

Envoyé en préfecture le 20/10/2025	Approuvée le
Reçu en préfecture le 20/10/2025	15 décembre 2021
Publié le	Identification n°1
ID : 031-213102023-20251014-2025_97_1-DE	Berger Levaillant
Modification n°2	18 septembre 2024

# FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE

## REVISION ALLEGEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE FRONTON

Notice de présentation valant rapport de  
présentation



## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	3
2. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE FRONTON .....	4
3. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES REGLEMENTAIRES .....	7
4. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU .....	17

## 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

Fronton jouit d'une **situation géographique stratégique** sur le principal axe de mobilité domicile-travail de la Région Occitanie, à mi-chemin entre Toulouse et Montauban, à la jonction des deux bassins d'emploi les plus dynamiques de la région. Fronton compte aujourd'hui plus de 6 600 habitants sur une superficie de 4 600 hectares.

**Membre de la CC du Frontonnais** (10 communes, 27 217 habitants sur une superficie de 160 km<sup>2</sup>), Fronton est, en raison des nombreux équipements d'intérêt collectif et services publics dans son périmètre, un « **pôle d'équilibre** » à l'échelle de son **bassin de vie élargi**, à cheval sur les deux départements de la Haute-Garonne et du Tarn-et-Garonne.

Le Frontonnais fait partie de l'aire d'attraction de Toulouse et recoupe le périmètre de l'unité urbaine de Toulouse dont 7 des 10 communes en font partie. Soumis à de fortes pressions démographiques, résidentielles et économiques, le territoire doit relever des enjeux majeurs en matière d'aménagement du territoire et de mobilités.

Située au cœur du vignoble de Fronton, AOP de notoriété nationale, la ville est aussi le **berceau de traditions agricoles et viticoles pérennes** qui font partie intégrante de son cadre de vie. La qualité des paysages naturels et viticoles constitue un élément fort de l'attractivité territoriale.

Fronton exerce un rôle de **centralité intermédiaire** : administrative, scolaire, culturelle, associative et sportive, médicale et commerciale.

Son récit de territoire s'articule autour d'une vie économique transformée par l'influence de la métropole toulousaine et de l'agglomération montalbanaise ainsi que la diversification des filières durant les deux dernières décennies. Dans ce processus, **l'activité viticole s'est profondément transformée et constitue le socle identitaire des 20 communes membres de l'aire géographique d'appellation, de notoriété nationale**.

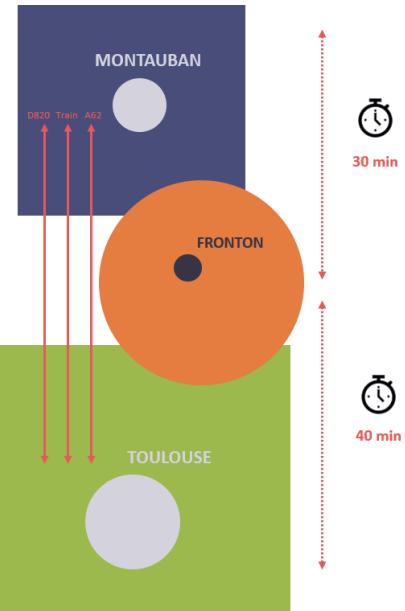
La viticulture a façonné une architecture, un patrimoine et des paysages d'exception aux portes de Toulouse.

Dans un contexte d'essor démographique sur l'ensemble du secteur nord-toulousain, Fronton a vu sa population doubler en trois décennies.

Fronton anticipe depuis déjà quelques années à ces transformations, ces évolutions et se prépare aux défis (démographiques, économiques et climatiques) en travaillant activement à la **définition d'une stratégie d'aménagement du territoire** sobre et résiliente à travers l'**élaboration**

/ **révision de documents de planification** tels que le Plan Local d'Urbanisme (approuvé en 2019), le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et le Contrat de Relance et Transition Ecologique (CRTE) à l'échelle de l'EPCI, ou bien encore le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Toulousain.

Fronton est par ailleurs engagée dans deux grands contrats de projet en partenariat avec l'Etat et la Région Occitanie et l'ensemble des partenaires de ces programmes. La commune est labelisée « **Petites Villes de Demain** » et « **Bourg Centre Occitanie** ».



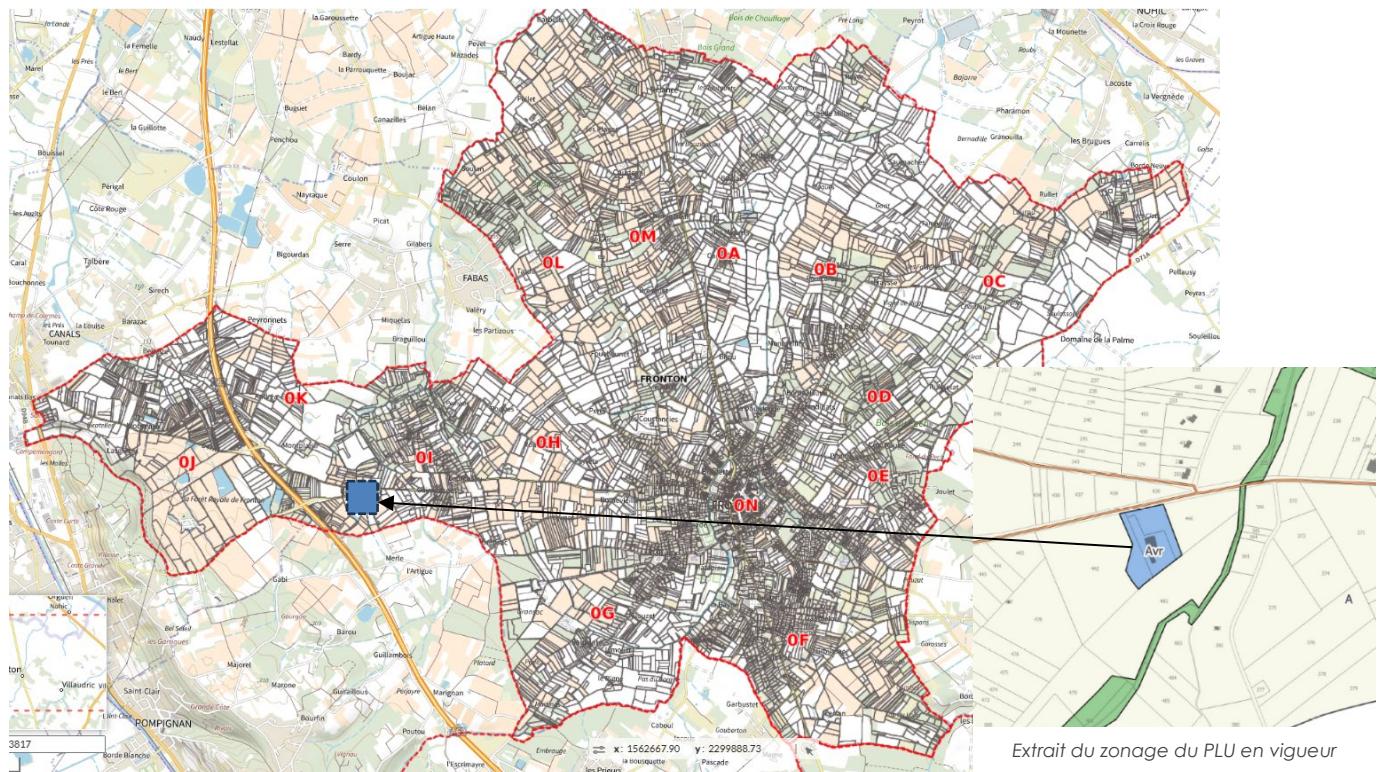
## 2. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE FRONTON

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fronton a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 avril 2019.

Par la suite, le document a fait l'objet de quatre procédures d'évolution :

- Deux modifications de droit commun (M1 approuvée le 13/12/2021 et M2 approuvée le 18/09/2024) ;
- Deux révisions allégées, dont la première a été abandonnée (RA2 approuvée le 13/12/2021).

La commune de Fronton souhaite faire évoluer son PLU afin de permettre l'extension du STECAL (secteur de taille et de capacité limité) « Avr » situé en zone A (agricole) et matérialisé au document graphique.



Le STECAL « Avr » a été créé par voie de modification simplifiée approuvée le 17 juillet 2017 dans le cadre du précédent PLU et a permis d'autoriser à titre exceptionnel des constructions et installations circonscrites aux besoins stricts de l'entreprise BELCHIM et sur un périmètre limité de moins d'1 hectare.

Ce projet visait l'aménagement d'une ancienne ferme viticole au lieu-dit « Coudournac » située à l'ouest du territoire communal afin de permettre l'implantation d'une entreprise de Recherche & Développement spécialisée dans le domaine de la protection des cultures agricoles et des solutions aux problématiques liées au changement climatique.

L'expertise de l'entreprise internationale Certis Belchim est axée sur le développement de solutions de protection efficaces des cultures agricoles et à proposer aux agriculteurs des programmes opérationnels combinant des solutions utilisables en agriculture biologique, de biocontrôle, conventionnelles. Certis Belchim axe son activité sur le développement de solutions, d'homologation et de commercialisation répondant aux enjeux d'une production végétale durable.

L'entreprise concentre quatre établissements en Europe (Pays-Bas, Belgique, France), dont la station d'expérimentation de Fronton orientée sur les solutions appliquées de protection des cultures avec une spécialisation sur la vigne, l'arboriculture et les cultures légumières. Le site accueille tout au long de l'année des visiteurs, des professionnels du monde agricole et des chercheurs lors de journées thématiques.

La station est par ailleurs certifiée « BPE » (Bonnes Pratiques d'Expérimentations) par le Ministère de l'Agriculture et membre permanent du « Grand Défi Robotique » projet porté par le Ministère de l'Agriculture.

Le Grand Défi de la Robotique Agricole (GDRA) fait partie des dispositifs d'accélération de la stratégie nationale d'accélération SADEA "Système Agricole Durable et Agroéquipements pour la transition écologique". Ce Grand Défi vise à accélérer la mise sur le marché d'agroéquipements robotiques permettant la mise en place à grande échelle de pratiques agricoles plus soutenables. Les enjeux adressés par ce Grand Défi sont d'ordre économiques, sociaux, environnementaux et technologiques.



Certis Belchim, par la nature de ses activités, contribue au développement de l'activité agricole et à sa diversification ainsi qu'à la pérennité des productions agricoles. L'entreprise est par ailleurs sociétaire de la cave coopérative VINOVALIE spécialisée dans la vinification à partir d'assemblage de cépages de Fronton.

L'entreprise projette une extension et une diversification de ses activités sur son site de Fronton avec la création d'un ensemble de bâtiments réunissant un laboratoire de formulation et biocontrôle, des serres d'expérimentation et une unité de stockage et de lavage de matériel agricole. Cette opportunité est une chance pour la pérennisation et le développement de l'emploi local et pour renforcer la filière viticole du Frontonnais.

Ce projet, et notamment les nouveaux bâtiments envisagés ne peuvent trouver place dans le périmètre actuel du STECAL « Avr », qui est de dimension réduite, et ne peuvent pas être autorisés dans la zone agricole (A) voisine.

C'est pourquoi, il est nécessaire de redéfinir l'emprise et d'adapter le STECAL « Avr » inscrit au PLU de Fronton afin de l'ajuster aux nouveaux besoins.

Ponctuellement, les dispositions réglementaires écrites qui concernent ce STECAL seront ajustées pour faciliter la réalisation de ce projet et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera réalisée afin de fixer les grands principes d'aménagement retenus sur le site.

Ces évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale du document ; elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document précédent sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

Toutefois, le projet va conduire à une réduction limitée de la zone Agricole, ce qui n'est possible que par une révision dite « allégée » du PLU au regard des articles L153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme. Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme est donc celui de la révision allégée.

La présente procédure est initiée par la Commune de la Fronton ayant la compétence d'élaboration / révision et d'évolution des documents d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

### 3. MODIFICATIONS APORTEES AUX PIECES REGLEMENTAIRES

L'objet de la présente révision allégée n°3 vise à adapter les pièces réglementaires du PLU concernant le STECAL « Avr », afin de répondre aux besoins de développement de l'entreprise Certis Belchim. Pour cela, le document graphique, le règlement écrit et le carnet des OAP seront modifiés. Les adaptations sont présentées ci-dessous.

#### A. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

##### ► **Adaptation mineure du périmètre du STECAL « Avr »**

L'objet de la présente modification consiste à adapter le périmètre du STECAL « Avr » (agricole viticole recherche) matérialisé au document graphique et situé au lieu-dit « Coudournac ».

**Le périmètre du STECAL « Avr » représente actuellement une surface de 9 543 m<sup>2</sup> (soit 0,02% de la superficie communale et 0,03% de la surface totale de la zone A) où se concentre :**

- la bâtie ancienne rénovée (espace de réception pour les journées thématiques + logement de fonction du gérant) => *438 m<sup>2</sup> d'emprise au sol* ;
- un bâtiment comprenant un entrepôt (stockage matériaux et engins agricoles) et des bureaux => *533 m<sup>2</sup> d'emprise au sol* ;
- les accès, voiries et espaces de stationnement => *Surface imperméabilisée = 1 757 m<sup>2</sup>*.

L'extension du zonage « Avr » vise à autoriser les nouvelles constructions et installations liées et nécessaires au développement de l'entreprise de R&D Certis Belchim. Il s'agit notamment de permettre la construction :

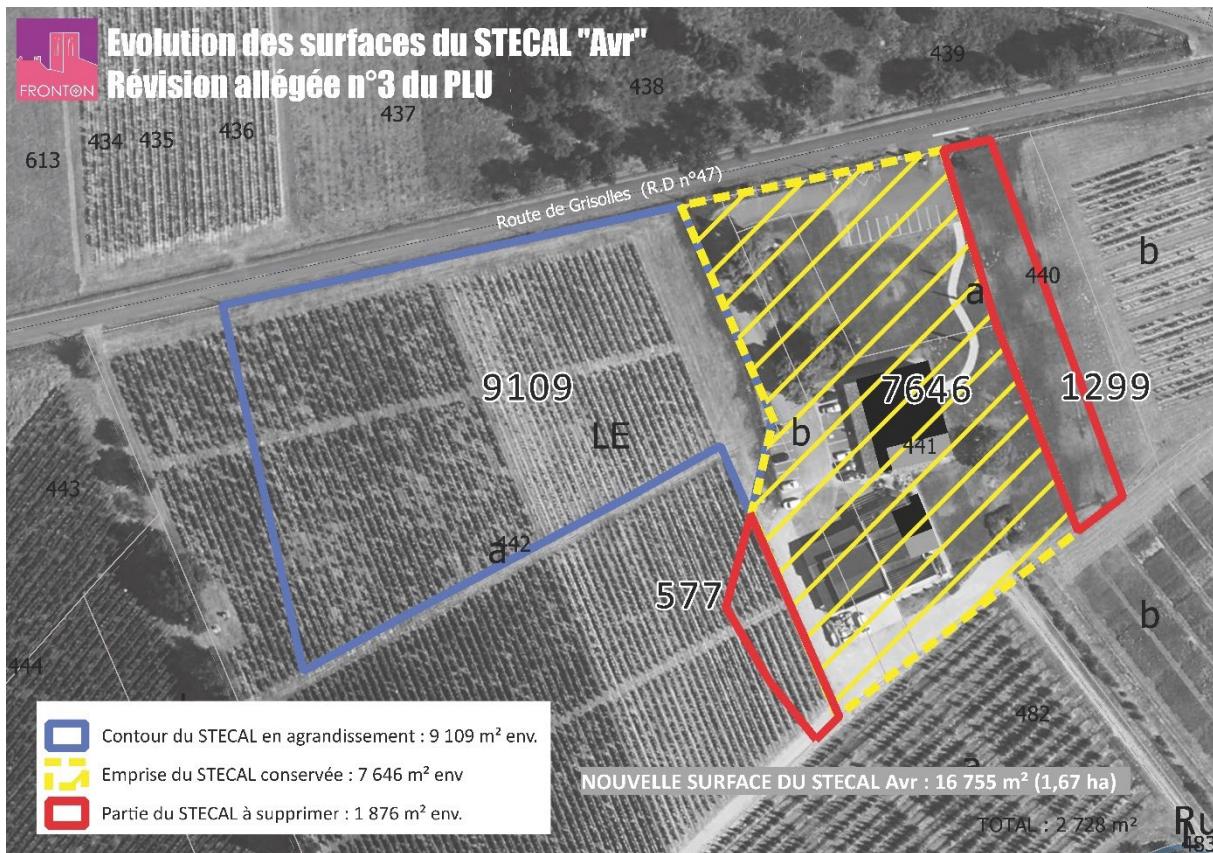
- d'un laboratoire de formulation et biocontrôle des principes actifs à destination de l'agriculture durable => *515 m<sup>2</sup> d'emprise au sol* ;
- de deux serres d'essais in vivo / in plant permettant de tester les nouvelles formulations dans des conditions contrôlées toute l'année tout en limitant le risque de contaminations croisées => *1 305 m<sup>2</sup> auquel s'ajoute 144 m<sup>2</sup> pour le local technique* ;
- d'un hangar de stockage de matériels de serres et d'une aire de lavage des engins et outils agricoles => *988 m<sup>2</sup> d'emprise au sol* ;
- les accès, voiries et espaces de stationnement :
  - *Surfaces perméables = 2 342 m<sup>2</sup>*
  - *Surfaces imperméabilisées = 340 m<sup>2</sup>*.

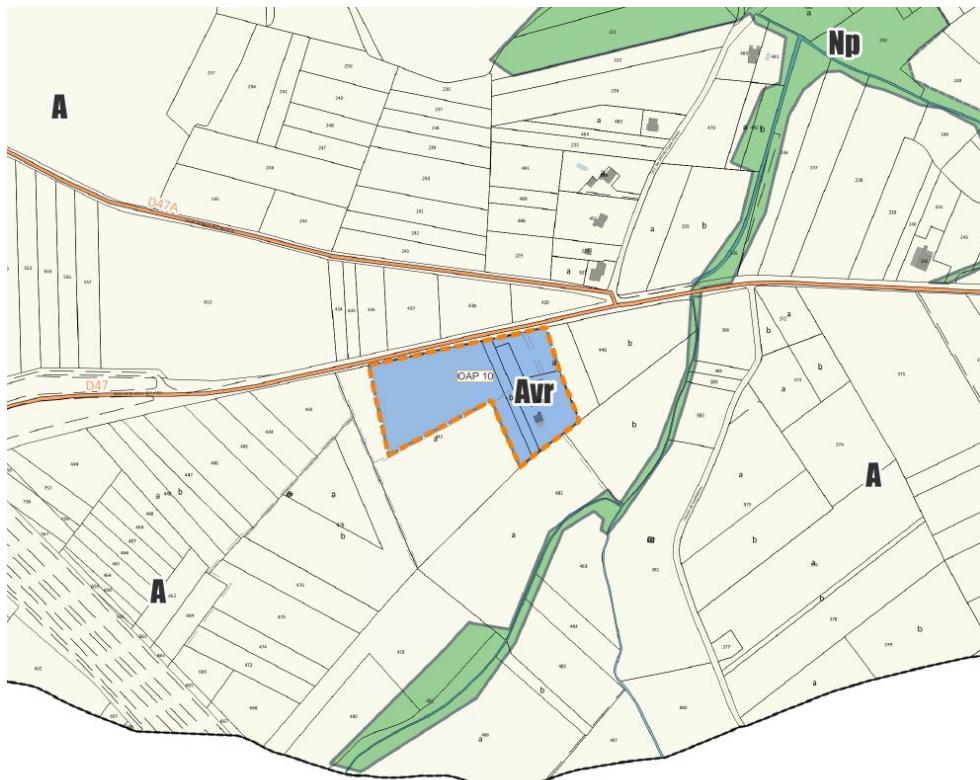
Ces constructions répondent aux besoins de l'entreprise dont l'activité principale est le commerce de produits agricoles et de produits chimiques agricoles. Elles ne sont donc pas autorisées en zone agricole conformément à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.

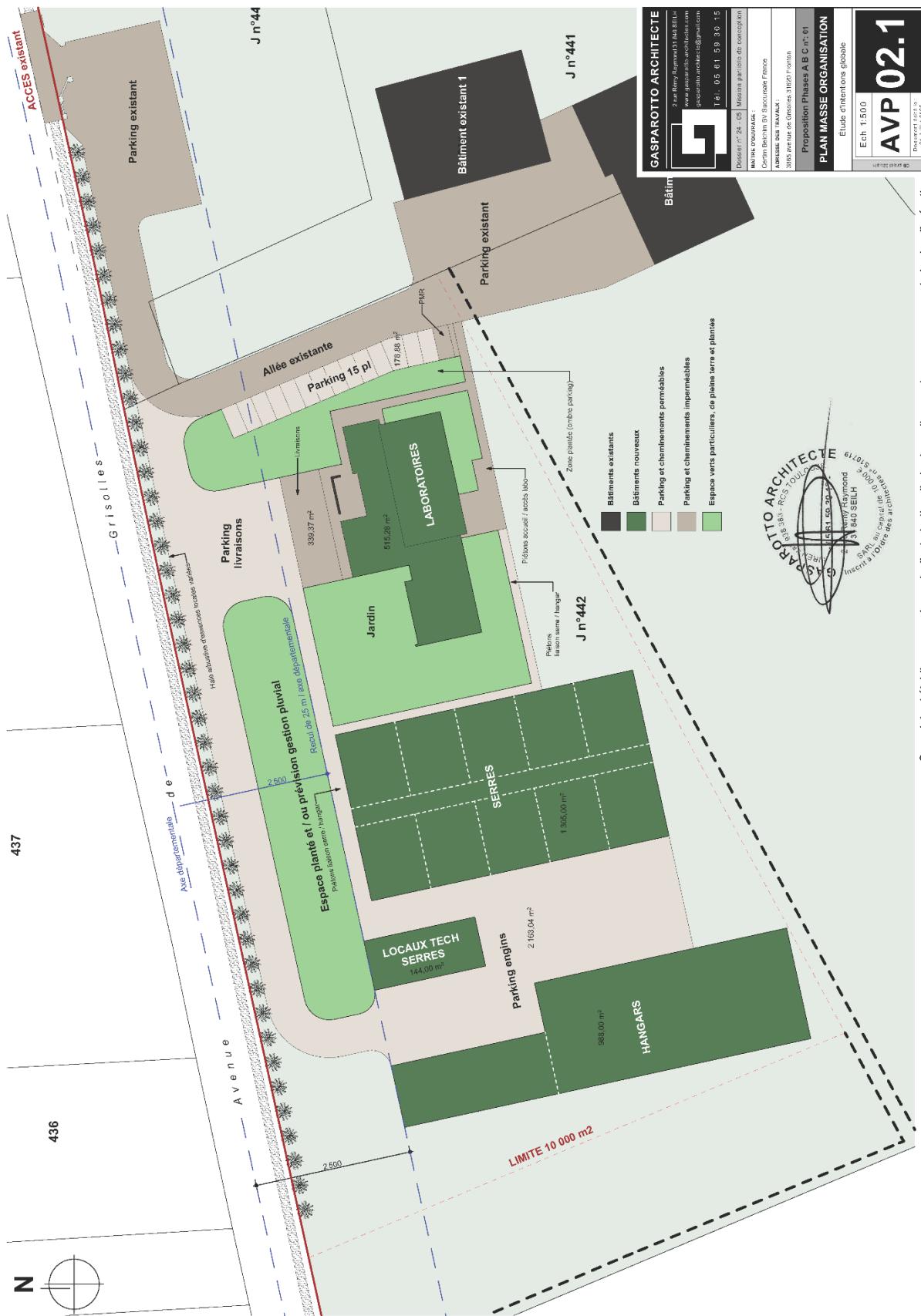
- Le périmètre du STECAL est délimité graphiquement au plus près des constructions existantes et projetées. L'emprise foncière du secteur « Avr » a été réduite à l'est et au sud-ouest (parcelles section J n°440 et n°442), soit au plus près du projet envisagé (Cf. extrait du plan-masse ci-dessous). **Cela représente une surface de 1 876 m<sup>2</sup> reclassée en zone Agricole.**
- En contrepartie, ce périmètre est élargi sur le versant ouest (parcelle section J n°442) pour permettre les nouvelles constructions décrites ci-dessus. **Cela représente une surface de 9 109 m<sup>2</sup> reclassée de la zone agricole au profit du STECAL « Avr ».**
- **L'emprise du STECAL « Avr » conservée est de 7 646 m<sup>2</sup>, auquel s'ajoute une extension de 9 109 m<sup>2</sup>, soit une emprise foncière totale projetée de 16 755 m<sup>2</sup> (soit 0,03% de la superficie communal et 0,05% de la surface totale de la zone A)**

**La zone « A » du PLU actuellement en vigueur représente une surface totale de 3 219,74 ha, soit 70% du territoire communal. L'adaptation du zonage proposée (différence entre suppression et ajout) induit une réduction de 7 233 m<sup>2</sup> de la zone A, soit 0,02% de la zone A et 0,01% de la superficie communale.**

Cette extension est privilégiée en ce sens pour ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale de l'ancienne bâtie rénovée dans le style architectural traditionnel et à la qualité paysagère du site.



**Présentation adaptation du document graphique****▲ Extrait du zonage actuel****▲ Extrait du zonage modifié**



Extrait du plan masse général (bâtiments existants et nouveaux + parkings et cheminements)

## B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ÉCRIT

Concernant les évolutions proposées au règlement écrit, les apports sont présentés en bleu (**ajout**) et les suppressions en rouge barré (**suppression**).

### ► **Modification des articles A2, A4, A5 et A9 de la zone A (agricole)**

L'objet de la présente modification consiste à adapter le règlement de la zone agricole et notamment les dispositions réglementaires applicables au secteur « Avr » au lieu-dit « Coudournac ». Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les articles 2, 4, 5 et 9 sont ainsi modifiés pour permettre le projet de développement de l'entreprise Certis Belchim.

**L'article A2** est complété pour autoriser les constructions et installations liées et nécessaires aux activités présentes dans le secteur « Avr ». Au regard des constructions projetées et la nature des activités, et conformément aux destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme, l'article A2 est complété pour **autoriser les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destinations : industrie, entrepôt et bureau.**

Il est proposé d'**autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques uniquement sur les toitures des constructions autorisées** et rendre ainsi le site autonome sur le plan énergétique via une autoconsommation individuelle et une réinjection du surplus au réseau.

**L'article A4** est modifié et complété concernant l'**emprise au sol et la hauteur maximale des constructions**. L'emprise au sol est actuellement limitée à 2 000 m<sup>2</sup>, il est proposé d'augmenter cette emprise à 4 500 m<sup>2</sup> en tenant compte à la fois des constructions existantes et projetées. La hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout du toit pour toutes les constructions autres que les constructions agricoles et annexes. Cette disposition est complétée pour préciser qu'elle s'applique à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

**L'article A5** est modifié de manière à insérer à des dispositions réglementaires propres au STECAL « Avr ». Ces règles visent à une parfaite **insertion architecturale et paysagère des futures constructions**.

**L'article A9** est amendé pour préciser les règles applicables à la collecte, à l'évacuation et au **traitement des eaux industrielles** et les obligations en matière de **traitement des eaux pluviales**.

---

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

---

Dans le secteur Avr, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité viticole y compris celles liées à la diversification des activités existantes sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation du secteur et de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations destinées aux **entrepôts, bureaux et** activités de services sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation du secteur et de leur intégration dans le paysage.
- **Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sous-destinations : industrie, entrepôt et bureau.**
- **L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.**
- Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la zone. 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 maximale au sol totale de 50 m<sup>2</sup>.

- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments sont autorisés dans le secteur sous réserve qu'ils soient strictement affectés aux constructions compatibles avec les destinations autorisées dans le secteur. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition qu'il ne nécessite pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité.

---

## Article A-4 – Volumétrie et implantation des constructions

---

### 1. Emprise au sol

Dans le secteur Avr :

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à ~~2 000 m<sup>2</sup>~~ 4 500 m<sup>2</sup>.

### 2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

Dans la zone A et les secteurs Avr et An :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole (au faîte).
- 7 mètres pour les autres constructions à l'égout du toit **ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.**
- 3,5 mètres pour les annexes (à l'égout du toit).

---

## Article A-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

### b) Constructions nouvelles

Les constructions neuves imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

#### 1. Toitures

- Elles seront en tuile canal ou canals double ondes. Les pentes de toitures ne devront pas excéder une pente comprise entre 30% et 35%. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas assujettis à cette règle.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- **Dans les secteurs Avr et An**, la toiture terrasse est autorisée.

#### 2) Dans le secteur Avr :

- Les constructions et installations autorisées dans le secteur veilleront à une insertion paysagère et architecturale de qualité (situation, orientation, dimension, volume et aspect extérieur) et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et de bureau présentant une conception architecturale contemporaine sont autorisées. Dans ce cas, les toitures terrasses sont autorisées.

- Les bâtiments agricoles devront, par leur volume, leur proportion, leurs teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.
- Pour les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se référer aux « dispositions particulières » du présent article.
- Les installations utiles à la production en toiture ou à la gestion d'énergie accessoires à une construction (panneaux photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur, climatiseur, etc.) doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.
- Les clôtures en bordure de voie publique doivent bénéficier d'un traitement de qualité prenant en compte les caractéristiques des constructions et contribuant à la mise en valeur du site.
- La conception des clôtures en limite séparative doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique entre les espaces libres contigus. Des passages pour la petite faune doivent être ménagés en partie basse.
- La hauteur totale des clôtures en bordure de voie publique et en limites séparatives doit être inférieure ou égale à 2 mètres mesurés à partir du niveau du sol existant le plus élevé.

## Article A-9 - Desserte par les réseaux publics

### 1. Eaux d'assainissement

#### Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), la construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Dans le secteur Avr :

- L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.
- Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans prétraitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété. Le rejet dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

#### Dans le secteur Avr :

- Pour les installations à usage d'activités industrielles, le dispositif de traitement des eaux pluviales devra être adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

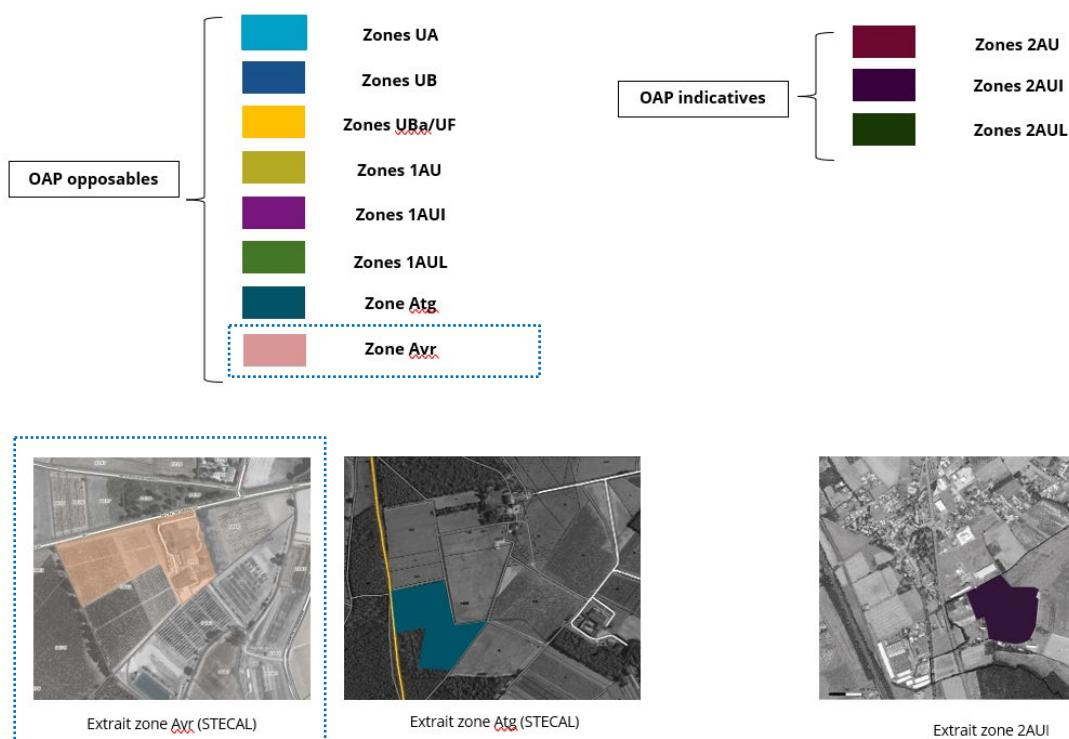
## C. MODIFICATIONS APPORTEES AU CARNET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'objectif poursuivi par la commune est d'insérer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant le périmètre du STECAL « Avr », objet de la présente révision allégée n°3.

Les principes d'aménagement précisés et complétés doivent garantir une insertion architecturale et paysagère des futures constructions. Elle vient par ailleurs apporter de manière schématique des précisions quant au fonctionnement et à l'organisation du site.

### ○ Actualisation de la carte de localisation des OAP

L'objet de la présente modification consiste à actualiser la carte de localisation des OAP au regard de la nouvelle OAP créée sur le périmètre du STECAL « Avr ». Les modifications sont entourées en bleu pour une meilleure lisibilité des ajouts.

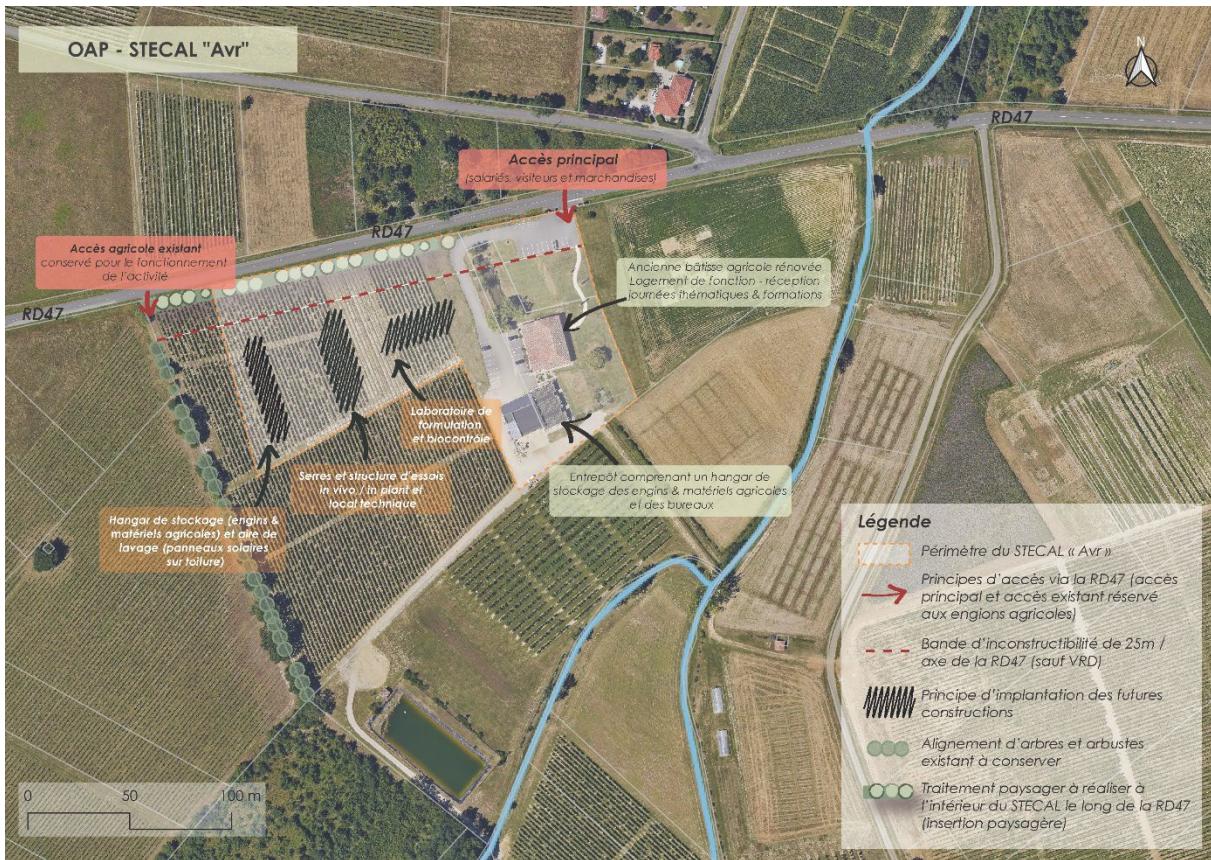


### ○ Présentation de l'OAP nouvellement créée et ajoutée au carnet des OAP

L'aménagement du secteur « Avr » garantira une parfaite insertion des futures constructions et installations dans un environnement à dominante agricole. La création du STECAL « Avr » en 2017 a permis une mise en valeur d'une ancienne ferme agricole à l'abandon et à maintenir une activité agricole diversifiée sur une unité foncière de 25 hectares (24 ha de terres cultivées déclarées à la PAC 2023). L'exploitation agricole et viticole des terres contribue à la préservation et à la qualité des paysages et de leur intérêt et à la conservation de l'identité viticole de l'aire d'appellation protégée du Frontonnais.

La réalisation d'une OAP vise à rappeler les grands principes d'aménagement retenus (accès, implantation des constructions, aménagements paysagers, ...).

L'extension du STECAL « Avr » veillera à la qualité architecturale et paysagère avec une attention particulière portée aux aménagements des espaces libres. En effet, l'intégration dans l'environnement agricole de ce projet est étroitement liée aux continuités avec le paysage existant.



## PLU | FRONTON | Orientation d'Aménagement et de Programmation

### 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'accéssibilité 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.

## PLU|FRONTON | Orientation d'Aménagement et de Programmation

- 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, ...).



44

### ▲ Extrait de l'OAP Secteur « Avr »

## 4. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU

### A. COMPATIBILITE DES ADAPTATIONS PORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet de révision allégée n°3 du PLU de Fronton a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés.

#### ► Respect de l'article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme

La révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme et suivants. Elle ne remet pas en cause les orientations et objectifs du PADD. Toutefois, les adaptations mineures conduisent à une réduction limitée de la zone Agricole, ce qui n'est possible que par une révision dite « allégée » du PLU au regard des articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

#### Article L153-31 – Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 – art.5

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article [L. 811-1](#) du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des 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 même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article [L. 151-9](#) du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles [L. 153-45 à L. 153-48](#).

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime.

III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 ».

### ► Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les éventuels 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 réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la révision allégée n°3 est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU.

La procédure de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCoT du Nord Toulousain approuvé en 2012 (actuellement en cours de révision).

### ► Respect des normes, plans et schémas supérieurs

La présente révision allégée n°3 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 relative à l'Egalité et la Citoyenneté (2017),
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018).
- la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience, 2021)

## B. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES

### ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

- Incidence de la procédure sur les périmètres de protection, de gestion et/ou de valorisation de la biodiversité : les adaptations mineures proposées dans la révision allégée n°3 auront des incidences nulles de niveau faible sur les périmètres de protection, de gestion et/ou de valorisation de la biodiversité ;
- Incidence de la procédure sur les zones Natura 2000 : les adaptations mineures ne sont pas susceptibles d'avoir un impact sur les sites Natura 2000 localisés à proximité de la commune ;
- Incidence de la procédure sur la biodiversité au droit du site (faune, flore, milieux naturels) : Le site n'est pas concerné par la présence d'une zone humide recensée, d'un cours d'eau, d'un élément identifié dans une Trame Verte et Bleue ou d'un périmètre de protection, d'inventaire ou de gestion du patrimoine naturel. Le site ne se trouve pas à proximité d'un périmètre de protection, d'inventaire ou de gestion du patrimoine naturel. Les incidences résiduelles de la révision allégée sur la biodiversité sont donc jugées négatives de niveau faible.
- Incidence de la procédure sur la Trame Verte et Bleue : les adaptations mineures apportées au règlement graphique & écrit et aux OAP auront des incidences nulles sur la trame verte et bleue. Le STECAL Avr se trouve toutefois à moins de 100 m du ruisseau de Rouguel, identifié dans le SRCE comme corridor, ainsi que dans le SCoT et le PLU comme

réservoir et corridor de la Trame Verte et Bleue. La TVB est classée en zone Np du PLU où toutes installations et constructions sont formellement interdites.

- **Incidence de la procédure sur la zone agricole : L'adaptation du zonage proposée (différence entre suppression et ajout) induit une réduction de 7 233 m<sup>2</sup> de la zone A au profit du STECAL « Avr », soit 0,02% de la zone A et 0,01% de la superficie communale.**

Le projet a également pour incidence d'impacter un peu moins d'un hectare de vignes déclarées à la PAC 2023 (source : géoportail – données RPG) et sous appellation d'origine protégée (AOP) – vin de Fronton. **Le porteur de projet s'engage à replanter 1 hectare de vignes en AOP (dont 50% en Négrette et 50% en cépage résistant, pour développer des solutions de biocontrôle dans un délai de 2 ans sur les parcelles I 374 et 375.**

Considérant l'article D112-1-23 du Code rural et de la pêche maritime, dans le cas du présent projet, l'arrachage d'un hectare de vigne ne saurait être considéré comme une réduction substantielle des surfaces en OAP, car il représente dans les faits 0,04% de l'aire géographique de cette appellation (AOP Fronton = 2 115 ha) et 0,11% de l'aire comprise dans le périmètre géographique de la commune de Fronton (AOP sur Fronton = 927 ha).

#### ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR UNE ZONE HUMIDE

- **Incidence de la procédure sur une zone humide :** En l'absence de zones humides recensées au droit du site et à proximité de celui-ci, les incidences résiduelles de la révision allégée n°3 sur les zones humides sont jugées nulles.

#### ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'EAU POTABLE

- **Incidence de la procédure sur les captages d'alimentation en eau potable :** les adaptations apportées n'auront pas d'incidences sur les captages d'alimentation en eau potable ;
- **Incidence de la procédure sur le réseau d'alimentation en eau potable :** les modifications apportées au règlement graphique, écrit et aux OAP auront des incidences négatives de niveau faible sur l'eau potable.

#### ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- **Règlement graphique :** les modifications apportées au règlement graphique auront des incidences négatives de niveau nul à faible sur la gestion des eaux pluviales ;
- **Règlement écrit :** les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences nulles sur les eaux pluviales ;
- **OAP :** les modifications apportées aux OAP auront des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales (renforcement des recommandations sur la gestion intégrée des eaux pluviales).

#### ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ASSAINISSEMENT

- **Règlement graphique :** les modifications apportées au règlement graphique auront des incidences négatives, de niveau très faible sur les capacités d'assainissement ;
- **Règlement écrit :** les modifications apportées au règlement écrit auront des incidences nulles sur les capacités d'assainissement ;

#### ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LE PAYSAGE, OU LE PATRIMOINE BATI

- **Incidence de la procédure sur le grand paysage :** les modifications apportées au règlement graphique, au règlement écrit ou aux OAP auront des incidences négatives, de niveau très faible sur les grands paysages ;

#### ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LES SOLS POLLUES & LES DECHETS

- **Incidence de la procédure sur les sols pollués :** les modifications apportées au règlement graphique & écrit et aux OAP auront des incidences négatives, de niveau faible sur les déchets et les sites et sols pollués ;

## ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LES RISQUES ET NUISANCES

- Incidences de la procédure sur les risques naturels et technologiques : les modifications apportées au règlement graphique, du règlement écrit & des OAP auront des incidences négatives de niveau faible sur les risques naturels et technologiques.

## ► INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'AIR, L'ENERGIE, LE CLIMAT

- Incidences de la procédure sur la qualité de l'air : la révision allégée n°3 aura des incidences nulles sur la qualité de l'air ;
- Incidences de la procédure sur les consommations et productions énergétiques : la révision allégée n°3 aura des incidences positives sur les consommations et productions énergétiques en autorisant l'installations photovoltaïques uniquement sur les toitures de constructions autorisées dans la zone.