FRONTON

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

HABITAT

ÉCONOMIE

DÉPLACEMENTS

ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°2

Notice explicative valant rapport de présentation

FRONTON

VERSION 2 - Juillet 2020

SOMMAIRE

I. Préambule 4
II. Contexte et objet de la procédure 5
III. Présentation des évolutions apportées au règlement écrit et graphique 7
III. Conclusions des modifications apportées par la révision allégée n°2 22
IV. Déroulement de la revision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton..... 25

FRONTON

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule

1

I. Préambule

1. Présentation générale de la commune

La commune de Fronton est située au Nord du département de la Haute-Garonne, en limite du département du Tarn-et-Garonne. Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique à l'interface entre deux grands pôles urbains que sont la métropole toulousaine (40 min) et l'agglomération montalbanaise (30 min). Elle est facilement accessible via un réseau routier structurant dont l'autoroute A62 (Toulouse-Bordeaux) et ses deux échangeurs d'Eurocentre (sortie 10.1.) et de Montbartier (sortie 10) et un réseau routier départemental dont les RD4, RD29, RD47, RD87 et RD820 (située à l'ouest). Fronton profite également d'une desserte ferroviaire dont la gare la plus proche est située à Castelnau d'Estrétefonds.

Fronton est membre de la Communauté de Communes du Frontonnais et appartient au schéma de cohérence territorial (SCoT) Nord Toulousain dont elle constitue un « pôle d'équilibre ».

La commune de Fronton de par sa situation géographique et la qualité de son cadre de vie au cœur du vignoble du Frontonnais connaît une croissance démographique et résidentielle continue depuis 1968 et est particulièrement soutenue depuis le début des années 2000. La population municipale était de 6 079 habitants au 1er janvier 2017 d'après le recensement INSEE (6 222 population totale) pour un peu plus de 2 675 résidences principales (données INSEE 2016).

Sur le plan économique, la commune se caractérise par une dominante viticole et agricole (70% de la surface communale). Fronton est situé au cœur du vignoble du Frontonnais de renommée nationale et internationale (AOP Fronton). L'économie directe liée à l'activité est majeure pour le territoire et son bassin de vie, mais son économie indirecte l'est tout autant (diversification agricole, oeno-tourisme…).

La commune de Fronton constitue également un « pôle économique complémentaire » à l'échelle du SCoT Nord Toulousain et du bassin de vie du Frontonnais. La commune compte deux zones d'activités économiques répondant aux besoins des entreprises locales mais compte également deux zones d'activités commerciales qui rayonnent au-delà des seules limites administratives communales. La ZAE de la Dourdenne constitue la principale zone économique et regroupe de nombreuses entreprises. La zone artisanale de Cransac a vocation à être confortée dans son enveloppe existante. Une zone 2AUi est inscrite au PLU à l'ouest du territoire en limite avec la commune de Canals. Cette zone constitue une réserve foncière pour le développement de l'activité économique. L'objectif est d'encourager l'accueil de nouvelles entreprises et permettre la création de nouveaux emplois qui est un des principaux moteurs pour la croissance démographique et facilite l'accueil de jeunes ménages avec enfants. Le projet d'un échangeur autoroutier à proximité est un atout d'attractivité.

Enfin, Fronton jouit d'un cadre de vie paysager et environnemental remarquable qui participe indéniablement à son attractivité démographique et résidentielle. Ces richesses ont été retranscrites dans le PLU à travers différents outils règlementaires.

II. Contexte et objet de la procédure

1. Contexte

La commune de Fronton dispose d'un plan local d'urbanisme révisé et approuvé le 25 avril 2019. La révision générale du PLU a eu pour objet la prise en compte des évolutions législatives récentes ainsi que la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs et orientations du SCOT Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 8 février 2018. La municipalité a opté pour intégrer les dispositions issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme qui a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est entré en vigueur au 1er janvier 2016.

Après près d'un an d'application du PLU, la commune de Fronton a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2019 une procédure de révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure peut être adoptée lorsque la révision, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), a uniquement pour objet de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

2. Explications et justifications des objectifs poursuivis

La présente procédure de révision allégée vise à faire évoluer le zonage des secteurs aujourd'hui bâtis situés à proximité immédiate du Verdure. En effet, le ruisseau du Verdure, au moment de la révision générale du PLU, a été classé en zone Naturelle pour assurer ses fonctionnalités hydrauliques, pérenniser la continuité écologique (trame bleue) et garantir la mise en valeur de cet espace de nature au sein du tissu urbain. Cet objectif, inscrit au PADD, garde tout son sens. Néanmoins, la détermination du périmètre de la zone naturelle a été établie sur la base du risque inondable défini par la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI[1]) affinée de la Haute-Garonne, avec un risque faible à moyen en crue exceptionnelle. La CIZI affinée est à l'échelle 1/10 000. Elle est donc plus précise et apporte une information supplémentaire : la cote des Plus Hautes Eaux Connues

1 La CIZI ne constitue pas une Servitude d'Utilité Publique, elle n'a donc pas de valeur règlementaire. Néanmoins, elle doit être portée à la connaissance du public.

(PHEC). La valeur exprimée dans le NGF donne la cote altimétrique de la ligne d'eau de la crue de référence, dans le cas présent, elle est inférieure à 1 mètre.

Le classement en zone Naturelle de secteurs présentant un caractère urbanisé dense s'avère particulièrement pénalisant pour plusieurs terrains, avec une restriction forte des droits à bâtir. Les restrictions introduites en matière de constructibilité sont plus fortes que les dispositions règlementaires d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation en « zone bleue », où de manière générale les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de la mise en œuvre d'un ensemble de règlementations ayant pour objectif de prévenir le risque et réduire ses conséquences.

Tout en veillant à prévenir le risque inondation, à travers l'établissement de prescriptions constructives spéciales, et en préservant les enjeux de continuité écologique et de valorisation du ruisseau du Verdure, il apparaît nécessaire de retravailler plus finement la délimitation entre la zone urbaine et la zone naturelle en prenant appui sur les richesses écologiques avérées des espaces et sur leur contribution à la trame verte et bleue.

Cette évolution conduit la commune de Fronton, à reconsidérer ponctuellement, la délimitation de la zone naturelle au profit de la zone urbaine, s'agissant d'espaces déjà urbanisés.

Les objectifs ainsi développés conduisent à réduire une zone naturelle, au profit d'une zone urbaine, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En ce sens, **le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme communal est donc celui de la révision allégée régie par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.**

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Il est important de préciser que la commune de Fronton, parallèlement à cette procédure de révision allégée, mène deux autres procédures de révision allégée portant sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) et une modification de droit commun portant sur des corrections mineures des orientations d'aménagement et de programmation et de son règlement écrit et graphique. Les trois procédures sont menées parallèlement en vue d'une enquête publique unique.

III. Présentation des évolutions apportées au règlement écrit et graphique

1. *Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme de Fronton*

Le présent projet de révision allégée a pour objectif de procéder à des ajustements du PLU dont les objectifs sont exposés ci-dessus.

Les modifications du PLU de Fronton envisagées portent sur :

- Le reclassement ponctuel de deux secteurs urbains densément bâtis et classés initialement en zone N en zone UB le long du ruisseau du Verdure ;
- L'insertion dans le règlement écrit de la zone UB de règles de constructibilité adaptées qui tiennent compte du risque inondation en aléa faible à moyen et de la proximité avec le ruisseau du Verdure.

Les modifications apportées au règlement écrit et graphique sont présentées, expliquées et justifiées en suivant.

2. *Les modifications apportées au règlement graphique*

L'objet de la révision allégée n°2 porte sur le reclassement de secteurs urbanisés classés en zone naturelle (N) au PLU approuvé en avril 2019 en zone urbaine (UB). Au moment de la révision du PLU, deux secteurs urbanisés ont été classés en zone N au regard de la connaissance de l'aléa inondation. Néanmoins, il peut être considéré que la traduction règlementaire alors proposée et les règles de constructibilités associées sont disproportionnées au regard du niveau d'aléa faible à moyen en crue exceptionnelle définit sur ces deux secteurs.

Le classement en zone Naturelle de secteurs présentant un caractère urbanisé dense s'avère particulièrement pénalisant pour plusieurs terrains, avec une restriction forte des droits à bâtir. Les restrictions introduites en matière de constructibilité sont plus fortes que les dispositions règlementaires d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation en « zone bleue », où de manière générale les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de la mise en œuvre d'un ensemble de règlementations ayant pour objectif de prévenir le risque et réduire ses conséquences.

En effet, l'intensité faible de l'aléa dans ces zones permet d'admettre une densification maîtrisée et un développement urbain à condition de respecter des mesures de nature à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

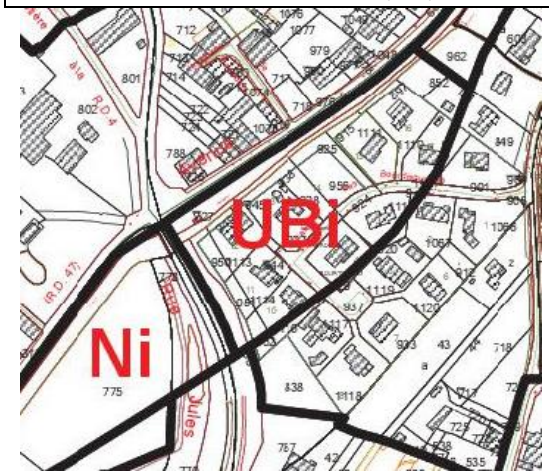
Aujourd'hui, ces secteurs présentent un caractère urbain et leur zonage doit être en conséquence réétudié. La zone UB constitue dans le PLU approuvé une zone de densité moyenne correspondant

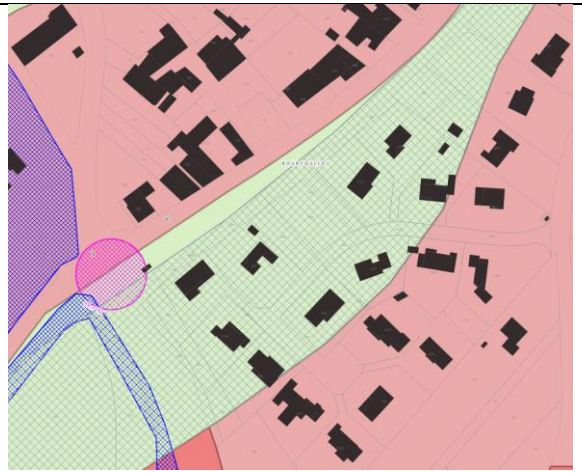
aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour du centre-ville de Fronton. Sa vocation est mixte et majoritairement résidentielle.

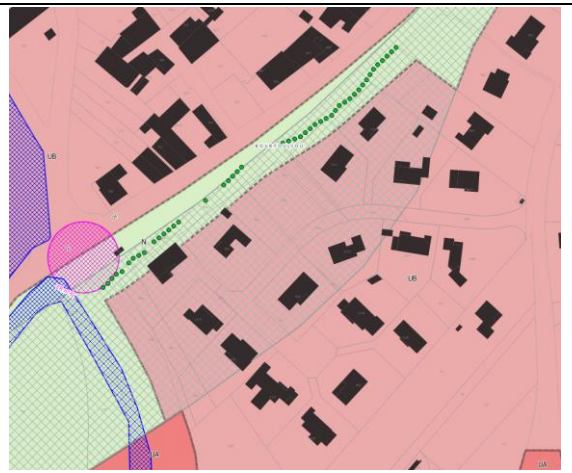
La procédure de révision allégée vise donc à permettre le reclassement de secteurs de la zone naturelle vers la zone UB, associées à des règles de constructibilités encadrées et qui sont présentées en pages suivantes.

Notons que les modifications de zonage proposées sont cohérentes avec les orientations du PADD qui visent à une préservation de la continuité écologique du Verdure en milieu urbain. Le ruisseau du Verdure est maintenu en zone naturelle. Une nouvelle proposition de classement des haies structurantes le long du Verdure accompagne les modifications de zonage. Ce réseau de haies a été identifié sur la base d'une analyse ortho-photo, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces linéaires participent au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement hydraulique du cours d'eau et enfin, permet de constituer un obstacle naturel au champ d'expansion des crues.

VERSION PLU APPROUVE LE 20/12/2006	VERSION PLU APPROUVE LE 25/04/2019	VERSION MODIFIEE REVISION ALLEGEE N°2

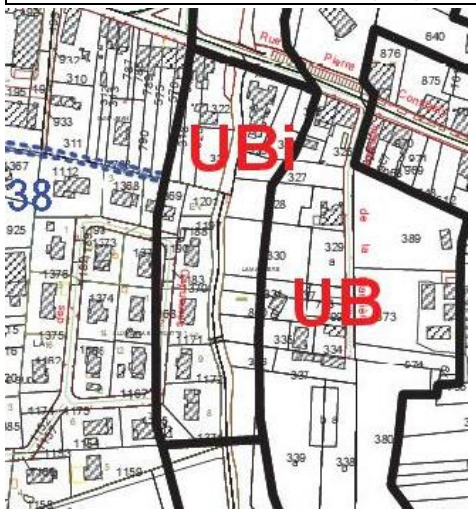


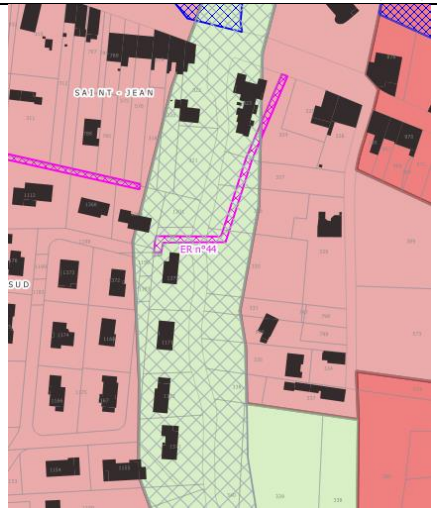


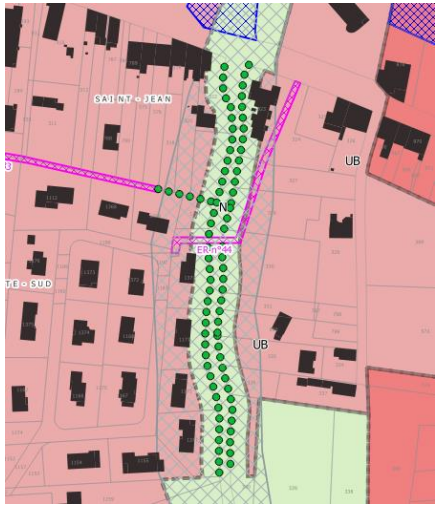


Surface reclassée de la zone N en zone UB = 1,21 ha

VERSION PLU APPROUVE LE 20/12/2006	VERSION PLU APPROUVE LE 25/04/2019	VERSION MODIFIEE REVISION ALLEGEE N°2







Surface reclassée de la zone N en zone UB = 0,73 ha

3. Les modifications apportées au règlement écrit

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police bleue (Exemple : urbanisme) ;
- Les suppressions sont indiquées en police rouge barrée (Exemple : ~~urbanisme~~).

3.1. Modification des articles 1, 2, 4 et 5 de zone UB

L'objet de la modification consiste à intégrer aux articles 1, 2, 4 et 5 de la zone UB, des dispositions visant à encadrer strictement les droits à bâtir dans les secteurs qui font l'objet d'un reclassement de la zone N vers la zone UB et concernés par l'aléa inondation définie par la CIZI affinée du département de la Haute-Garonne.

La modification de l'article UB-1 vise à rappeler que toutes les constructions et occupations du sol sont strictement interdites dans les zones soumises à l'aléa inondation définie par la CIZI et identifiée au règlement graphique, excepté celles autorisées sous condition à l'article UB-2.

L'article UB-2 est ainsi complété pour encadrer les destinations de constructions et occupations du sol autorisées sous conditions dans les zones soumises à l'aléa inondation. Cela permet de limiter les droits à bâtir dans ces secteurs soumis à l'aléa inondation faible à moyen en crue exceptionnelle. Ces deux secteurs présentent une même vocation résidentielle exclusive. L'intensité faible de l'aléa dans ces secteurs permet d'admettre une densification maîtrisée ou un développement résidentiel à condition de respecter des mesures de nature à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Le contrôle de l'urbanisation au sein de ces secteurs a pour objectif :

- De s'assurer de la sécurité des personnes ;
- De maintenir, voire d'améliorer le libre écoulement des eaux ;
- De ne pas aggraver, voire réduire la vulnérabilité des biens et des personnes potentiellement exposés ;
- De ne pas entraîner la pollution des eaux.

Afin de définir les règles d'emprise au sol des constructions existantes et projetées, une analyse des coefficients d'emprise au sol existants a été menée sur les parcelles bâties pour permettre de fixer un pourcentage qui permette à la fois de faire évoluer le bâti existant et dans les rares cas, donner des droits à bâtir encadrés lors de nouvelles constructions. Les coefficients d'emprise au sol varient majoritairement entre 10 et 30% de l'unité foncière.

Cette étude a permis d'une part, d'évaluer précisément l'emprise au sol moyenne par unité foncière à la date d'approbation du PLU et de proposer des règles adaptées à la réalité du terrain, à la prise en compte de l'aléa inondation et à la préservation des continuités écologiques le long du ruisseau du Verdure. L'emprise au sol hydraulique de la totalité des bâtiments (existants et projetés) est fixée à 50% de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. Cette notion d'emprise hydraulique diffère de la définition fournie par l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. La définition de l'emprise au sol

hydraulique permet de comptabiliser l'emprise extérieure de toutes constructions générant un obstacle ou modifiant le libre écoulement des eaux. Cette règle permet une nouvelle fois de répondre aux objectifs énoncés ci-dessus. Les notions d'emprise au sol hydraulique et d'ombre hydraulique ont également été complété dans la partie « Définitions » du règlement écrit pour lever toutes difficultés de compréhension de la règle et d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cartographie des emprises au sol moyenne par unité foncière sur les secteurs concernés par la révision allégée n°2

L'article UB-4 relatif à la hauteur maximale des constructions projetées est complété pour imposer obligatoirement la réalisation d'un étage lors de constructions nouvelles à usage d'habitation toujours pour répondre aux objectifs précités.

Enfin, pour tenir compte de l'aléa inondation faible à moyen, la commune de Fronton propose d'intégrer à l'article UB-5, l'obligation de réaliser des clôtures hydrauliquement transparentes de manière à garantir l'écoulement des eaux.

Le PLU révisé et approuvé en 2019 permet également de règlementer les implantations des constructions en privilégiant d'une part un rapprochement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques dans le respect des principes de densification des tissus urbains. Dans la zone UB, les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité comprise entre 2 et 6 mètres des autres voies. Dans le cas présent, elle a pour effet d'éviter un rapprochement des constructions aux abords du ruisseau du Verdure. Il est à noter également que les dispositions du règlement écrit de la zone UB imposent que les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

I. Usage des sols et destination de constructions

Article UB-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1 - Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.

2 - Dans le secteur UBae, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celle mentionnée à l'article UB-2.

3- Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article UB-2, est interdite.

Article UB-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

- En aléa moyen à faible, le premier plancher devra être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à + 1 mètre ou + 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.
- Les extensions et surélévations des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que le plancher bas créé soit situé au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux connues (PHEC).

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation limitées à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et les extensions/surélévations de constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que :
    - L'emprise au sol hydraulique de la totalité des bâtiments (existants et projetés) n'excède pas 50% de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
    - Le plancher de ces constructions et/ou extensions sera situé au-dessus de la cote de référence à long terme.
- Les annexes aux habitations sont autorisées à condition qu'elles soient situées au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux connues (PHEC) et dans l'ombre hydraulique du bâti principal. Une seule annexe est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLU (hors piscine).
- La pose de clôtures, à condition d'être ajourées pour minimiser l'incidence sur l'écoulement des eaux, telles que clôtures à fils, grillages largement ajourés..., permettant l'écoulement des eaux.

Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs UB, UBa et UBae):

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UB-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Dans le seul secteur UB :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce et activité de service dans la limite de 400m² de surface de plancher maximum (au total par opération) et à condition qu'elles ne provoquent pas nuisances, ni portent atteinte à la salubrité ou à la sécurité du quartier.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

Dans le seul secteur UBae :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, quel qu'en soit l'usage et sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au

sol totale de 60m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Dans le secteur UB :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 50%.

Dans les secteurs UBa :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 30%.

Dans les secteurs UBae :

Non règlementé.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

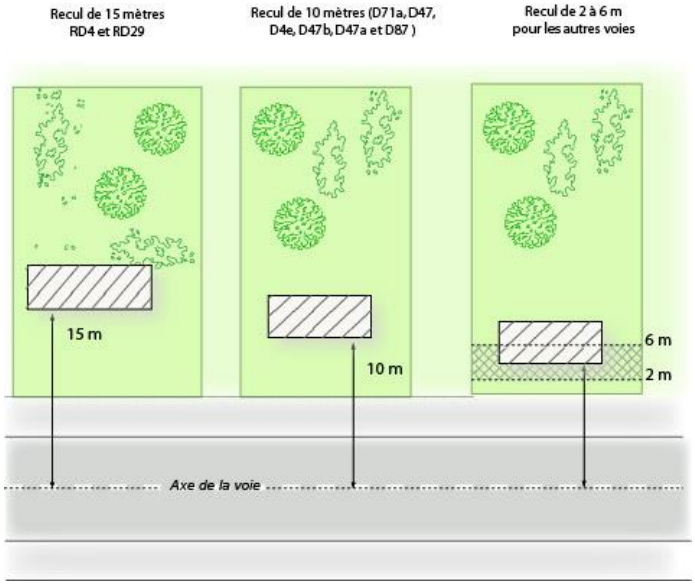
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comprendre obligatoirement un étage. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale :

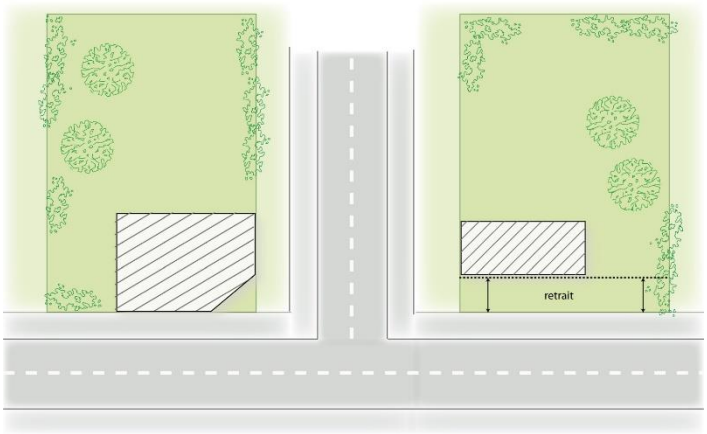
- à 15 mètres par rapport à l'axe des RD4 et RD29 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions ;
- à 10 mètres par rapport à l'axe des RD71a, RD47, RD4e, RD47b, RD47a et RD87 pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres pour les autres constructions ;
- De 2 à 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.



Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Retrait ou pan coupé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes



- En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- Pour les bâtiments annexes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0,50 mètre pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions et extensions de constructions existantes dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit-terrasse, n'excède pas 2,80 mètres.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif, aux services publics et aux annexes.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UB-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Dispositions spécifiques :

1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage :

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures…
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2) Les Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuile canal ou similaire, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Cette disposition est applicable au rénovation, réhabilitation et changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'habitation. Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- annexée en pièce 5.3. du présent PLU. La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface total de la toiture dans le cas contraire.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain environnant.

Pour les autres constructions :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canal ou similaire ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

Capteurs solaires et éoliennes :

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :
  - en toiture : les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison : la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux et activités de services pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas de toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
  - Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

- Eoliennes : l'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
- qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
- qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

3) Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille, ...

4) Les clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures et ferronneries anciennes devront dans la mesure du possible être maintenues et restaurées.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises si la cohérence et l'harmonie sont maintenues dans le paysage urbain.

Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire-voie, grilles ou grillages surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum. Ce mur bahut devra être de même nature et teinte que le bâtiment principal.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

- Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

5) Déchets ménagers

Les aires de stockage des déchets ménagers devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

3.2. Compléments apportés à la partie « Définitions » du règlement écrit

En lien avec les modifications apportées au règlement écrit, les notions d'emprise au sol hydraulique et d'ombre hydraulique ont également été complétées dans la partie « Définitions » du règlement écrit pour lever toutes difficultés de compréhension de la règle et d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Emprise au sol hydraulique :

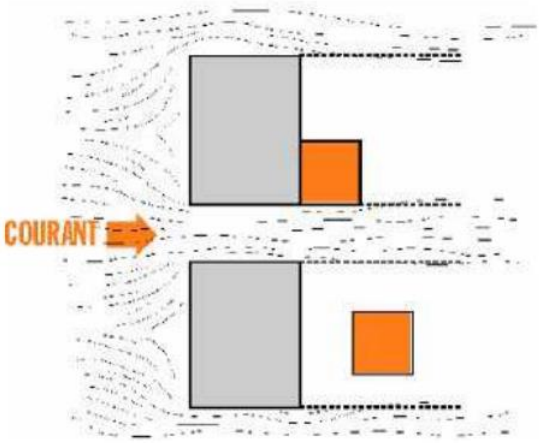
Dans le cadre du présent règlement, l'emprise au sol hydraulique d'une construction est liée à la notion de régime hydraulique et diffère de la définition fournie par l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'emprise au sol hydraulique est définie comme l'emprise extérieure de toutes constructions générant un obstacle ou modifiant le libre écoulement des eaux.

Ne seront pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol hydraulique :

- les piscines enterrées,
- les talus de raccordement des remblais nécessaires à la réalisation des terrasses et des « trottoirs » permettant une circulation autour de la construction (inférieur à 20 cm par rapport au terrain naturel),
- les débords de toitures soutenus par des encorbellements ou des poteaux dans la mesure où la surélévation par rapport au terrain naturel avant travaux est nulle ou insignifiante (inférieure ou égale à 20 cm). Par exemple, une terrasse dont la couverture est soutenue par des poteaux et le sol constitué d'une dalle ne dépassant pas le sol naturel avant travaux de plus de 20 cm ne sera pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol hydraulique.
- les préaux sauf s'ils disposent d'une dalle de fondation supérieure à 20 cm par rapport au terrain naturel.

Ombre hydraulique :

Situé, pour l'écoulement des eaux, dans la continuité du bâti sans y être forcément attenant. Le sens d'écoulement des eaux est considéré comme parallèle au cours d'eau ou, lorsque l'on en dispose, perpendiculaire à la ligne d'isocote de référence reportée sur la carte des aléas.



III. Conclusions des modifications apportées par la révision allégée n°2

1. Respect de l'article L153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme

La révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La révision allégée n°2 du PLU de Fronton porte sur la réduction des zones naturelles au profit de la zone urbaine, sans porter atteinte aux orientations définies par le PADD approuvé en Avril 2019. Elle permet d'assurer le caractère urbain des zones aujourd'hui bâties tout en redéfinissant des règles de constructibilités proportionnées au niveau d'aléas définis dans le cadre de la CIZI affinée de la Haute-Garonne. Par ailleurs, elle n'augmente pas l'exposition des populations et des biens au risque inondation, puisque les règles d'urbanisme ainsi définies sont strictement encadrées en terme de destination de constructions autorisées sous condition et de gabarit des constructions (hauteur, emprise au sol, règles d'implantation,…). Elle vient rétablir les dispositions règlementaires applicables qui avaient alors été approuvées lors du précédent document d'urbanisme et validées par les partenaires institutionnels.

2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction règlementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la révision allégée n°2 du PLU de Fronton est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU approuvé en avril 2019. La CIZI ne constitue pas une Servitude d'Utilité Publique (SUP) d'un point de vue juridique, mais elle constitue néanmoins une information pour les collectivités publiques et le public sur le niveau d'aléas liés au risque inondation.

La procédure de révision allégée n°2 du PLU de Fronton est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Nord Toulousain et veille à limiter les pollutions, les nuisances et les expositions aux risques technologiques et naturels. Les règles d'urbanisme proposées sont proportionnées au niveau d'aléa connu sur le territoire communal, aux effets de leur mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

3. Respect des principes du développement durable des territoires

La présente révision allégée n°2 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018)
- la Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté (2017)

4. Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de révision allégée n°2 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

5. Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement

5.1. Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

L'analyse réalisée dans le présent document tend à montrer que les modifications ponctuelles du règlement graphique et écrit envisagées n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement, ni sur le caractère remarquable des paysages de la commune, au contraire, elles visent à adapter les droits à bâtir en fonction de l'aléa du risque inondation connu en lien avec le ruisseau du Verdure sur les secteurs concernés. Les règles de constructibilité proposées au sein du règlement écrit veillent à encadrer très strictement les possibilités d'évolution des tissus bâtis existants.

La commune de Fronton a engagé une procédure de révision allégée n°2 pour reconnaître le caractère urbanisé de certaines parties du territoire se situant au sein de l'aléa faible à moyen défini par la CIZI affinée de la Haute-Garonne. Les dispositions règlementaires du PLU approuvées en Avril 2019 sont plus strictes que les règles définies dans les PPRN Inondation dans les zones dites « bleues ».

Il est précisé que le territoire communal de Fronton ne comporte pas de sites environnementaux inventoriés au titre du réseau Natura 2000, de ZICO, de SIC et d'APPB.

Les adaptations du PLU issues de sa révision allégée n°2 ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, d'une part, et elles ne prévoient que des changements, qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, d'autre part.

Le champ d'application de l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme est codifié aux articles R. 104-8 et suivants du Code de l'urbanisme. La procédure de révision allégée n°2 du PLU de Fronton n'est pas soumise à évaluation environnementale et relève de l'examen au cas par cas qui doit être soumise à l'Autorité compétence en matière d'Environnement (MRAe Occitanie). Elle dispose d'un délai de 3 mois pour formuler ses observations. L'absence de réponses vaut obligation pour l'organe délibérant d'effectuer une évaluation environnementale de la procédure d'évolution du PLU.

Conformément à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton portant sur un objet, respecte les points suivants :

- ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

Par conséquent, tout en veillant à prévenir le risque inondation, la procédure de révision allégée n°2, à travers l'établissement de prescriptions constructives spécifiques, préserve les enjeux de continuité écologique et de valorisation du ruisseau du Verdure. Elle permet ainsi de retravailler plus finement la délimitation entre la zone urbaine et la zone naturelle en prenant appui sur les richesses écologiques avérées des espaces et sur leur contribution à la trame verte et bleue.

IV. Déroulement de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton

1. La procédure de révision allégée d'un PLU est régie par l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

2. Ainsi, les principales étapes de la procédure de révision allégée d'un PLU sont les suivantes :

- Engagement de la procédure à l'initiative du Maire de Fronton (compétent en matière de plan local d'urbanisme), Monsieur CAVAGNAC Hugo, par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2019.
    - Le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation.
    - Les modalités de concertation ainsi définies sont les suivantes :
        - Installation d'un panneau d'exposition en Mairie présentant conjointement les deux révisions allégées engagées simultanément ;
        - Insertion dans le bulletin municipal d'un article présentant ce projet ;
        - Insertion dans la page urbanisme du site internet de la collectivité des pièces de la procédure et d'une présentation de ce projet ;
        - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en Mairie.
- Monsieur le Maire de la commune de Fronton établit le projet de révision allégée.
- Notification du projet de révision allégée du PLU à l'autorité compétente en matière d'Environnement, la MRAE, dans le cadre d'une saisine pour un examen au cas par cas.
- Le conseil municipal arrête le projet de révision allégée du PLU et tire simultanément le bilan de la concertation.
- Organisation d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC).
- Arrêté du Maire de la commune de Fronton, Monsieur CAVAGNAC Hugo, organisant l'enquête publique. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.
- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
    - Mise à disposition du public du projet de révision allégée du PLU ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, pendant un mois, en mairie de Fronton aux heures et jours habituels d'ouverture ;
    - Possibilité pour le public de consigner ses observations et contre-propositions dans un registre d'enquête ou de les faire parvenir au commissaire enquêteur par courrier/courriel avant la clôture de l'enquête ;
    - Possibilité pour le public de rencontrer le commissaire enquêteur, lors de ses permanences, qui seront listées sur l'arrêté organisant l'enquête publique.

- Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la Commune de Fronton. La commune a quinze jours pour présenter ses observations.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°2 du PLU de Fronton, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune de Fronton.
- La délibération approuvant la révision allégée n°2 du PLU de Fronton devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

3. Il est précisé que la commune de Fronton est responsable de la procédure de révision allégée n°2 du PLU.

La procédure de révision allégée n°2 du PLU n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet de concertation avant l'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique et les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur les adaptations du PLU de Fronton telles que décrites dans la présente notice, à savoir :

Le règlement graphique :

- Le reclassement ponctuel de deux secteurs urbains densément bâtis et classés initialement en zone N en zone UB le long du ruisseau du Verdure ;

Le règlement écrit :

- L'insertion dans le règlement écrit de la zone UB de règles de constructibilité adaptées qui tiennent compte du risque inondation en aléa faible à moyen et de la proximité avec le ruisseau du Verdure.

4. La procédure de révision allégée n°2 du PLU de Fronton ne porte pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère.

La révision allégée n°2 PLU de la commune de Fronton ne porte pas atteinte aux zones agricoles, aux zones naturelles et aux espaces boisés classés. Les espaces reclassés en zone UB peuvent être qualifiés d'espaces urbanisés comprenant un nombre de constructions suffisamment important pour considérer qu'il ne s'agit d'une zone naturelle au sens de l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme.

La surface globale des zones naturelles est réduite de 1,94 ha au bénéfice des zones urbaines, ce qui représente 0,04% de la superficie du territoire communal et 0,2% de la surface des zones naturelles du PLU.