

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 25/04/2019
approuvant 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	11
Chapitre 3 : Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation	40



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 (1AU). 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



Zone Atg



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

LEGENDE

Principes d'occupation de l'espace

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



Habitat : Ilot de logement petit collectif

> Supérieur à 35 logements / ha, R+2 max



Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense

> 20 - 30 logements / ha, R+1 max



Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense

> 10 -15 logements / ha, R+1 max



Placettes et/ou espaces publics



Secteur de développement des équipements et services publics



Secteur de développement des équipements et services publics (zone de loisirs, récréative et sportive)



Zone de loisirs, récréatives et sportives différée à l'urbanisation










Secteur de développement à dominante résidentielle au-delà de 2030










Secteur à vocation économique (artisanat, commerce et industrie)




Principes d'accès et de desserte :

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

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

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

L'implantation des constructions est donnée à titre 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. Il est attendu entre 115 et 125 logements. La deuxième tranche du lotissement a été reclassée en zone 2AU (Cf. plan masse inséré dans le rapport de présentation). Parallèlement à l'aménagement du quartier du Raisin Noir, l'école élémentaire Marianne a été réalisée et livrée pour la rentrée scolaire

2016-2017 et accueille 200 élèves. Le site de l'école sera complété à terme par une école maternelle. 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 (environ 80 logements), 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 entre 15 et 20 logements individuels denses et le second situé à l'Est de la zone 1AU où il est attendu entre 30 et 35 logements. Ces deux secteurs ne font pas partie du lotissement du Domaine du Raisin Noir et permet 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 (taille, type et statut d'occupation) : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles et logements spécifiques pour personnes âgées.
- Assurer une mixité sociale au sein de chaque quartier (en lien avec les dispositions du règlement écrit).
- Une mixité des fonctions urbaines est attendue avec la construction récente de l'école élémentaire Marianne, l'arrivée prochaine d'une école maternelle ou bien encore une structure dédiée aux séniors (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.

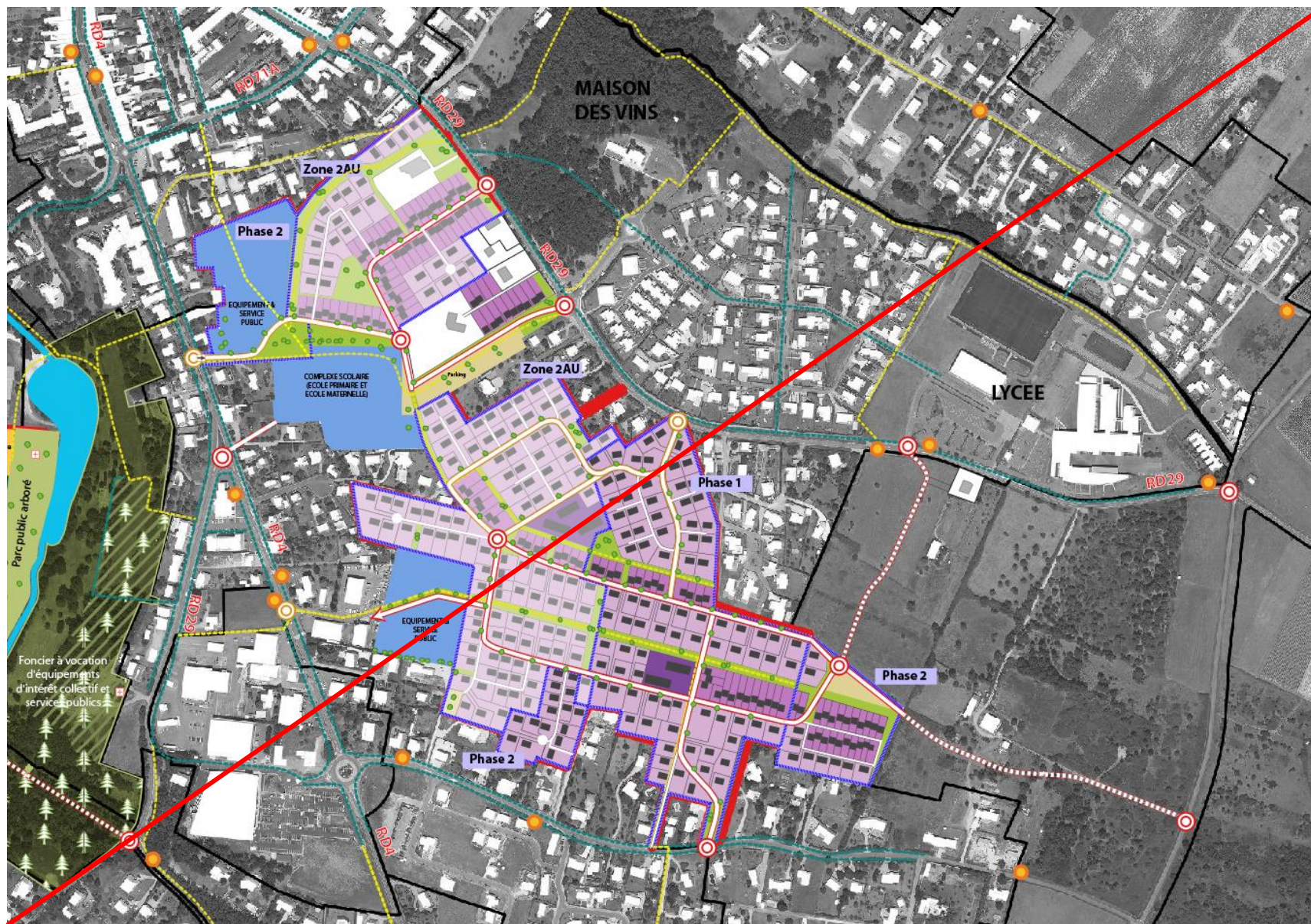


- Conforter les fossés existants.



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



L'option d'aménagement

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

La zone 1AU « Les Vignerons » se situe à l'interface entre le ruisseau du Verdure et un boisement significatif à l'Est, éléments naturels constituant la trame verte et bleue du SCOT Nord Toulousain. Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, une bande tampon de 20 mètres minimum devra être maintenue sur le pourtour de la zone 1AU. Cette bande tampon aura pour effet d'assurer une coupure entre les

espaces naturels et secteurs destinés à l'urbanisation. Ils pourront être le support de cheminements doux et espaces verts plantés au bénéfice des nouveaux résidents.

Il est attendu environ 100 à 110 logements sur la zone 1AU. La municipalité propose deux modalités d'aménagement via le règlement écrit et le phasage introduit dans l'OAP. Le(s) porteur(s) de projet pourra 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 2 temps comme défini dans l'OAP. Dans le cas d'un aménagement par phase successive, l'aménagement de la zone débutera par la phase 1 avec un accès à la zone à partir de l'Avenue des Vignerons (RD47). Il est attendu entre 5 et 10 logements sur la phase 1. La phase 2 sera ouverte dès lors que 80% des chantiers de la phase 1 seront ouverts à la construction. Il est attendu entre 95 et 100 logements sur la phase 2.

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

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

Orientations :

- Aménager et sécuriser les 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).

Dispositions générales :

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

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

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

- Dans cette 1ère option d'aménagement, aucun accès direct ne sera autorisé sur l'avenue des Vignerons (RD47).
- Tout accès à la zone 1AU depuis la rue de la Guinguette doit être aménagé et sécurisé.



Option 2 / aménagement de la zone en 2 phases :

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

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

Orientations :

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

- Création d'une bande tampon de 20 mètres minimum sur le pourtour de la zone 1AU entre le ruisseau du Verdure, le boisement situé à l'Est et la future zone résidentielle. Cette bande enherbée et plantée permettra de mieux gérer les eaux de pluies, d'être le support d'une liaison douce (en site propre) et d'insérer la zone dans son environnement en intégrant un espace vert paysager.
- Imposer les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires et de fond de jardins pour les parcelles situées au contact du ruisseau du Verdure et des boisements bordant la zone au Nord et à l'Est. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agréments les liaisons douces. Aussi, pour les parcelles situées aux abords du ruisseau et des boisements, les jardins devront être aménagés à l'arrière des constructions, créant ainsi un recul du bâti par rapport à ces espaces naturels. Ces jardins auront vocation à créer une lisière entre le bâti et le boisement.
- Préserver les arbres existants et notamment le boisement situé au nord de la zone 1AU (parcelle 444). Un espace vert arboré

devra être aménagé sur la partie nord de la phase 1 pour créer un espace de transition entre la zone urbanisée et le milieu naturel environnant.



- Créer des espaces publics / espaces verts et récréatifs végétalisés améliorant ainsi le cadre de vie des nouveaux résidents.



- Des espaces de transition devront être aménagés dans le cadre de cette opération pour assurer des espaces dits de « respiration » et serviront également à l'aménagement de coulées vertes facilitant les mobilités douces (piétons/cycles).



- Une bande enherbée de 6 mètres minimum devra être préservée le long de la rue de la Guinguette afin de permettre l'élargissement de cette rue et le recalibrage de l'ouvrage situé sur le Verdure.



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 prévu à court terme. Il est attendu entre 15 et 20 logements individuels denses, à l'image des formes urbaines présentes sur ce secteur.

Le principe de continuité urbaine

Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements, de commerces et de services) et les espaces récréatifs situés plus au Sud. 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 (taille, type et statut d'occupation) : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.
- Cette zone profite de la proximité avec le centre-ville (moins d'1 km) et le pôle d'équipements publics (collège, complexe sportif et base de loisirs autour du lac 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 privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.



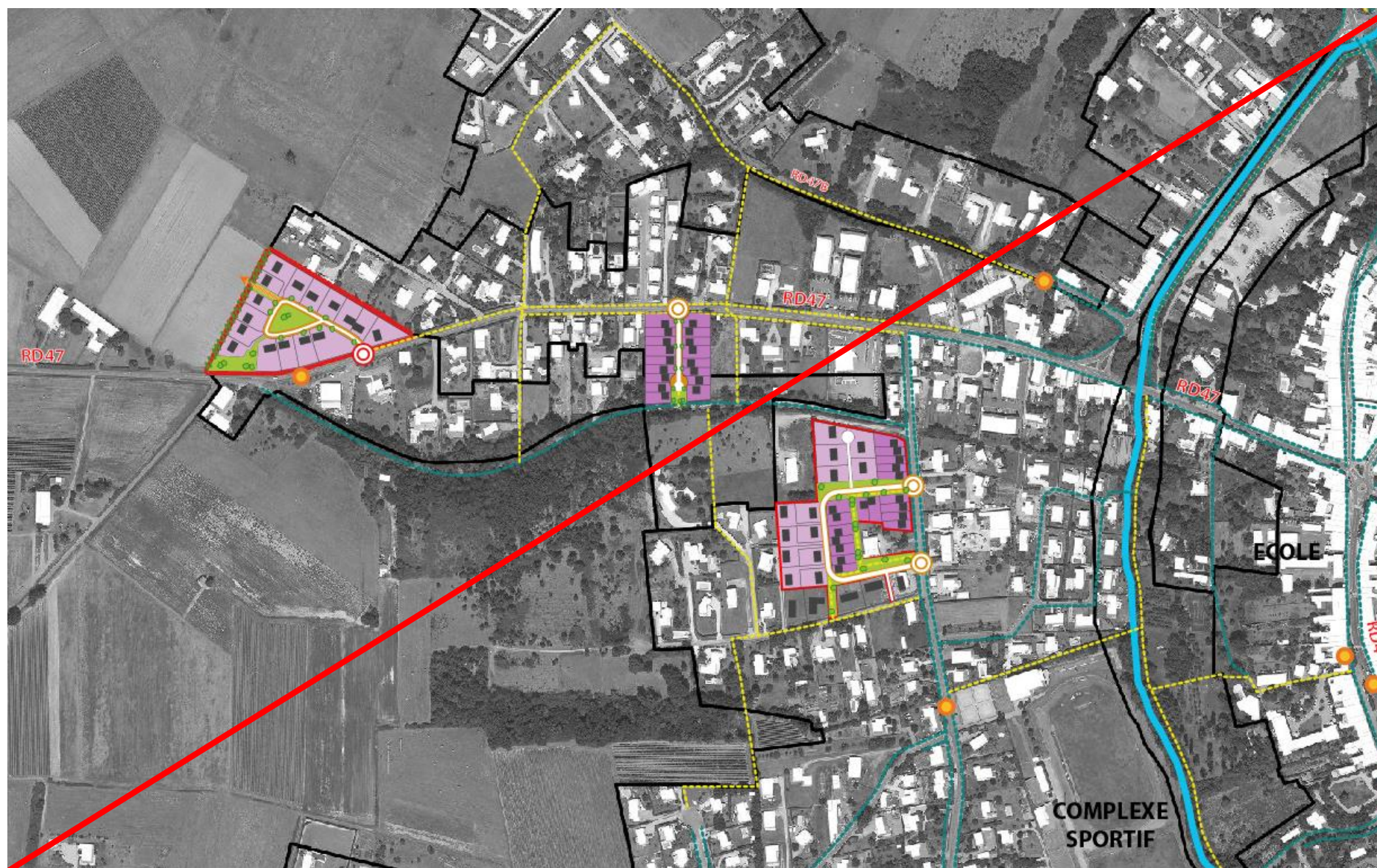
Le principe de gestion des eaux pluviales

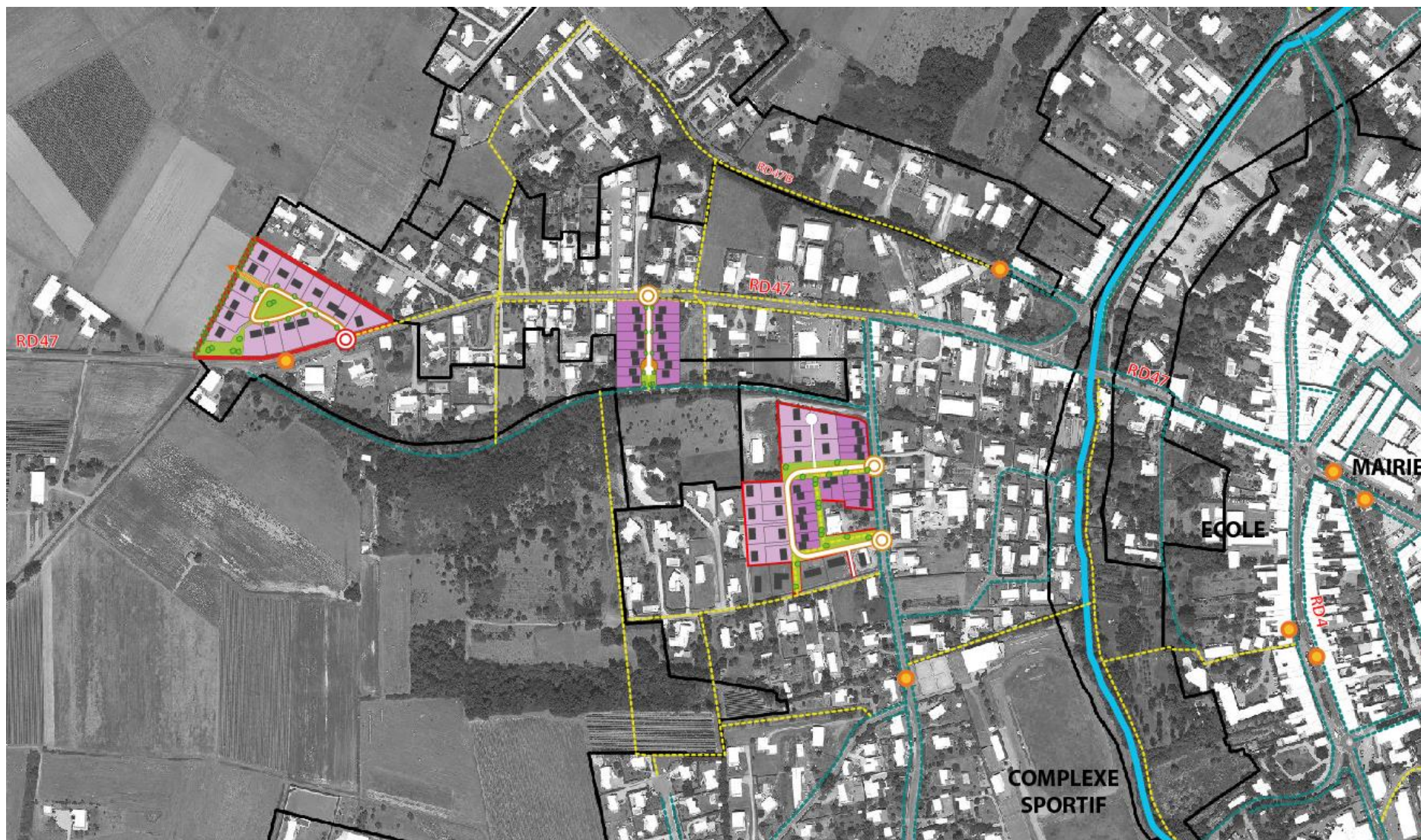
Orientations :



- 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. Il est attendu entre 30 et 35 logements.

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 (taille, type et statut d'occupation) : 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 systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



- 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.



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

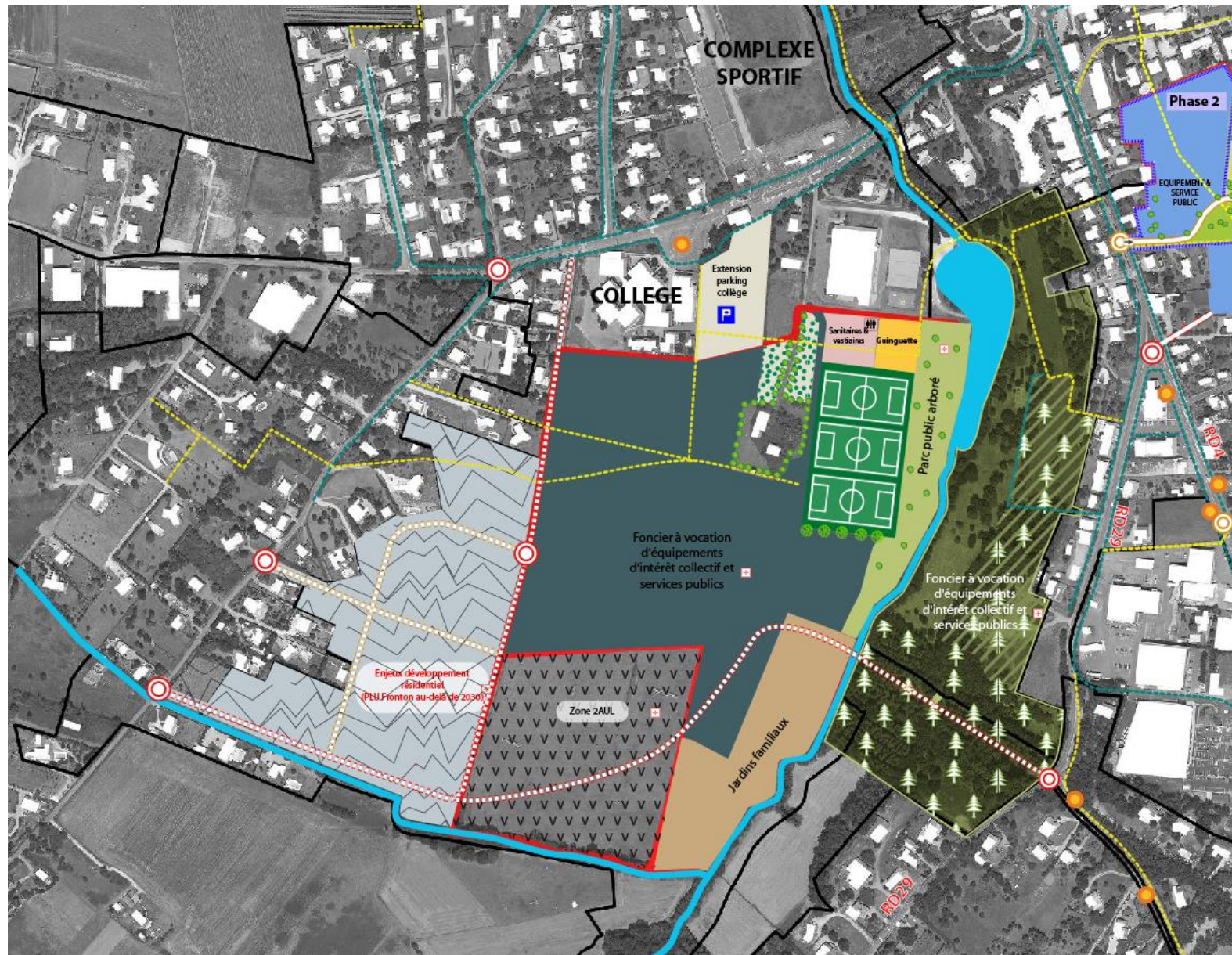
Orientations :

- 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 1AUI



L'aménagement de ce secteur stratégique correspond à l'extension programmée de la zone d'activités économiques de la Doudenne. Les deux zones 1AUI 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 1AUI 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

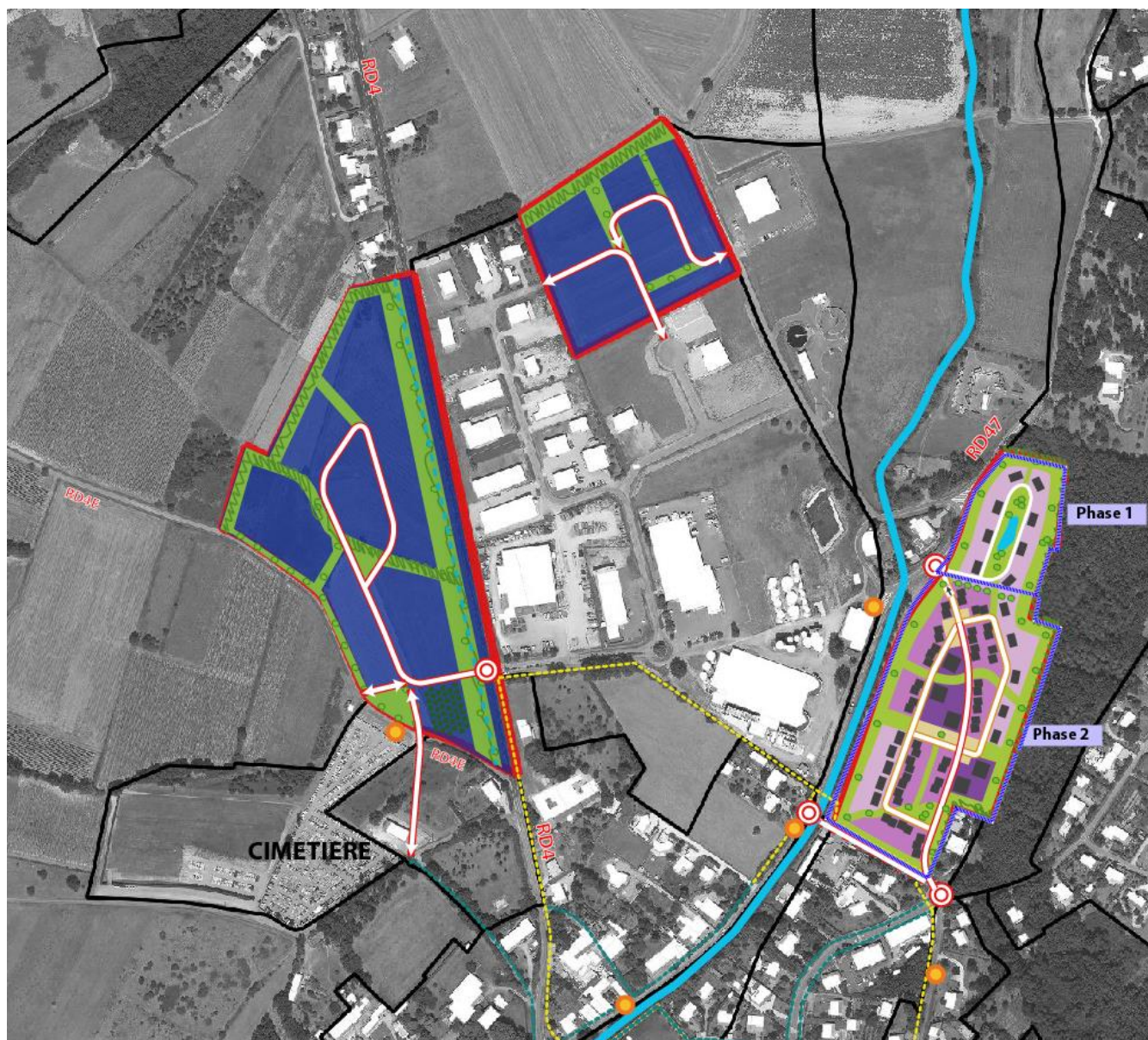


Orientations :



- 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.





7. Zones réservées aux activités commerciales –

Zones UF et 2AUF



Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) unique portant sur les deux zones UF et 2AUF a été réalisée suite aux remarques de la Direction Départementale des Territoires sur le projet de PLU arrêté en Conseil Municipal du 19 décembre 2017. Ces deux zones correspondent aux Secteurs d'Implantation Préférentielle (SIP) définis au SCOT Nord Toulousain et destinés à accueillir prioritairement les grandes et moyennes surfaces commerciales. Ce secteur revêt un caractère stratégique en entrée de ville Sud, ainsi la présente OAP à affirmer un certain nombre de principes d'aménagement dont l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions, les principes d'accès et de desserte,...

Les deux zones UF et 2AUF ont vocation à conforter le rôle de « pôle économique et commercial structurant » alloué à la commune de Fronton par le SCoT Nord Toulousain. Elles accueilleront à court et long terme de nouvelles activités commerciales génératrices d'emplois sur le bassin de vie du Frontonnais.

Rappelons que seuls les principes définis sur la zone UF sont opposables aux autorisations d'urbanisme. La zone 2AUF est quant à elle fermée à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou révision du PLU. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, une OAP sur une zone 2AU n'a pas de valeur réglementaire.

Les principes d'aménagement présentés ci-dessous portent essentiellement sur la zone UF, mais ont été élargis sur la zone 2AUF

pour assurer une vision d'ensemble et assurer une cohérence dans l'aménagement du secteur.

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

L'option d'aménagement

Seule la zone UF est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU et est encadrée par des principes d'aménagement précisés ci-dessous.

Le principe de continuité urbaine

Orientations :

- Inscrire la zone UF dans le prolongement de l'urbanisation de la commune de Fronton sur son versant Sud, en direction de Toulouse.
- Veiller à insérer les constructions à usage commerciale dans leur environnement immédiat en veillant à réduire les nuisances au caractère résidentiel des secteurs limitrophes.

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 zone UF et 2AUF situées de part et d'autre des RD4 et RD87 (Route de Toulouse et Route de Castelnau) via la création d'un giratoire.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein de la zone d'activités commerciales et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers résidentiels limitrophes. Une liaison douce et sécurisée devra être aménagée le long de la RD4.

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

Orientations :

- Végétaliser les franges de la future zone commerciale le long de la RD4 et de la RD87 afin d'améliorer la qualité paysagère de l'une des principales entrées de ville de la commune.
- Créer des espaces libres et des espaces de stationnement paysagers, végétalisés et plantés pour pour renforcer la dimension environnementale du projet et participer ainsi à l'aménagement qualitatif de l'une des principales entrées de ville de la commune.

- Préconiser les plantations d'arbres le long des voies internes aux opérations.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Elles sont imposées en limites avec l'espace agricole et naturel limitrophe.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :







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

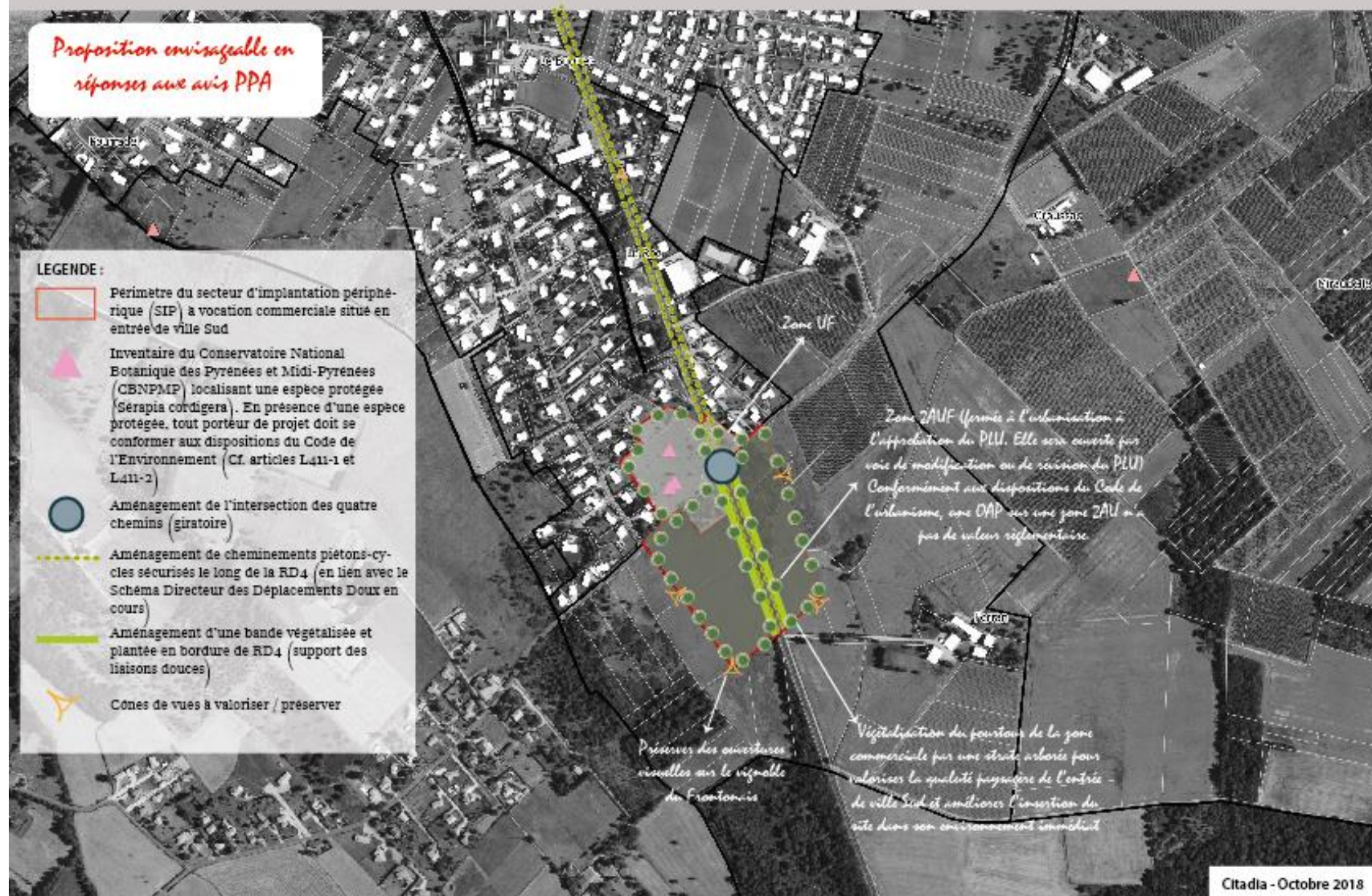


Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Zone commerciale Sud

*Proposition envisageable en
réponse aux avis PPA*

LEGENDE :

-  Périmètre du secteur d'implantation périphérique (SIP) à vocation commerciale situé en entrée de ville Sud
-  Inventaire du Conservatoire National Botanique des Pyrénées et Midi-Pyrénées (CBNMPMP) localisant une espèce protégée (Serapia cordigera). En présence d'une espèce protégée, tout porteur de projet doit se conformer aux dispositions du Code de l'Environnement (Cf. articles L411-1 et L411-2)
-  Aménagement de l'intersection des quatre chemins (giratoire)
-  Aménagement de cheminements piétons-cycles sécurisés le long de la RD4 (en lien avec le Schéma Directeur des Déplacements Doux en cours)
-  Aménagement d'une bande végétalisée et plantée en bordure de RD4 (support des liaisons douces)
-  Cônes de vues à valoriser / préserver



Citadla - Octobre 2018

8. Zones réservées aux activités oenotouristiques – STECAL "Atg"



L'option d'aménagement



L'aménagement de ce secteur vise à promouvoir l'identité du territoire à travers le développement de structures d'hébergements au cœur du vignoble du Frontonnais. Ce projet oenotouristique s'inscrit pleinement dans le label national « Vignobles et Découvertes » décerné le 22 mai 2018. La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à définir des principes d'aménagement dont les secteurs d'implantation préférentielle des oeno-gîtes (tonneaux de grande dimension, 25m² en moyenne par unité), les principes d'accès et les principes d'intégration paysagère du projet dans son environnement.



Le principe de continuité urbaine

Orientations :

- L'aménagement de ces structures d'hébergement doit s'inscrire dans le respect des lieux et du caractère exceptionnel du château de Cransac.

Le principe de mixité sociale et urbaine

Orientations :

- Néant.

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

Orientations :

- Aménager un accès unique depuis le chai du château de Cransac. Toute imperméabilisation des sols est interdite.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers résidentiels limitrophes.
- Réaliser les espaces de stationnement uniquement à proximité du chai.

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

Orientations :

- Assurer une insertion qualitative des constructions dans leur environnement tout en garantissant la préservation du caractère boisé et naturel de la zone.
- Dans le cas de réalisation de clôtures, elles seront obligatoirement composées d'essences végétales locales.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) STECAL Cransac



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.

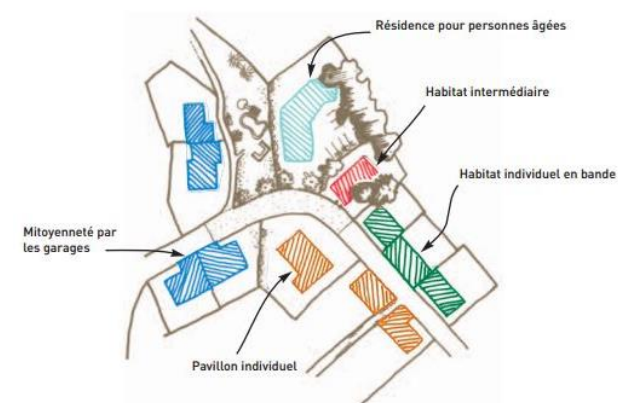


Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- ✓ 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.



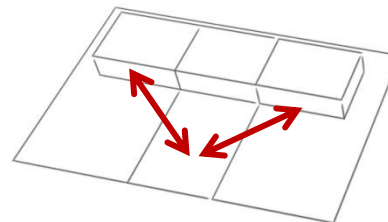
La notion d'intimité

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

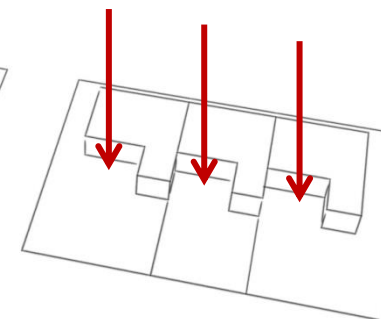


Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération

Vis-à-vis important depuis les jardins

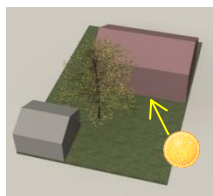


Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit



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.



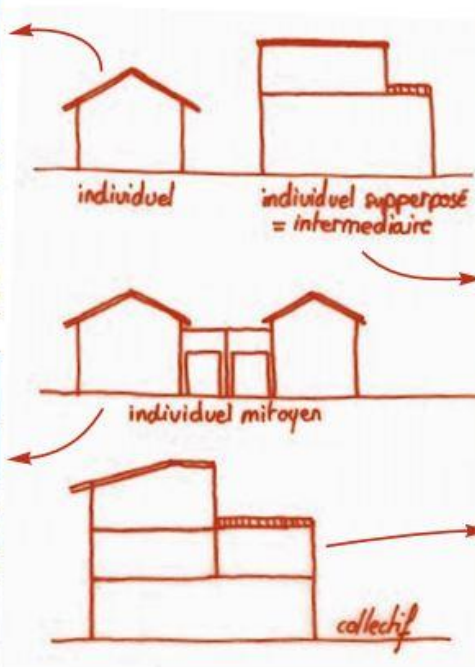
4. LES TYPOLOGIES D'HABITER

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.



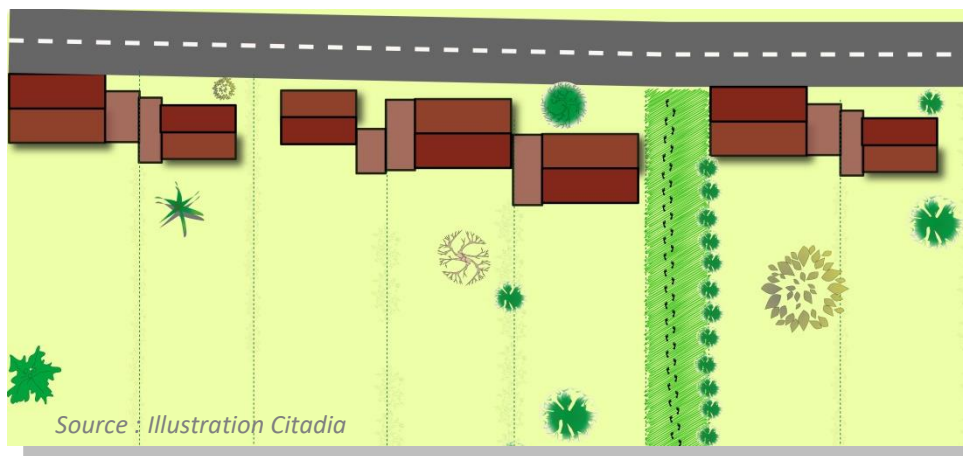
Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.



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



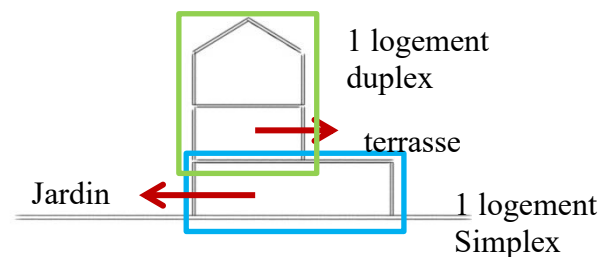
La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



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 (à titre indicatif)

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

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



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



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



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)



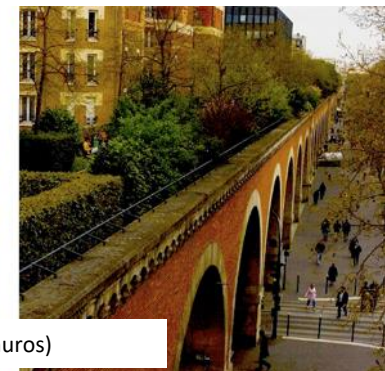
Bois habité (Lilles)



Noûe + parking



Coulée verte (Paris intramuros)





Zenith (Strasbourg)



Parking (Bethune)



Parking gazonné



Lycée agricole (Moulins)



Parking casino Barrière (Toulouse)



Parc du Sausset (Aulnay-sour-Bois)



Parc des Cormailles



Jardin de l'imaginaire (Terrasson)



Central Park (NYC)