

Procédure	Approuvée le
Élaboration	25 avril 2019
Modification n°1	13 décembre 2021
Révision allégée n°2	13 décembre 2021
Modification n°2	18 septembre 2024

# FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SOMMAIRE

.....	3
Chapitre 1 : Préambule .....	4
I.    La portée réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	4
II.    L'organisation du document.....	7
III.    Les secteurs concernés par des OAP .....	8
Chapitre 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation opposables.....	11
I.    Des principes d'aménagement en faveur d'un développement urbain durable.....	11
II.    Le projet urbain quartier par quartier .....	14
Chapitre 3 : Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation .....	47





# PREAMBULE

# Chapitre 1 : Préambule



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

### 1. Ce que dit le Code de l'Urbanisme

#### Article L.151-6

« 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.141-5 et L.141-6 ».

#### Article L.151-6-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

#### Article L.151-6-2

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

#### Article L.151-7

« 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° (Abrogé) ;

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 » ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les

*espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*

*8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.*

*II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

*III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.*



## 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 (dé découpage en zones U, AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation) :

- veille à maîtriser le développement urbain dans le temps et dans l'espace,
- 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,
- promeut un développement urbain qualitatif et durable qui concilie sobriété, inclusion et innovation,
- intègre les enjeux d'adaptation au changement climatique et anticipe les mutations à venir pour devenir une Petite Ville de Demain où il fait toujours « bon-vivre ».



### 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.

### 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).

## 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 chaque secteur, il est spécifié :

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

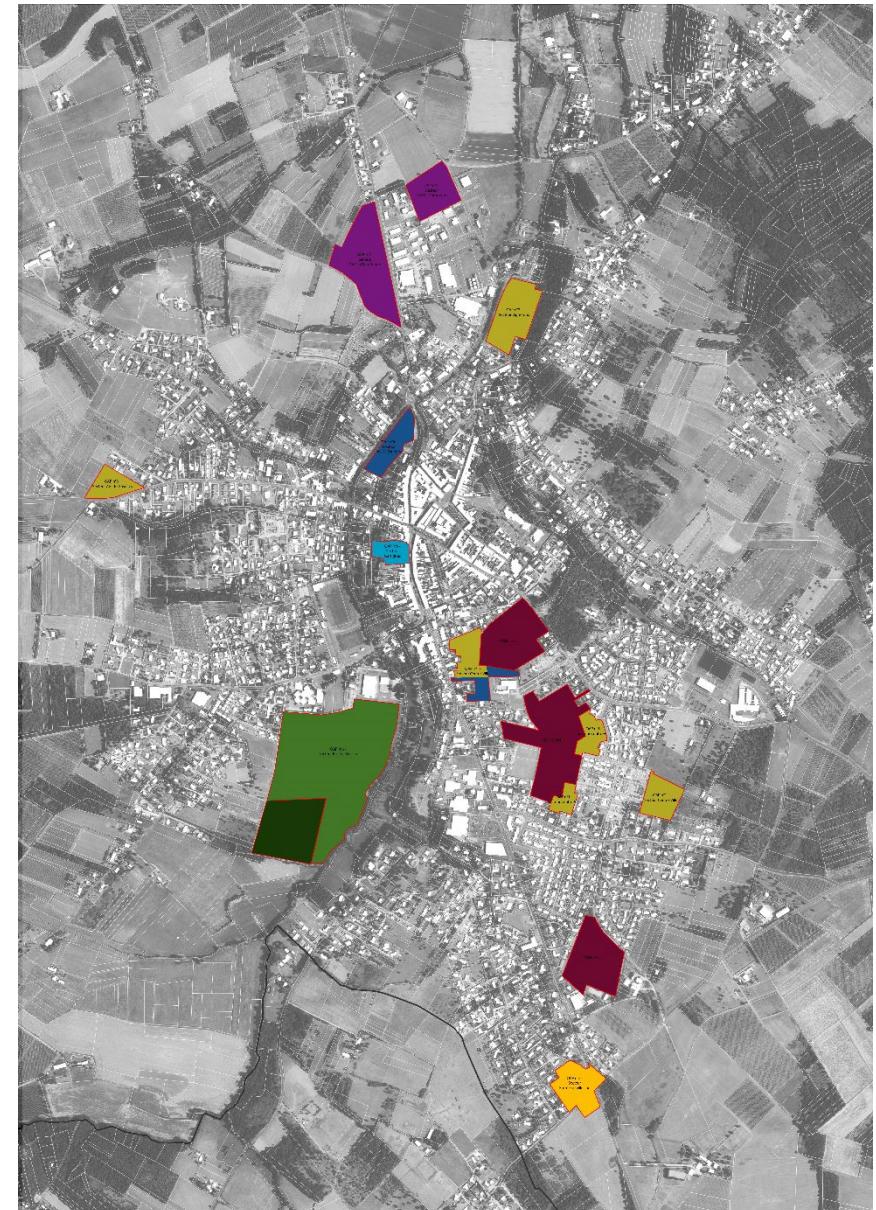
Pour chacun de ces secteurs stratégiques et d'envergure, des orientations d'aménagement et de programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement). Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés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

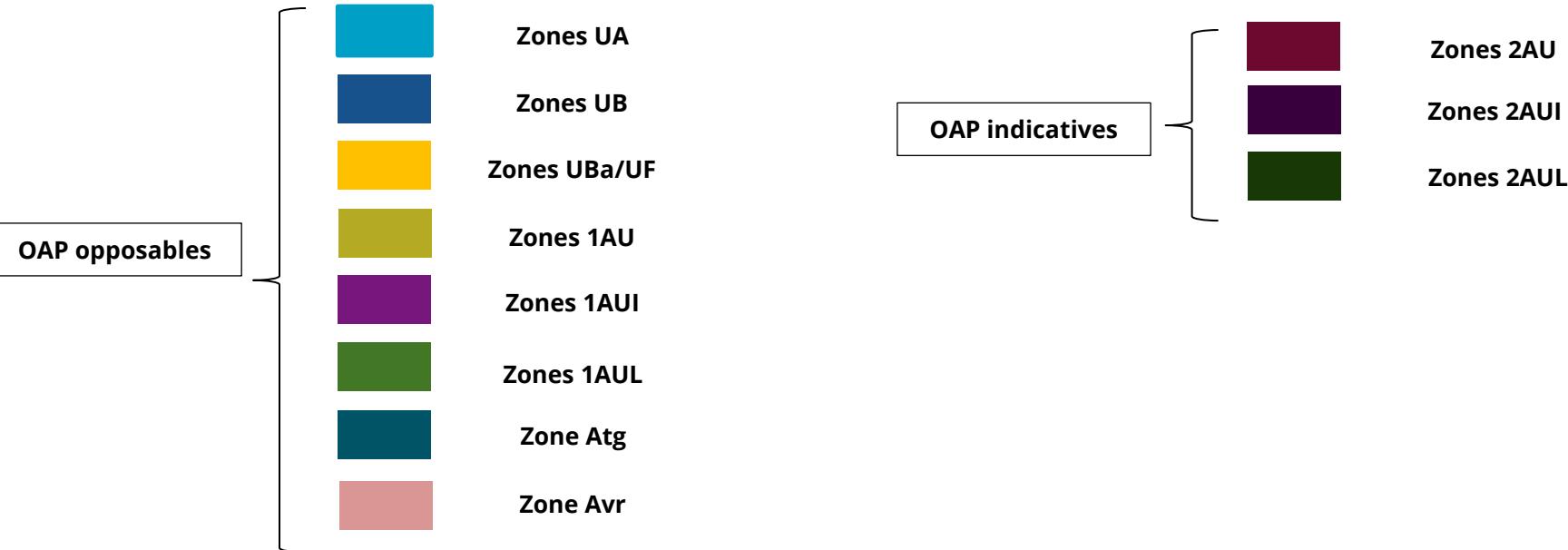
Ce présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente donc la réflexion préalable et les choix d'aménagement arrêtés au sein des secteurs stratégiques de la commune de Fronton.

### III. Les secteurs concernés par des OAP



Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat	2024-2027	Au-delà de 2027
<b>Zones 1AU</b> OAP "Centre-ville"	X	
<b>Zone 1AU</b> OAP Secteur "Les Vignerons"		X
<b>Zone 1AU</b> OAP "Avenue de Grisolles"	X	





Extrait zone Avr (STECAL)



Extrait zone Atg (STECAL)



Extrait zone 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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont toutes un niveau d'ambition notable en ce qui concerne leur qualité paysagère, environnementale, ou relative à la gestion des eaux. Si les différentes OAP ne sont pas identiques, similaires entre elles ; en effet, les secteurs visés sont différents et les thématiques poursuivies variées ; pour autant le fil rouge de la qualité reste identique et le niveau d'ambitions élevé. Certaines thématiques sont les éléments clefs sur laquelle la commune de Fronton souhaite se positionner :

- Une réelle ambition de sobriété foncière :** contenir la croissance du tissu urbain en extension et restreindre au maximum l'enveloppe urbaine : travailler le tissu urbain (et l'enveloppe) en reformulation et en optimisation plus qu'en extension (qui vient au détriment des terres agricoles et naturelles) ;
- Conjuguer une ville optimisée, voire même dense, et une ville durable & désirable pour ses usagers (actuels et futurs) :** cadre de vie de qualité, espaces verts qualitatifs, espaces publics connectés, modes doux structurants & efficents, ... le tout offert

pour favoriser un réel bien-être des usagers (habitants, usagers ponctuels ou réguliers, usagers futurs, ...) ;

- Proposer des formes urbaines innovantes pour le territoire et de qualité** (sans entrer dans la surenchère architecturale), mais agréables pour les usagers, permettant d'allier optimisation de la densité urbaine (et lutte contre l'étalement urbain) et qualité de vie (espaces verts, limitation des vis-à-vis, ...) ;
- Permettre une adaptation facilitée au changement climatique** : cultiver les îlots de fraîcheur urbains (et les espaces naturels, ou interstices naturels, le permettant), travailler sur des matériaux de construction alliant confort d'utilisation (confort d'été ne générant pas de surchauffes et d'hiver en restant isolés) et passivité ;
- Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions** et idéalement la mise en place de processus comme le réemploi (avec identification, travail et organisation de filières dédiées), l'utilisation de matériaux biosourcés et une prédominance (lorsque cela est possible et tenable) des filières d'approvisionnement locales ;
- Préserver, voire valoriser, les ressources présentes sur le territoire**, quelles qu'elles soient : eaux, espaces naturels, espèces protégées, terrains spécifiques, ...) ;
- La gestion durable de la ressource en eau (sur le plan quantitatif et qualitatif) et notamment la gestion des eaux pluviales constitue également un sujet d'envergure qui est traité au sein des OAP** : elles devront toutes être conformes au Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales de la CC du Frontonnais en cours de révision ;
- Si elles ne peuvent pas être interdites, les clôtures pourront être modérées et rendues cohérentes les unes avec les autres ou



intégrées dans leurs contextes environnants. En plus des dispositions développées au sein du règlement écrit, les clôtures donnant sur l'espace public et situées en limites séparatives se devront d'être à maxima arborées (idéalement sous formes de haies vives aux essences variées), à claire-voie et reprenant les typologies contextuelles.

- Le choix des essences végétales devra être guidée par la recherche d'une plus-value paysagère et écologique au sein du projet urbain et à l'échelle de la ville. Les essences végétales devront impérativement intégrer les enjeux de protection de la biodiversité, d'adaptation au changement climatique et de préservation des ressources, notamment face à la raréfaction de la ressource en eau.

## LEGENDE

### ► Principes d'occupation de l'espace :

- Habitat : Ilot de logement petit collectif  
-> Supérieur à 35 logements / ha, R+2 max
- Secteur à vocation mixte (Ilot de logements intermédiaires denses, maisons de ville, petits collectifs & logements et/ou hébergements séniors)  
-> Supérieur à 35 logements / ha, R+2 max
- Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense & maison de ville  
-> 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 supports de convivialité et végétalisés
- Secteur de développement des équipements d'intérêt collectif et services publics (à titre indicatif - zone 2AU)
- Secteur de développement des équipements d'intérêt collectif et services publics (zone de loisirs, récréative et sportive)
- Zone de loisirs, récréative et sportive différée à l'urbanisation
- Secteur de développement à dominante résidentielle au-delà de 2030
- Secteur à vocation économique (artisanat, commerce et industrie)
- Périmètres des secteurs auxquels ces orientations sont applicables et délimités dans le document graphique*
- Principe de phasage de l'urbanisation au sein des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation*

■

■

► **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



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

- Haie / lisière à créer (gestion des franges avec l'espace agricole/naturel)
- Parc arboré / espace vert / coulée verte à aménager
- 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

► ***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. OAP n°1 : Secteur “Centre-ville”

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités, les formes urbaines et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une véritable « couture urbaine » avec le centre-ville et les principaux pôles d'équipements de la commune (équipements scolaires, équipements de santé, ...). Il constitue le principal secteur de développement de la commune au regard de la programmation urbaine définie à l'horizon 2030 dans le PLU (zones 1AU et 2AU)

#### L'option d'aménagement

Le secteur « centre-ville » a 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, de réseaux et d'équipements. La qualité architecturale, urbaine et paysagère constitue le pilier des futures opérations d'aménagement. Tout projet d'aménagement devra nécessairement intégrer les enjeux d'adaptation au changement climatique qui imposent à l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme des pratiques renouvelées, durables et résilientes. La conception urbaine au sein de chaque opération doit ainsi garantir une préservation des ressources et de la biodiversité, une valorisation du cadre de vie au profit de la santé et du bien-être des générations actuelles et futures (accès aux services, mobilité favorable à la santé, végétalisation de l'espace public, qualité de la construction, inclusion, ...).

La programmation urbaine sur le secteur « centre-ville » prévoit au total environ 280 logements répartis en plusieurs phases d'aménagement. Afin de rendre cohérents les objectifs de production et la capacité

d'accueil, l'ensemble du secteur a été découpé en zones 1AU et 2AU. La phase 1 comprenant 3 tranches successives s'appuie à l'origine sur l'autorisation d'urbanisme délivrée en 2015 pour la réalisation du lotissement « Domaine du Raisin Noir » comprenant 47 lots viabilisés. Aujourd'hui, la phase 1 a été aménagée et livrée pour un total de 103 logements, dont un macro-lot social comprenant 18 logements locatifs sociaux.

Trois phases d'aménagement suivantes ont été définies et sont ouvertes à l'urbanisation :

- La 1<sup>ère</sup> est située au nord du groupe scolaire Marianne. Elle est destinée à accueillir une opération urbaine mixte à dominante résidentielle comprenant environ 100 à 120 logements. Une diversité dans l'offre de logements (taille, statut, typologie) est exigée dont près de la moitié sera dédiée à du logement locatif seniors. Cette offre de logements spécifiques répond à l'ambition portée par la collectivité d'offrir sur la commune un parcours résidentiel complet (à toutes les étapes : autonomie, perte d'autonomie et dépendance) à destination des seniors au plus près du centre-ville et de ses commodités. Ces logements spécifiques destinés aux seniors viendront compléter l'offre existante dont l'EHPAD et la résidence autonomie. Le secteur pourra par ailleurs accueillir des activités de services et commerciales à proximité immédiate du rond-point de Castelnau (RD4).
- 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 ainsi de densifier une partie dite « hors

programme » et de poursuivre l'aménagement du lotissement sur sa partie Est.

- La 3<sup>ème</sup> phase porte sur la zone 1AU située à l'ouest de la rue Bacchus où il est attendu environ 20 à 25 logements intermédiaires denses et/ou en maisons de villes (habitat groupé). L'opération d'aménagement sera desservie par la rue Bacchus réalisée lors de phase 1 du lotissement du « Domaine du raison noir ». L'aménagement de ce secteur doit être conçu en cohérence avec les grands principes d'aménagement (non opposables) projetés au sein de la zone 2AU à l'ouest.

### **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 de 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 fortes du centre-ville et celles relativement faibles 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 (Septembre 2025) ou bien encore de l'habitat destiné aux séniors. Le pôle existant comprenant la gendarmerie, le SDIS et le centre technique de la CCF a vocation à être conforté et étendu sur les terrains de sports situés plus à l'est et intégrés dans la réflexion globale portant sur l'aménagement du secteur centre-ville.

### **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 partagée où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en toute sécurité. La réalisation de voirie partagée rendra de fait l'espace public plus convivial. 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, ...). Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (sécurité, largeur, revêtement, ombrage, ...).

- Créer des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents.

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

#### Orientations :

- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront le support des cheminements doux en site propre y compris pour les personnes à mobilité réduite.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires jouxtant les coulées vertes. Ces haies ont pour intérêt de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) d'agrémenter les liaisons douces, d'embellir le paysage urbain et d'améliorer plus largement le cadre de vie des habitants.
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager avec une dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ».

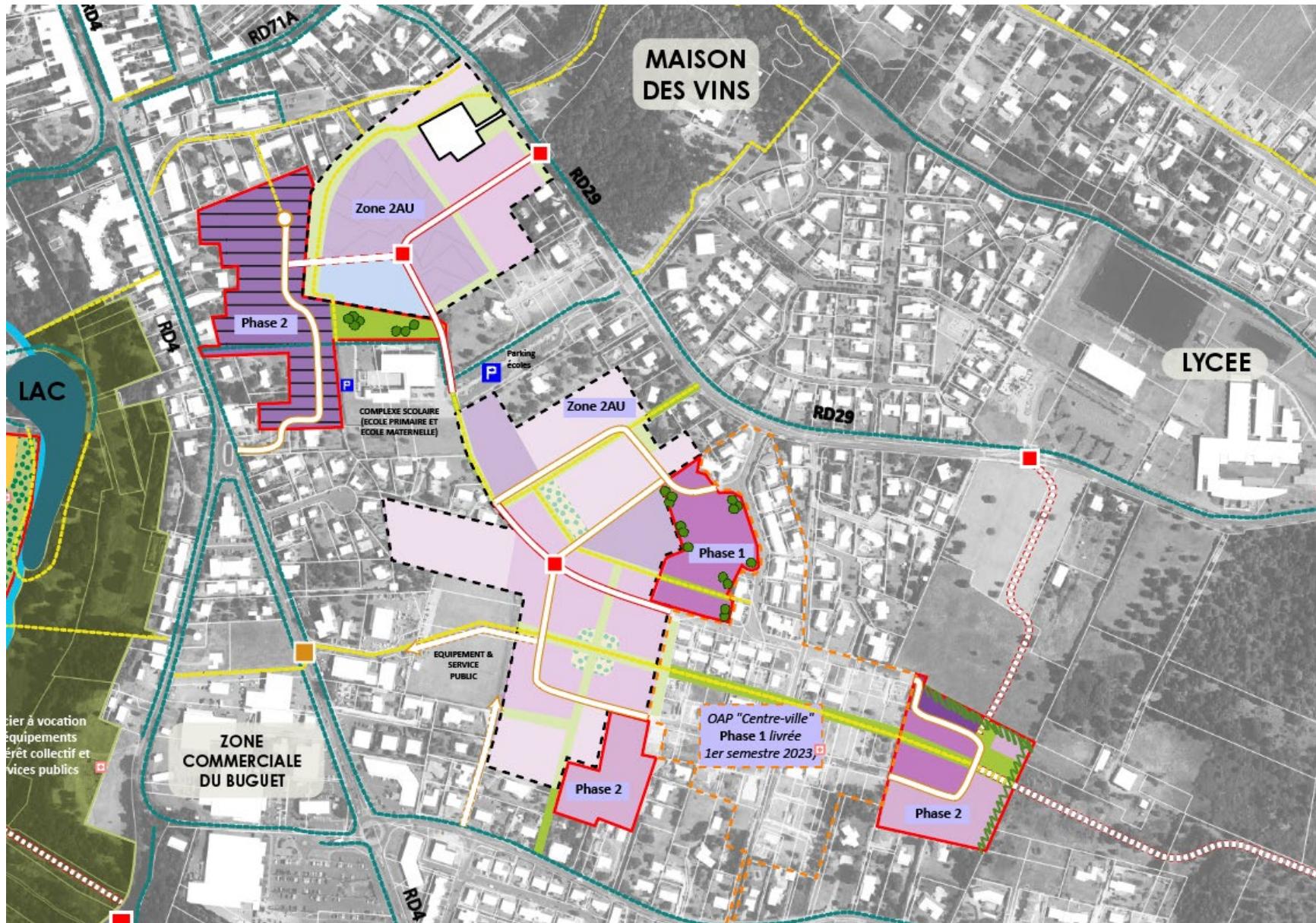
### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

#### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.

- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).



## 2. OAP n°2 : Secteur "Les Vignerons"

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités, les formes urbaines, 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 d'espaces verts plantés au bénéfice des nouveaux résidents.

Il est attendu environ 100 à 110 logements sur la zone 1AU.

L'aménagement de la zone a été scindée en 2 tranches successives :

- La 1<sup>ère</sup> phase concerne les terrains situés au Nord où la programmation urbaine prévoyait 5 à 10 logements individuels denses. L'accès à cette zone (entrée et sortie) s'opère via un raccordement à l'avenue des Vignerons (RD47) qui a fait l'objet de travaux de voirie en 2022. L'ouverture de la phase 2 est conditionnée à ce que 80% des chantiers de la phase 1 soient ouverts à la construction. Le lotissement « Del Riou » qui comprend 9 lots a été réalisé et livré en Juillet 2023.
- La 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement quant à elle concerne l'unité foncière située dans le prolongement sud de la phase 1 en direction du cœur de ville. Il est attendu une programmation d'environ 100 logements. L'aménagement de cette 2<sup>ème</sup> phase est guidé par le souhait d'opérer une densification progressive vers le centre-ville, en travaillant sur la diversité et la qualité des formes urbaines. La conception de cet ensemble bâti s'organise autour d'une voirie principale (au profil résidentiel) à forte dimension/ambition paysagère et d'un espace public central arboré pensés à l'image d'une « rue habitée et conviviale » vecteur de lien social et de lieux de rencontres. L'aménagement urbain et la conception des espaces publics et des espaces verts devront mettre en lumière les espaces naturels limitrophes (Trame Verte et Bleue et ruisseau du Verdure notamment). Des connexions douces seront établies en direction de ces espaces de nature.
- Sous réserve de respecter l'exigence de démarrer l'opération par la tranche 2A, la phase 2 est conditionnée à trois modalités d'aménagement qui peuvent être les suivantes :
  - Soit la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant portant sur la totalité de la phase 2 (intégrant les tranches 2A, 2B et 2C) ;



- Soit l'aménagement de la zone en 3 tranches successives, dont la 1<sup>ère</sup> devra impérativement commencée par la tranche 2A, puis la tranche 2B et finir par la tranche 2C ;
- Soit l'aménagement de la zone en 2 tranches successives dont la 1<sup>ère</sup> devra impérativement commencée par les deux tranches 2A et 2B, puis s'achever par la tranche 2C.

### **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 deux accès directs prévus sur la RD47 (Avenue des Vignerons) au Nord et au Sud et la rue de la Guinguette.
- Créer une desserte résidentielle dont le profil de voirie devra être conçu à l'image d'une « rue habitée et conviviale ». Le caractère rectiligne des voies nouvelles sera évité. Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir. Les voiries internes nouvelles seront autant que possible conçues comme des voies partagées où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en toute sécurité. La réalisation de voirie partagée rendra de fait l'espace public plus convivial et plus sécurisé pour l'ensemble des usagers.
- 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, ...). Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (largeur, revêtement, ombrage, ...).

#### 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, les quartiers environnants et le ruisseau du Verdure qui borde la limite ouest de la zone 1AU. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (sécurité, largeur, revêtement, ombrage, ...).
- Aménager des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents et des visiteurs.

## 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 :

- Créer 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. Il en sera de même pour les clôtures donnant sur l'espace public. Ces haies ont pour intérêt de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs), d'agrémenter les liaisons douces et d'embellir le paysage urbain et d'améliorer plus largement le cadre de vie des habitants. 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.
- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).

- 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) et accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 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.
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ». Le long de la voirie centrale structurant la future opération d'aménagement, l'absence de clôtures séparant l'espace public et l'espace privé sera fortement encouragée. Une zone végétalisée d'une certaine épaisseur, en tampon entre la voie et le bâti, permettra ainsi de renforcer l'intimité des logements et qualifier esthétiquement la rue.

## Le principe de gestion des eaux pluviales

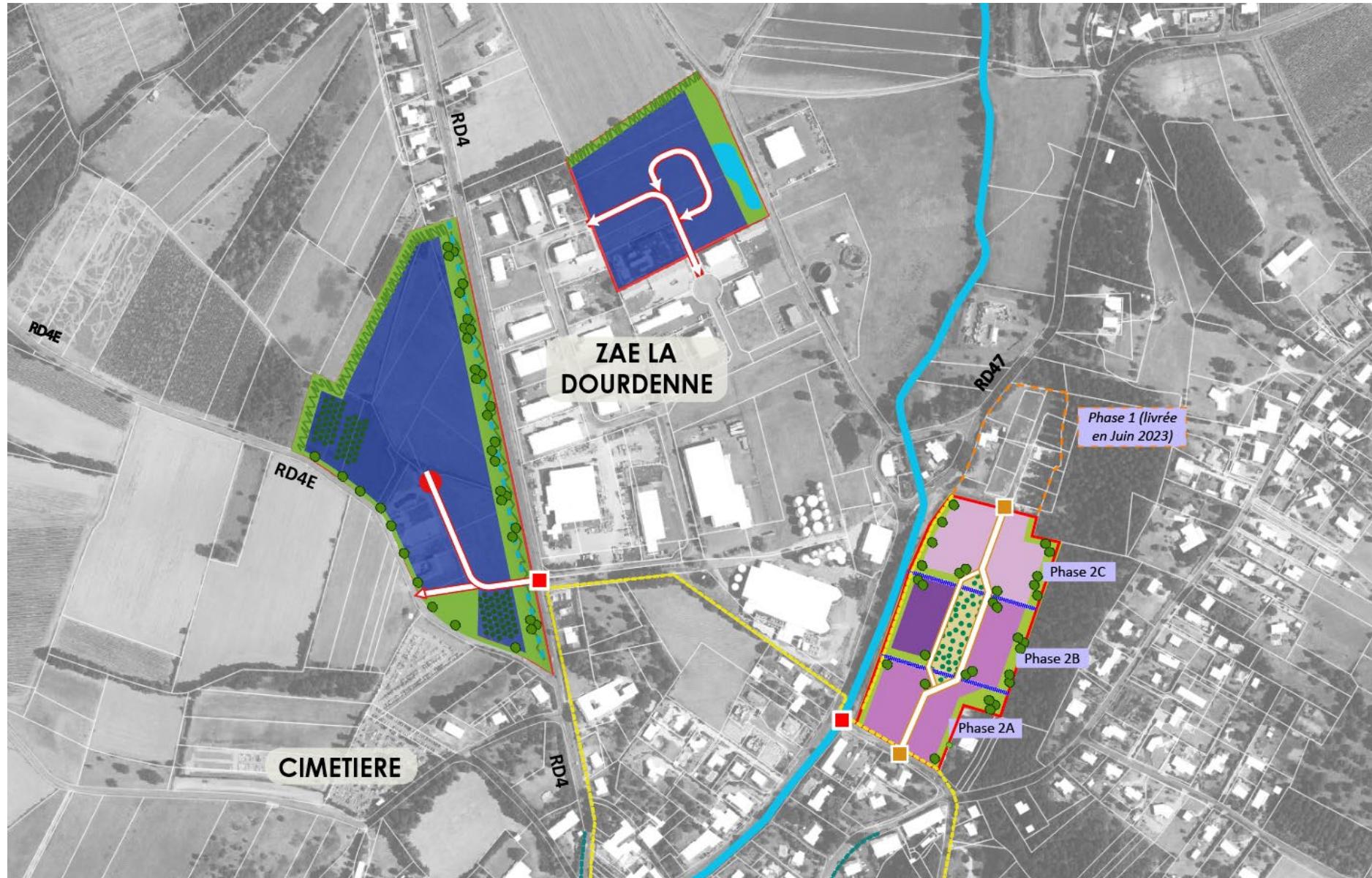
### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).

- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).





### 3. OAP n°3 : Secteur "Avenue de Grisolles"

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

#### **L'option d'aménagement**

Cette zone 1AU est ouverte dès l'approbation du présent PLU. Elle a vocation à être desservie par les réseaux urbains et notamment l'assainissement collectif dont l'extension est prévue à court terme. Il est attendu 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 (secteur Matabiau). Cette zone vient finaliser l'enveloppe urbaine route de Grisolles.
- Cette zone est destinée à accueillir des logements individuels denses en cohérence avec les formes urbaines environnantes. La part des surfaces imperméabilisées devra être réduite au maximum à l'échelle de l'opération et au sein de chaque unité foncière.

#### **Le principe de mixité sociale et urbaine**

##### Orientations :

- 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.
- Poursuivre le piétonnier existant le long de la Route de Grisolles jusqu'au point d'accès aménagé sur la RD47. Cette liaison douce garantira la continuité des cheminements doux vers le centre-ville, les quartiers environnants et le chemin communal de Las Fauviès en direction des équipements sportifs et scolaires. Le prolongement de cette voie douce devra être aménagée de telle sorte qu'elle garantisse le confort des usagers (sécurité, largeur, revêtement, ombrage, ...).
- Aménager des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents.

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

##### Orientations :

- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Imposer les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires et pouvant être doublées d'un grillage. Ces haies végétales ont pour intérêt de créer des espaces d'intimité



(jardins privatifs), d'agrémenter les liaisons douces, d'embellir le paysage urbain et d'améliorer plus largement le cadre de vie des habitants.

- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ».

### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

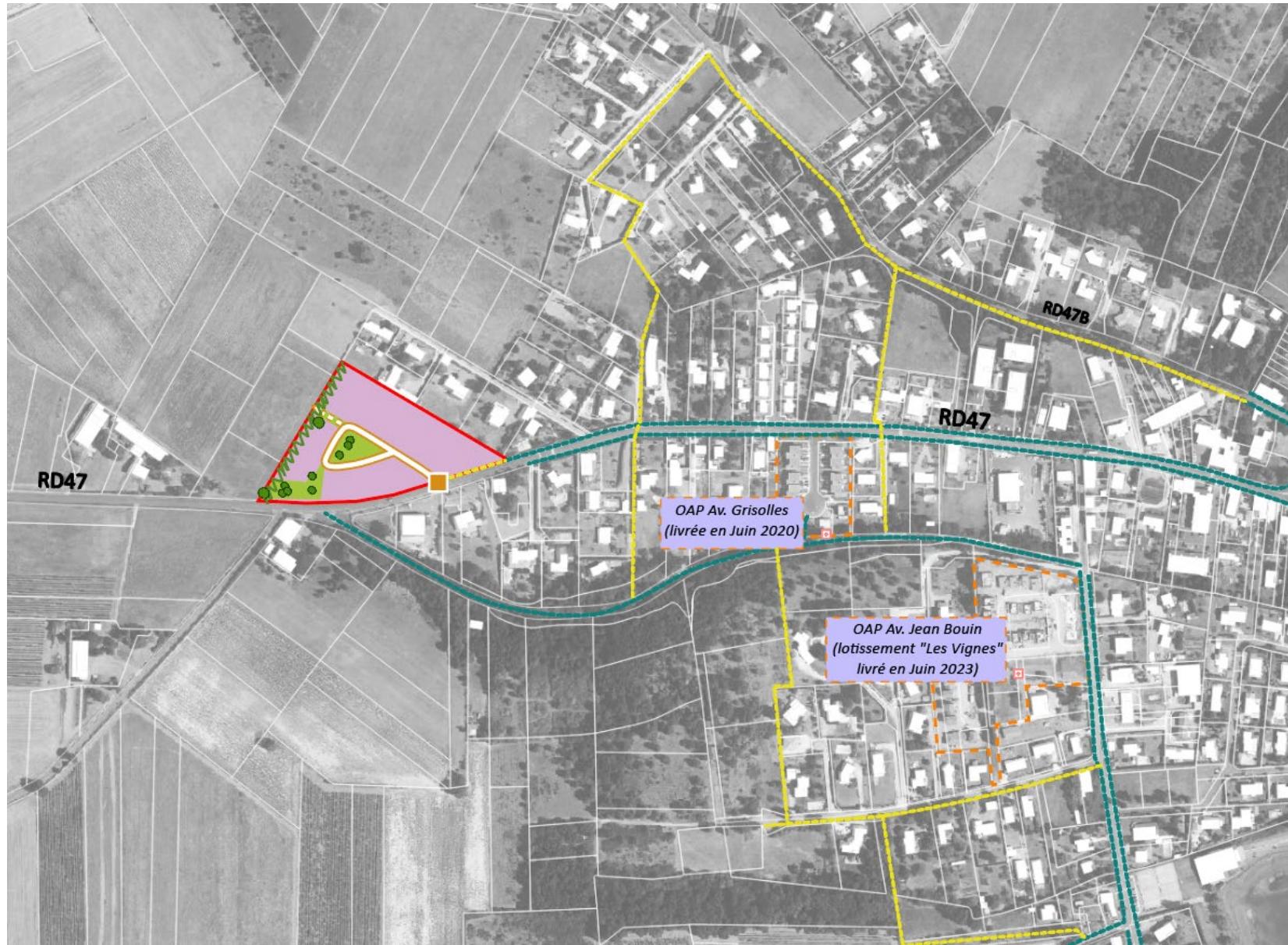
#### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.

- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).





## 4. OAP n°4 : Secteur « Av. Saint-Exupéry »

L'aménagement de ce secteur permet, à travers un travail fin sur les densités, les formes urbaines et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une véritable « couture urbaine » avec l'hypercentre de Fronton. Sa localisation géographique est stratégique à plusieurs titres. Le site est situé :

- en contrebas de la terrasse sur laquelle le centre-ville s'est développé historiquement,
- à proximité immédiate des principaux pôles d'équipements et de services du centre-ville ;
- aux abords du ruisseau du Verdure qui constitue un élément paysager structurant à l'échelle de la ville ;
- en partie dans le périmètre de la zone inondable de la CIZI affinée. L'opération d'aménagement projetée devra faire d'une vigilance particulière et d'un respect strict des dispositions du règlement écrit.

### L'option d'aménagement

Le secteur « Saint-Exupéry » profite d'un cadre paysager de qualité. Il s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain du centre-ville historique. L'aménagement de ce secteur doit garantir le respect de la composition urbaine du centre-ville et de ses faubourgs. La qualité architecturale, urbaine et paysagère doit constituer à ce titre le socle de cette future opération d'aménagement, tout en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique qui imposent à l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme des pratiques renouvelées, durables et résilientes. La conception de l'aménagement urbain au sein de chaque opération doit ainsi garantir une préservation des ressources et de la biodiversité, une valorisation du cadre de vie au profit de la santé et du bien-être des générations actuelles et futures (accès aux services, mobilité favorable à la santé, végétalisation de l'espace public, qualité de la construction, inclusion, ...).

La programmation urbaine sur le secteur « Saint-Exupéry » prévoit au total environ 25 à 35 logements.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, dans l'esprit d'un prolongement de la rue Jules Bersac. L'aménagement de ce quartier permettra de créer une véritable « couture urbaine » et faire ainsi le lien entre la trame bâtie historique du centre-ville, les faubourgs historiques (Av. St-Exupéry, Av. des Vignerons et Av. de Grisolles) et les secteurs plus résidentiels.
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble dont les formes urbaines projetées doivent être denses, durables et désirables.

### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) : petit collectif et/ou maisons de ville mitoyennes.

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

#### Orientations :

- Aménager et sécuriser l'accès direct sur la RD4 (« Côte des sœurs »).
- La voirie interne devra être aménagée de telle sorte les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en toute sécurité. La conception et la réalisation d'une voirie partagée en cœur d'opération rendra l'espace public plus convivial à l'image des rues du centre-ville. 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 aisément et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (secteurs d'équipements notamment – écoles, complexe sportif, ...). Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (sécurité, largeur, revêtement, ombrage, ...).
- Créer des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents.

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

#### Orientations :

- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Aménager le périmètre de la zone inondable comme véritable espace vert et planté accessible au plus grand nombre. Cet espace doit permettre la mise en valeur le ruisseau du Verdure (trame bleue en zone urbaine) et sa ripisylve.
- Imposer les clôtures végétales (haies vives) et hydrauliquement transparentes en limite de la zone inondable identifiée au document graphique (Cf. périmètre de la CIZI affinée et aux dispositions de l'article UB-5). Les haies ont pour intérêt de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs), d'agrémenter les liaisons douces, d'embellir le paysage urbain et de mettre en valeur plus largement le cadre de vie des habitants.
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ».

### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

#### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).



## 5. OAP n°5 : Secteur « Garrigues » - Av. Adrien Escudier

La commune de Fronton délocalise et va reconstruire l'actuelle école maternelle Joséphine Garrigues afin de constituer un groupe scolaire autour de l'école élémentaire Marianne construite en 2016. L'ouverture de cet établissement scolaire est prévue en Septembre 2025. Le site actuel regroupe les locaux et les logements de fonction de l'école J. Garrigues ainsi que des locaux associatifs, sportifs et culturels.

Ce foncier constitue un véritable pôle d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en cœur de ville, au service des Frontonnais et plus largement des habitants du bassin de vie. Pour autant, cette emprise foncière d'environ 1 hectare, stratégique au regard de sa situation géographique, est amenée à muter à court/moyen terme.

Consciente des impératifs de transition écologique et énergétique, de sobriété foncière, de lutte contre l'étalement urbain et de revitalisation du centre-bourg, la municipalité s'inscrit pleinement dans un nouvel exercice de « reconstruction de la ville sur la ville » afin de concevoir un programme d'aménagement garantissant la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et la qualité urbaine, architecturale et paysagère. A travers cet objectif ambitieux mais nécessaire, la commune s'est entourée, au travers du programme « Petites Villes de Demain », de partenaires, d'acteurs et de professionnels qualifiés (urbanisme, architecture, paysage, mobilité, ...) pour imaginer collectivement le devenir de ce site et ses éléments programmatiques.

### L'option d'aménagement

Les ambitions projetées sur ce foncier stratégique (en maîtrise foncière publique) visent à créer un véritable quartier mixte pleinement imbriqué dans le tissu urbain existant. La collectivité souhaite créer un nouveau quartier incluant les destinations suivantes : habitat (petits collectifs, logement social, PSLA, séniors, ...), commerces, équipements d'intérêt

collectif & services public et éventuellement des locaux de bureaux / activités libérales.

Par ailleurs, situé dans le rayon de moins de 500 mètres des monuments historiques (église inscrite MH), la qualité urbaine, architecturale et paysagère de cette opération de requalification doivent guider la future opération de requalification urbaine. Il s'agira dans faire un quartier imbriqué et ouvert vers le centre-ville, où l'espace public sera accessible à tous.

Le site s'organise d'Est en Ouest et est composé de trois terrasses successives qui nécessitent une vraie réflexion urbanistique sur l'implantation des constructions dans la pente, les densités et les gabarits des futures constructions ainsi que l'organisation générale des accès et de la desserte interne au site.

L'emprise foncière du secteur « Garrigues » représente une surface totale de 10 221m<sup>2</sup>. La programmation urbaine est calibrée pour accueillir environ 45 à 60 logements maximum, des activités, des équipements et services publics qui permettent de garantir la mixité sociale et urbaine souhaitée en cœur de ville (périmètre ORT).

Par ailleurs, le projet amène à une réflexion d'aménagement d'ensemble à l'échelle de ce secteur compris entre la Rue Pierre Contrasty et l'Avenue Adrien Escudier. Dans cette logique de recomposition urbaine et de sobriété foncière, l'OAP fait apparaître un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global « PAPAG » (en application de l'article L151-41 du CU) au sein duquel la collectivité se donne l'opportunité une 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement qui s'inscrit dans la continuité de ce projet urbain structurant à l'échelle de la ville.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un quartier imbriqué et ouvert vers le centre-ville, où l'espace public sera accessible à tous.

- La structuration d'un front bâti le long de l'avenue Adrien Escudier permettra d'assurer une continuité avec le bâti ancien environnant.
- Pour autant, les futures constructions en cœur d'opération pourront laisser place à l'innovation urbaine et architecturale et à la performance énergétique et environnementale, dans un cadre paysager global de grande qualité.

### **Le principe de mixité fonctionnelle et sociale**

#### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) : petit collectif, habitat groupé (maisons de ville) et particulièrement des logements spécifiques pour les personnes âgées en cœur de ville.
- Une mixité des fonctions urbaines est attendue avec la structuration d'un linéaire commercial donnant sur l'Av. Adrien Escudier et la possibilité d'implanter des bureaux, activités de services et/ou libérales en pieds d'immeuble à l'intérieur de l'opération.

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

#### Orientations :

- Aménager et sécuriser l'accès direct et principal sur la RD4 (Av. Adrien Escudier) qui permettront de desservir seulement les deux premiers plateaux (côté Av. Adrien Escudier).
- Maintenir un accès secondaire via l'impasse de la Marnière uniquement qui desservira uniquement le dernier plateau (côté Ouest). En lien avec le périmètre « PAPAG » matérialisé sur l'emprise foncière attenante (Cf. servitude inscrite au document graphique), cette voirie existante aujourd'hui insuffisamment calibrée pourra être structurée et aménagée de telle sorte qu'elle

permette de répondre aux besoins de l'opération à venir et ainsi potentiellement connecter l'Impasse de la Marnière à l'Av. Adrien Escudier.

- Les espaces de stationnement répondant aux besoins de l'opération devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'Av. Adrien Escudier.
- Le réseau viaire interne à l'opération a vocation à être conforté à moyen/long terme dans le cadre de la réflexion sur le projet d'aménagement global en phase 2 (Cf. périmètre PAPAG) et sa faisabilité opérationnelle.

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

#### Orientations :

- Créer un espace public structurant en cœur d'opération (orientation Est/Ouest) qui sera le support d'une liaison douce (en site propre non accessible aux véhicules motorisés) et ayant pour but de connecter le cœur de ville et le pôle d'équipements sportifs de Matabiau au sud-ouest en modes doux. Cet espace public paysager constituera la colonne vertébrale de la future opération d'aménagement et permettra de préserver une fenêtre paysagère vers le paysage environnant.
- Aménager des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Préserver les boisements existants situés sur la partie Ouest de l'opération et le valoriser comme un véritable espace vert et planté accessible au plus grand nombre. Ce parc arboré et aménagé doit être pensé comme un « espace refuge », un îlot de fraîcheur à l'échelle du secteur. Il constitue un espace de

transition entre la ville dense et la zone sportives et de loisirs du secteur Matabiau.

- Le paysage doit constituer la clé d'entrée du futur projet urbain à plusieurs titres : le cadre de vie, le confort d'été, le bien-être et la santé des populations, la biodiversité, ...
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ».

### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

#### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.

- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).





## 6. OAP n°6 : 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 a fait l'objet d'une acquisition foncière par la commune, échelonnée dans le temps, 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 « Matabiau ». 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.

Le projet de parc urbain Matabiau a été pensé en plusieurs phases d'aménagement successives dont la 1<sup>ère</sup> étape a été la réalisation sur une surface de 6 ha de 3 grands terrains de jeux (2 terrains de foot et rugby et 1 terrain multisport en gazon synthétique). Ces nouveaux terrains de sports ont été livrés en Septembre 2022. Ils viennent compléter les installations déjà existantes sur le secteur. L'ensemble de la zone 1AUL est accessible via une voirie aménagée qui dessert le gymnase, le lac Xeresa (espace aménagé au contact du Verdure) et les terrains de sports.

La 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement vise la mise en valeur du lac, la création d'un sentier pédestre et d'une passerelle sur la partie sud du lac, l'agrandissement de l'aire de jeux et de pique-nique et l'aménagement d'un parc arboré (espace de convivialité aux abords des berges 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 zones, une zone 1AUL d'une surface de 16,5 ha et une zone 2AUL d'une surface de 4,9 ha. La zone 1AUL fera l'objet d'un phasage en plusieurs tranches comme précisé dans le propos introductif. 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<sup>er</sup> 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**

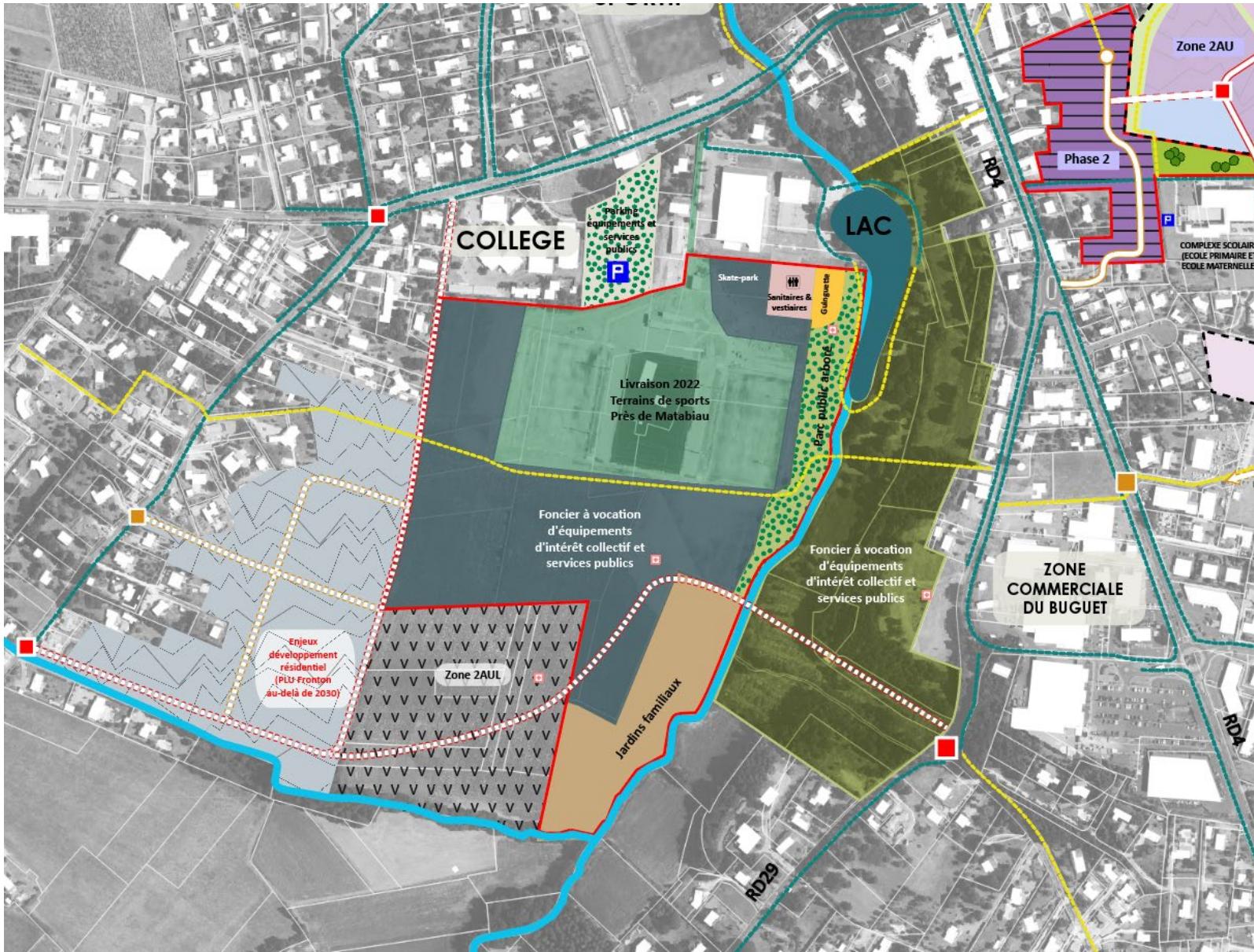
Orientations :

- 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.



## 7. OAP n°7 : 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 Dourdenne. Les deux zones 1AUI ont vocation à conforter le rôle de « pôle économique structurant » alloué à la commune de Fronton par le Schéma de Cohérence Territoriale (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 encadrées 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. L'accès existant de la RD4E sur la RD4 sera supprimé à terme.

- 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 et perméables pour faciliter le stationnement des employés et des usagers de la zone.

### **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.
- Préserver une bande d'espace vert en fond de parcelles le long du chemin du Birou.
- Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, qui serviront aux employés et usagers de la zone, tout en intégrant également les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).
- Préconiser les plantations d'arbres le long des voies structurantes.
- La composition des clôtures devra faire l'objet d'un soin particulier, en répondant au double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Les haies végétales ont pour intérêt d'embellir les zones d'activités sur le plan paysager, de participer au rafraîchissement de la ville (lutte contre les îlots de chaleur

urbain) et plus largement d'améliorer le cadre de travail des usagers de la ZAE.

- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).

### Le principe de gestion des eaux pluviales



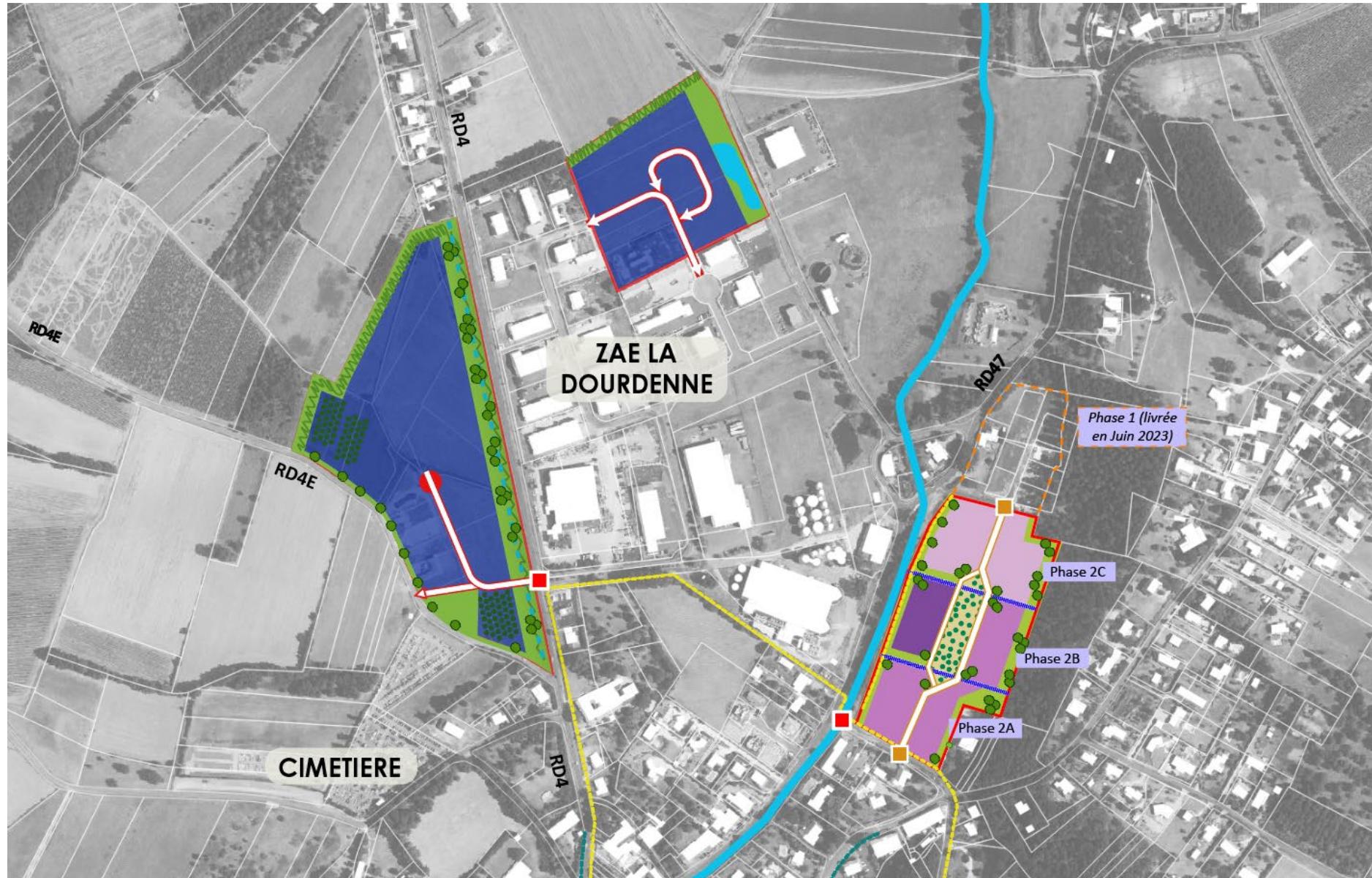
#### Orientations :

Toute opération d'aménagement devra :



- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Aménager, sur le périmètre situé à l'est le long du chemin du Birou, un bassin de rétention permettant et favorisant l'expression des fonctionnalités biologiques des zones humides (pas de bassin bâché).
- Préservation d'une bande d'espace vert en fond de parcelles le long du chemin du Birou.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.





## **8. OAP n°8 : Secteur d'entrée de ville sud (zones UF & UBa)**

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, ....

Cette zone UF (entre autres) prend sa part dans le confortement du rôle de « pôle économique et commercial structurant » alloué à la commune de Fronton par le SCoT Nord Toulousain. En effet, elle accueillera, à court et long terme, de nouvelles activités commerciales, génératrices d'emplois sur le bassin de vie du frontonnais.

À titre d'information, un inventaire du Conservatoire National Botanique des Pyrénées et Midi-Pyrénées (CBNPMP) localise la présente potentielle d'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).

### **L'option d'aménagement**

Situé en zones urbaines (UF & UBa), le secteur est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU et est encadré par des principes d'aménagement précisés ci-dessous.

La programmation urbaine sur ce secteur prévoit au total environ 25 à 35 logements.

### **Le principe de continuité urbaine**

#### Orientations :

- Incrire les zones UF & UBa dans le prolongement de l'urbanisation de la commune de Fronton sur son versant sud, en direction de Toulouse ;

- Disposer un secteur de diversité fonctionnelle regroupant : des commerces de l'habitat, de l'activité vinicole et un espace naturel préservé ;
- Compléter le tissu résidentiel préexistant en proposant des typologies similaires : nord & ouest du secteur (bordant le cœur naturel) ;
- Intégrer l'activité Vinicole en positionnant la cave coopérative, visible en entrée de ville (et de fait renforçant encore l'identité viticole frontonnaise) : construction implantée au sud de la RD87 et pleinement intégrée au paysage ;
- Préserver le cœur de nature, ou cœur de site en espace naturel accueillant la *Serapia cordigera* (espèce protégée) ;
- Veiller à insérer les constructions à usage d'activités (cave) dans leur environnement immédiat en veillant à réduire les nuisances potentielles générées par l'activités, et notamment l'interface avec les tissus résidentiels limitrophes.

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

#### Orientations :

- Aménager et sécuriser des accès rationalisés, mutualisés au maximum & idéalement, communs aux secteurs : espaces résidentiels, espace cave ;
- Idéalement, des liaisons douces (piétons et cycles) viendront innerver le secteur et le connecter au centre-ville et aux quartiers résidentiels limitrophes. Une liaison douce et sécurisée pourra être aménagée le long de la RD4.

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

### Orientations :

- Végétaliser les franges du secteur accueillant la cave, 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/ ou de stationnement paysagers & végétalisés 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 :

Toute opération d'aménagement devra :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de

pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.

- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).



## 9. OAP n°9 : 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, 25m<sup>2</sup> 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



## 10. OAP n°10 : Zones réservées aux activités de R&D autour de la protection des cultures agricoles - STECAL "Avr"



### L'option d'aménagement

L'aménagement de ce secteur vise à permettre l'implantation de nouvelles constructions et installations au sein du STECAL « Avr » regroupant des activités de recherche & développement autour de la protection de cultures agricoles. L'entreprise installée en 2017 a permis de réhabiliter une ancienne bâtie agricole patrimoniale à l'abandon, de construire un nouveau bâtiment regroupant un hangar de stockage agricole et des bureaux et de poursuivre l'exploitation de 24 ha de terres agricoles sur une unité foncière de 25 ha.

L'implantation de futures constructions devra pour ce faire s'inscrire dans la continuité des constructions existantes, tout en veillant à leur parfaite intégration architecturale et paysagère, dans un secteur à dominante agricole.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Les nouvelles constructions (laboratoire, serres d'essais et hangar de stockage comprenant une aire de lavage) seront implantées à l'ouest des constructions existantes afin de garantir une insertion architecturale et paysagère et tout en veillant au bon fonctionnement des différents bâtiments entre eux.
- L'ancienne bâtie rénovée et les aménagements paysagers doivent rester la « vitrine » du site et de l'entreprise.

### Le principe de mixité sociale et urbaine

#### Orientations :

- Néant.

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

#### Orientations :

- L'accès principal existant sur la RD 47 sera maintenu pour les besoins nouveaux de l'activité. Aucun accès nouveau sera autorisé.
- Les espaces de stationnement seront traités en revêtement perméables. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager.

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

#### Orientations :

- Les constructions devront s'intégrer sur le plan architectural et paysager dans leur environnement tout en garantissant la préservation du caractère agricole de la zone.
- Dans le cas de réalisation de clôtures, elles bénéficieront d'un traitement de qualité prenant en compte les caractéristiques des constructions et contribuant à la mise en valeur du site et des constructions.

### Le principe de gestion des eaux pluviales

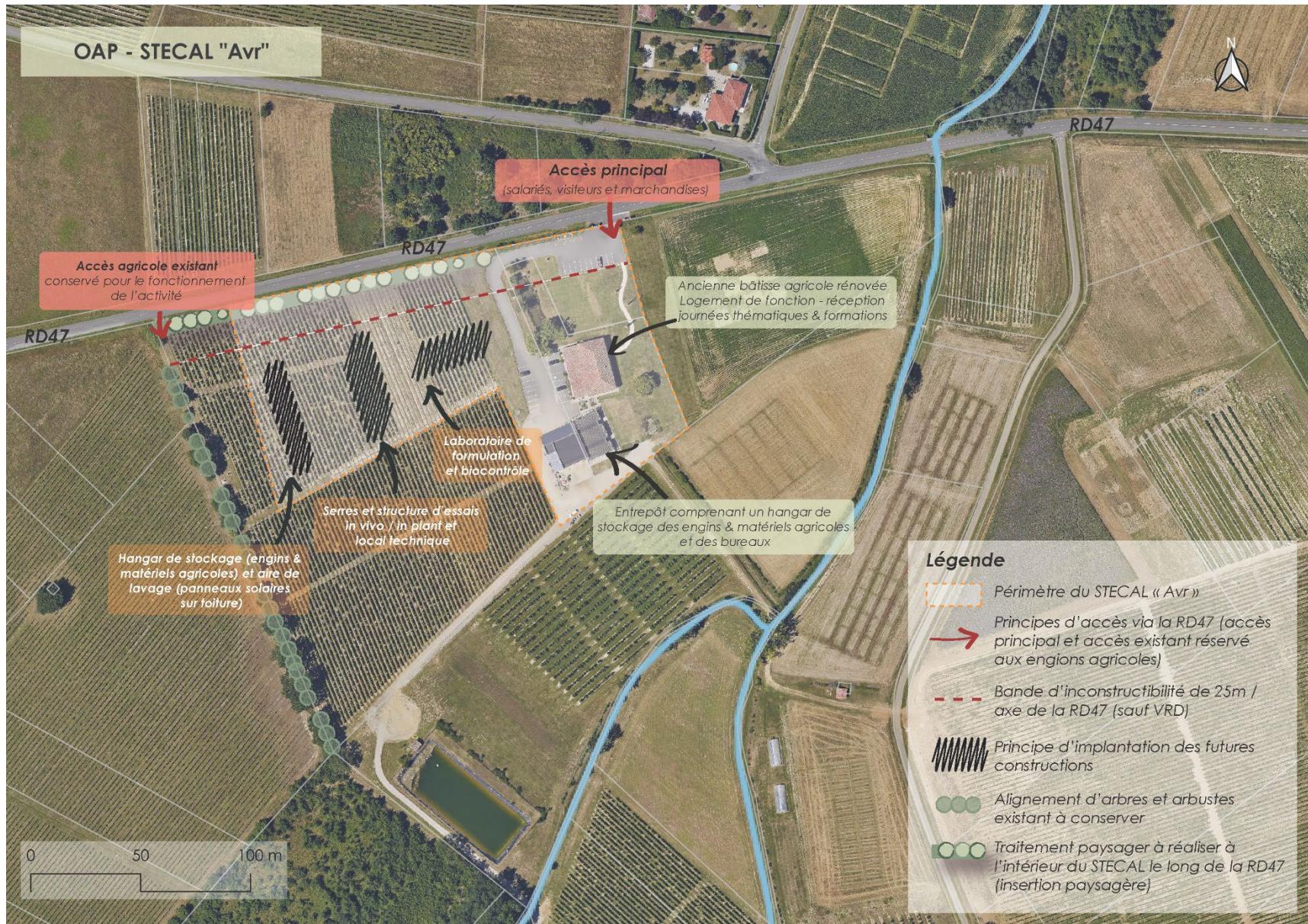
#### Orientations :

Les aménagements projetés devront impérativement :

- Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.

- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.
- Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).
- Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).







# 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

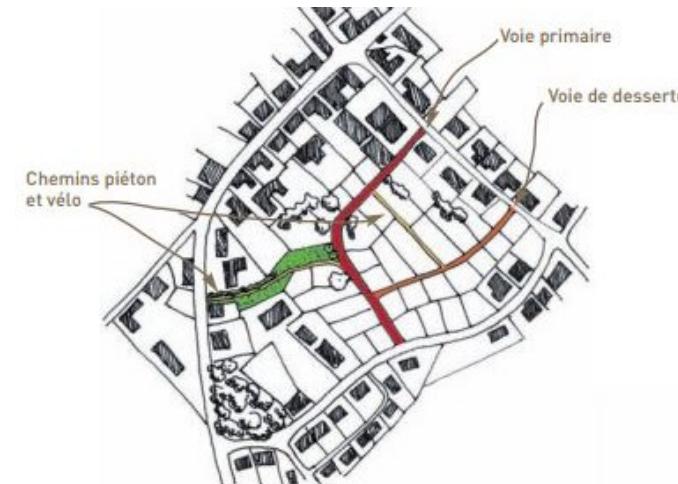
## 2. L'AMENAGEMENT URBAIN



### 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 :

- Situant 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 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.



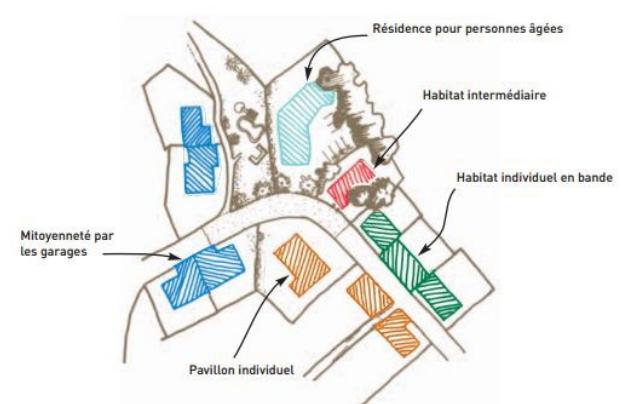
### 3. LA COMPOSITION PARCELLAIRE

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.



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.

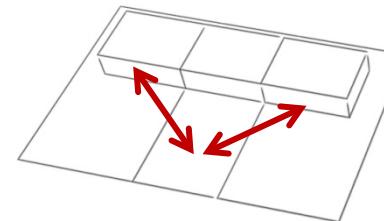
### La notion d'intimité

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

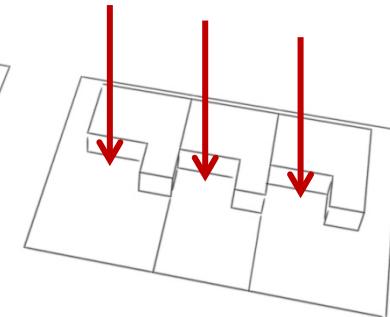


Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération

### *Vis-à-vis important depuis les jardins*

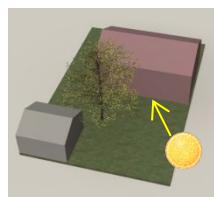


### *Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit*



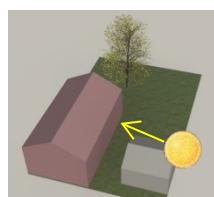
### Les apports solaires

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.



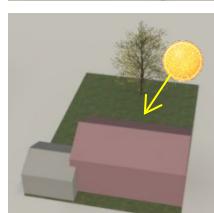
#### Principe 1

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.

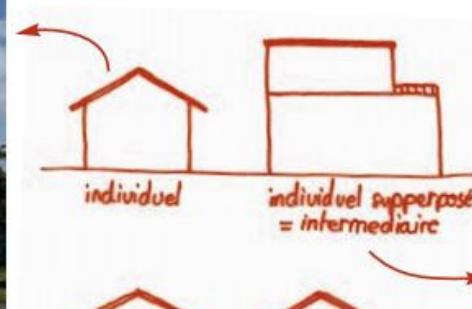
## 4. LES TYPOLOGIES D'HABITER

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.



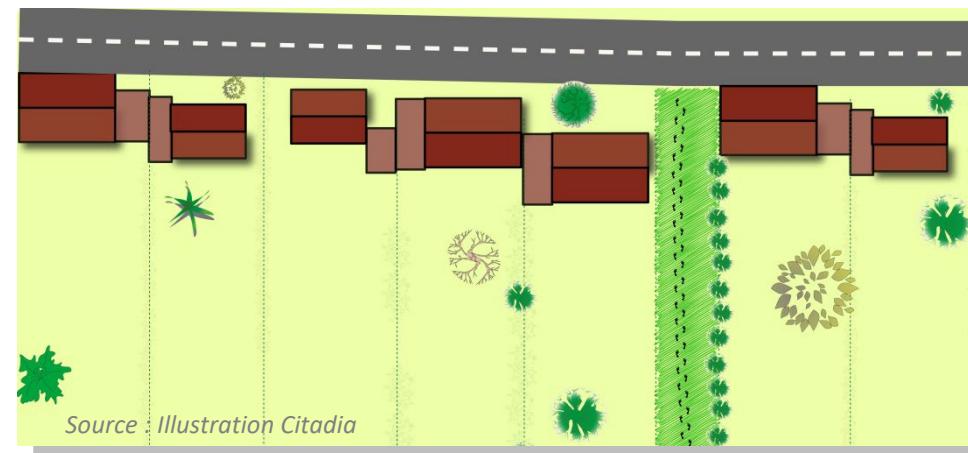
Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.



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



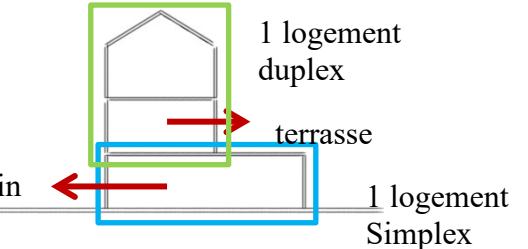
La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



**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.



« L'emprise et la largeur des voies sont souvent surdimensionnées. L'usage et la fréquence de passage doivent permettre de déterminer leur juste calibrage et la nature de leur revêtement. Les profils des voies principales et secondaires sont fonction de la présence ou non de stationnements longitudinaux, d'espaces plantés plus ou moins larges, de liaisons douces... »



Les voies tertiaires à caractère purement résidentiel favorisent la cohabitation des usagers sur la chaussée (zone 30, zones de rencontre...), elles peuvent aussi être conçues à sens unique, ce qui permet de limiter leur largeur et la vitesse en zone habitée.



Les contraintes liées à l'accessibilité des pompiers et des services de ramassage des ordures ménagères sont à considérer dans ce dimensionnement ».



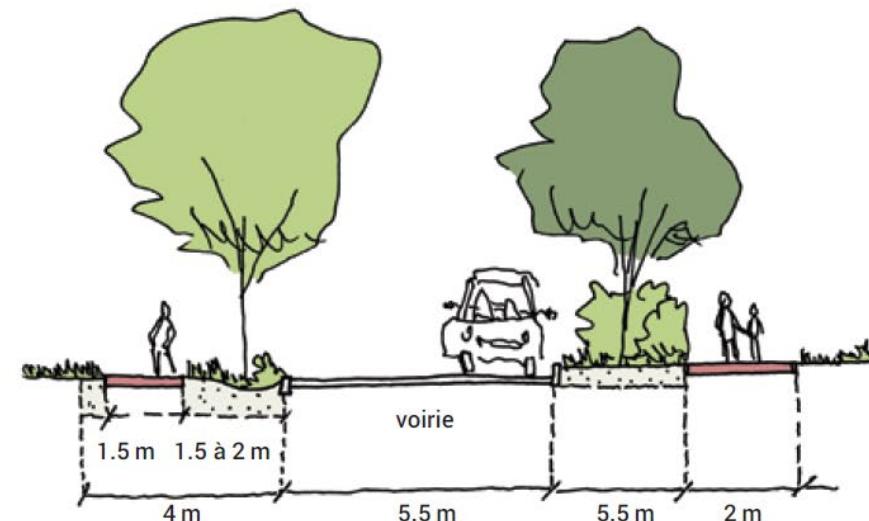
Source : CAUE 31 – Guide de références en Midi Toulousain « Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagement »



### VOIE STRUCTURANTE AVEC STATIONNEMENT ET CHEMINEMENT DOUX



Escalquens / Voie primaire avec stationnement d'un côté.

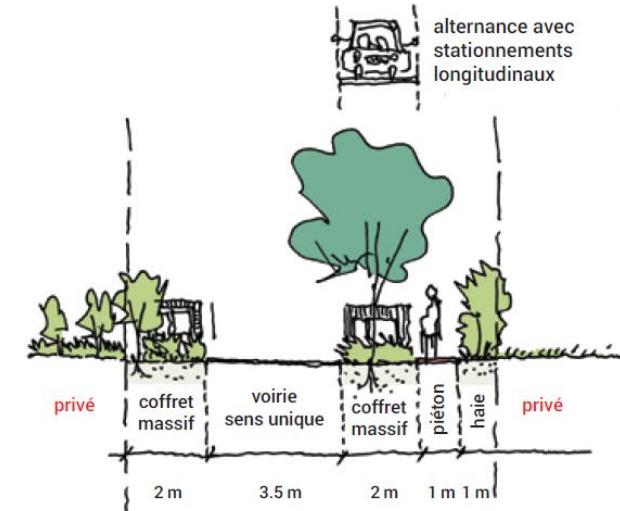




### VOIE TERTIAIRE : VOIE MIXTE EN SENS UNIQUE



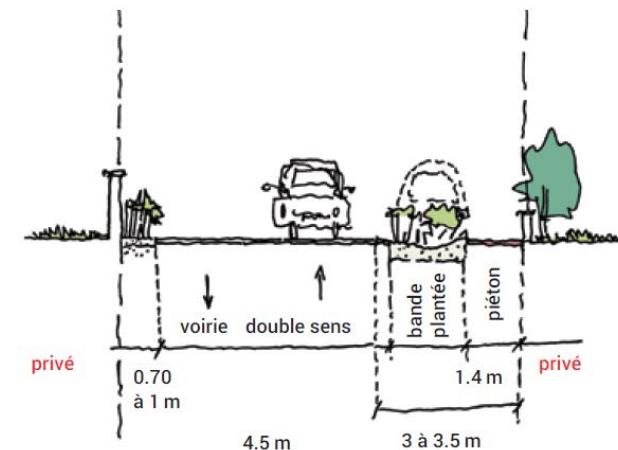
Villaudric / Voie à sens unique.



### VOIE SECONDAIRE AVEC CHEMINEMENT D'UN CÔTÉ



Saint-Hilaire / Le domaine des 5 Hameaux / Les parcs aménageur / Conception : Stéphanie Bordone, paysagiste.  
Double sens de circulation et zone 20.



## 6. RECOMMANDATIONS SUR LA COMPOSITION DES CLÔTURES : SOIGNER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES LIMITES



*Source : Guide Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagement/ CAUE 31*



Les hauts murs non enduits par manque de budget en fin de chantier, tout comme les haies monospécifiques de thuyas ou de lauriers-palmes et autres feuillages denses ou persistants constituent des paysages banals, monotones et sans qualité paysagère. Le traitement des limites entre espaces publics et privés contribue à l'identité du quartier.



### SOIGNER LA LIMITÉ SUR RUE



Le besoin de délimiter sa parcelle est fort et exprime le sentiment de propriété.

Dans les zones les plus denses, le bâti est implanté en front de rue, en limite séparative avec l'espace public, alors que dans les tissus périurbains, il est implanté en retrait de la voie. Travailler les clôtures a pour objectif de constituer un espace public plus convivial.

Nous n'évoquerons pas ici les limites entre parcelles privées pour lesquelles l'enjeu collectif est moindre.



Saint-Sulpice-sur-Lèze / Transition végétale généreuse en tampon entre espace public et privé.



### AUTORISER L'ABSENCE DE CLÔTURE

L'absence totale de clôture peut être autorisée dans les projets composés de lots libres. En secteur dense, une zone végétalisée d'une certaine épaisseur, en tampon entre la voie et le bâti, permet de renforcer l'intimité des logements et de qualifier la rue. Plutôt utilisé dans les opérations d'habitat groupé, ce jardinet avant peut être intégré à la parcelle privée sans être clos.



Pechabou / Absence de clôture.

### CONCEVOIR UNE CLÔTURE AUX MULTIPLES FACETTES

La clôture fait partie du paysage et sera conçue selon le contexte (urbain / périphérie) et le bâti (typologie / architecture) qu'elle accompagne.

Elle peut se limiter à un simple grillage doublé d'une haie vive, être composée d'un muret surmonté ou non d'un barreaudage. Ces éléments peuvent être associés.

Le mélange des matériaux et végétaux ainsi que la combinaison de pleins et de vides apportera de la diversité. Attention toutefois à maintenir une homogénéité d'ensemble.



Saint-Hilaire / Plantations de graminées et potelets bois qui donnent son identité au quartier, murets implantés en recul d'environ 75 cm de la voie.

### COMPOSITION ET PROPORTIONS

Aligner en hauteur les éléments et respecter des principes de proportion.



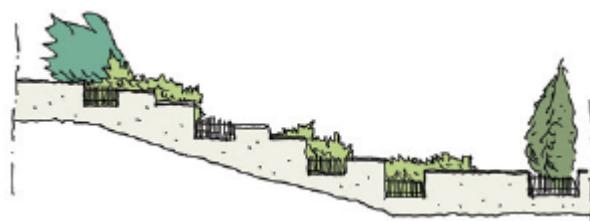
### CRÉER DES « FENÊTRES »

Éviter des parties d'une clôture maçonnée pour rompre la monotonie, éviter la sensation d'enfermement créée par un haut mur continu, et assurer une perméabilité pour le passage de la faune (hérissons, ...).



### PRENDRE EN COMPTE LA TOPOGRAPHIE

Fractionner les éléments qui composent la clôture par paliers successifs.



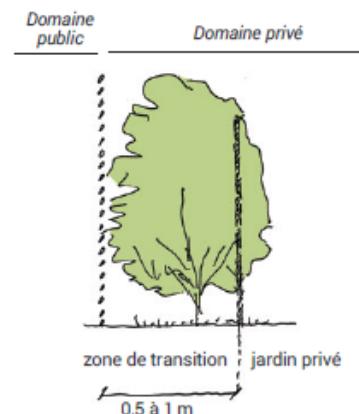
### LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL EST SOUVENT RECHERCHÉE :

Mieux vaut n'autoriser le grillage que s'il est accompagné par une haie, plantée de préférence côté espace public. Elle masquera alors les brises-vues souvent positionnés sur les grillages individuels.

Une haie se développe sur une épaisseur d'environ 0,8 m à 1,20 m alors qu'un mur se construit sur environ 20 cm. Lorsque le terrain est petit, le mur permet parfois de gagner de la surface de jardin exploitable et de l'intimité.

Au contact d'un espace public, un mur ou un muret prolongeant le bâti cadre l'espace. Il sera cohérent avec l'architecture du bâti qu'il accompagne.

Dans certains cas, ces murs pourront être accompagnés de végétal planté sur l'espace public ou privé. Une bande de pleine terre de 50 à 75 cm sera alors conservée à cet effet.



Pechbonnieu / Murets pleins surmontés d'un claustra en briques, en rapport avec l'architecture de l'opération.

#### HOMOGÉNÉISER L'ASPECT DES CLÔTURES

Le végétal contribuera à qualifier dans le temps le paysage du quartier et lui donnera son identité.

Les clôtures sur rue ont un impact fort. Afin de garantir leur cohérence d'ensemble, l'édition de clôtures peut être réglementée. De son côté, le promoteur ou la collectivité ont la possibilité de :

- Planter sur l'espace public devant la limite avec la parcelle privée pour unifier (Bruguières) :



- Réaliser les clôtures et planter l'espace public avant la livraison de l'opération (Saint-Loup-Cammas, Domaine de la Plaine) :



- Pré-verdir les limites séparatives des lots (Marciac/ 32) :



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





Coulée verte - Chatillon



Coulée verte – Sud parisien



coulée verte - Trevon



Coulée verte - Macon



Noue paysagère



Noue paysagère (Amiens)



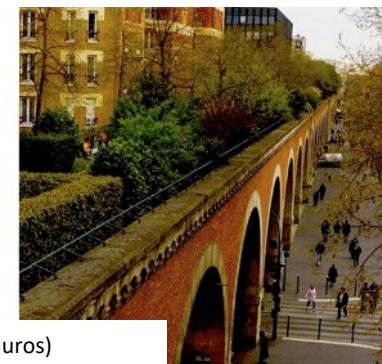
Bois habité (Lilles)



Noue + parking



Coulée verte (Paris intramuros)





Zenith (Strasbourg)



Parking (Bethune)



Parking gazonné



Lycée agricole (Moulins)



Parking casino Barrière (Toulouse)



Parc du Sausset (Aulnay-sous-Bois)



Parc des Cormailles



Jardin de l'imaginaire (Terrasson)

Central Park (NYC)