

Modification n°5
du PLU
Commune de
Frouzins

Notice

Mairie de Frouzins



ATELIER

AMÉNAGEMENT
du TERRITOIRE
et URBANISME

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Modification n° 5 du PLU de Frouzins

Pièce Notice

Version Approbation – 07/07/2022

Maîtrise d’Ouvrage Mairie de Frouzins

Bureau(x) d’étude(s)



Rédacteurs

Anabela Lima

Julie Delpy

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
AVANTS PROPOS	4
1. ELEMENTS DE CADRAGE.....	4
LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	9
1. LOCALISATION ET GEOGRAPHIE	9
2. DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET UN ENVIRONNEMENT	9
3. RISQUES CONNUS DU TERRITOIRE	13
4. MILIEUX PHYSIQUE, NATUREL ET PAYSAGE.....	14
MISE A JOUR DU CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	18
1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE.....	18
2. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS.....	20
3. ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE	21
4. TRAME URBAINE	23
5. LE FONCTIONNEMENT TERRITORIAL.....	27
LES ESPACES CONCERNES PAR LA MODIFICATION	29
1. OBJET N°1 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER LA DENSITE SUR QUATRE SITES SUITE A LA LEVEE DU PERIMETRE DE PROJET (PAPAG).....	29
A. Site 1.....	30
B. Site 2.....	34
C. Site 3.....	35
D. Site 4.....	36
2. OBJET N°2 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER LA DENSITE SUR TROIS SITES EN SOUS-DENSITE	37
A. Site 5.....	37
B. Site 6.....	38
C. Site 7.....	40

3. OBJET N°3 : FERMETURE A L'URBANISATION DE DEUX ZONES A URBANISER EN RAISON DE LA CAPACITE INSUFFISANTE DE LA VOIRIE A PROXIMITE IMMEDIATE.....	42
4. OBJET N°4 : AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION D'UN PONTON MODE DOUX.....	47
5. OBJET N° 5 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR PERMETTRE LA CREATION D'UN GROUPE SCOLAIRE ET D'UNE PLACE COMMERCANTE DANS LE SECTEUR LA VACHE 48	
6. OBJET N° 6 : MISE A JOUR DU CLASSEMENT SONORE	52
7. OBJET N°7 : MISE A JOUR DES ANNEXES POUR ABROGER LES SERVITUDES PT1 ET PT2	53
8. OBJET N°8 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU POUR TENIR COMPTE DES DIFFICULTES D'INSTRUCTION ET A L'ACCOMPAGNEMENT DE LA DENSIFICATION ..	54
9. OBJET N°9 : SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION ARCHITECTURALE ET URBAINE	69
10. OBJET N°10 : PRISE EN COMPTE DU RETOUR DU CONTROLE DE LEGALITE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU, CLASSEMENT DE ZONE AU0 EN ZONE URBAINE INCONSTRUCTIBLE.....	70
11. OBJET N°11 : SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION POUR LA CREATION D'UN CHEMINEMENT PIETON	76

INCIDENCES DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU DE FROUZINS ..77

1. SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE FROUZINS.....	77
2. SUR L'ENVIRONNEMENT.....	79
A. <i>Sur les ZNIEFF et les Zones Natura 2000.....</i>	79
B. <i>Sur le patrimoine</i>	80

AVANTS PROPOS

1. ELEMENTS DE CADRAGE

A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE FROUZINS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité définissant les règles en matière d'aménagement et de construction. Ainsi, il définit les espaces nouveaux potentiellement constructibles mais aussi ceux qui ne le sont pas.

Ce document doit exprimer un projet global d'urbanisme à travers le Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) afin de suivre une stratégie cohérente.

Par ailleurs le PLU comprend ; un rapport de présentation, un PADD, un règlement écrit et graphique, le cas échéant, des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il peut aussi joindre des pièces annexes.

Le PLU de la commune de Frouzins est le successeur de son Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avait été approuvé à la date du 22 février 1989 et qui avait fait l'objet de sept modifications.

Ainsi, en octobre 2006, une révision générale a été engagée afin de transformer le POS en PLU conformément aux exigences de la loi.

Le PLU de Frouzins a alors été approuvé le 20 février 2014. Depuis cette date, il a fait l'objet de plusieurs adaptations afin de permettre au territoire de se développer à son rythme.

Le PADD fixe pour la commune des objectifs qualitatifs et quantitatifs. Les objectifs quantitatifs sont :

- Un taux de croissance annuel moyen de 3% de la population (contre 4% depuis les années 1990) ;
- Un rythme de construction de 100 à 120 logements par an ;

- Une diversification de l'habitat passant par la réalisation de 30% de logements sociaux sur les opérations d'envergure en secteur stratégique et 20% hors secteurs stratégiques ;
- Maîtriser la consommation d'espace en réduisant celle-ci de moitié d'ici à 2023.

B. EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME LOCAL

MODIFICATION N°1

Le PLU frouzinois a fait l'objet d'une première modification approuvée le 14 octobre 2014.

Les directives de cette modification ont été les suivantes :

- Une mise en conformité avec la loi Alur (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) notamment au sujet de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols et ses conséquences,
- Une adaptation du calendrier relatif à l'urbanisation du secteur « Noyau Villageois »,
- Des rectifications d'erreurs matérielles notamment la correction de la notion « Droit de Préemption Urbain Renforcé » en faveur du « Droit d Préemption Urbain »,
- Une actualisation et une mise à jour du règlement écrit,
- Une modification du règlement écrit et des OAP relatives au secteur « Noyau Villageois ».

MODIFICATION N°2

Par la suite, le PLU a été modifié pour une deuxième procédure. Cette modification a été approuvée le 29 septembre 2016.

La deuxième modification du PLU de Frouzins a porté sur les éléments qui suivent :

- L'instauration d'un périmètre de projet en centre-ville (mise en œuvre d'une servitude de projet « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global »),
- L'actualisation des références au Code de l'urbanisme,

- Une mise à jour des annexes,
- Une évolution du règlement de la zone UE,
- Un ajustement de la définition de l'emprise au sol,
- Une modification de la règle relative aux espaces verts,
- Une modification de la règle relative à l'implantation des constructions en limite séparative en zone UB, UC et AU,
- Une modification de la règle relative aux eaux pluviales pour l'ensemble des zones,
- Une mise à jour des emplacements réservés.

MODIFICATION N°3

Le PLU de la commune de Frouzins a été modifié une troisième fois, et approuvé le 28 juin 2017.

Cette dernière modification s'est engagée sur deux objets :

- Une intégration du projet de renouvellement du cœur de ville sur une partie du foncier réservé en servitude de projet au titre d'un Périmètre d'Attente de Projet Global, Aussi, l'adaptation du périmètre sud de la servitude pour exclure une parcelle bâtie non mutable,
- Une prise en compte des observations du contrôle de l'égalité formulées lors de la deuxième modification du PLU. De ce fait la rectification d'erreurs matérielles et la mise à jour du fond de plan du document graphique du règlement.

MODIFICATION N°4

Pour finir, le PLU frouzinois a fait l'objet d'une quatrième modification, étant, pour l'heure, sa dernière adaptation. Elle a été approuvée le 19 décembre 2019.

Ainsi, cette procédure concernait plusieurs points :

- La suppression du secteur « UCA » en modifiant le règlement graphique, le règlement écrit, enfin l'article AU0 2,
- Des modifications mineures des pièces graphiques du règlement, soit les périmètres des zones UB et UV, ainsi que les limites des zones UA et UB, puis, la suppression de la zone AUC et le reclassement en zone UC. Pour finir, l'intégration du périmètre de l'OAP centre-ville en zone UAC,

- Des modifications mineures du règlement écrit ; faciliter les opérations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la modification des articles 3, l'homogénéisation des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans les zones UB et UC, la modification de l'annexe lexique,
- L'intégration d'une OAP « patrimoine », de ce fait, la modification du règlement graphique et écrit,
- La création d'un changement de destination en zone A ainsi la modification du règlement graphique et écrit, puis la création d'une annexe au règlement,
- La mise à jour des zones « AUA » à travers la modification du règlement graphique et écrit.

En conclusion, le PLU de la commune de Frouzins est un document de planification vivant qui s'adapte aux différents projets.

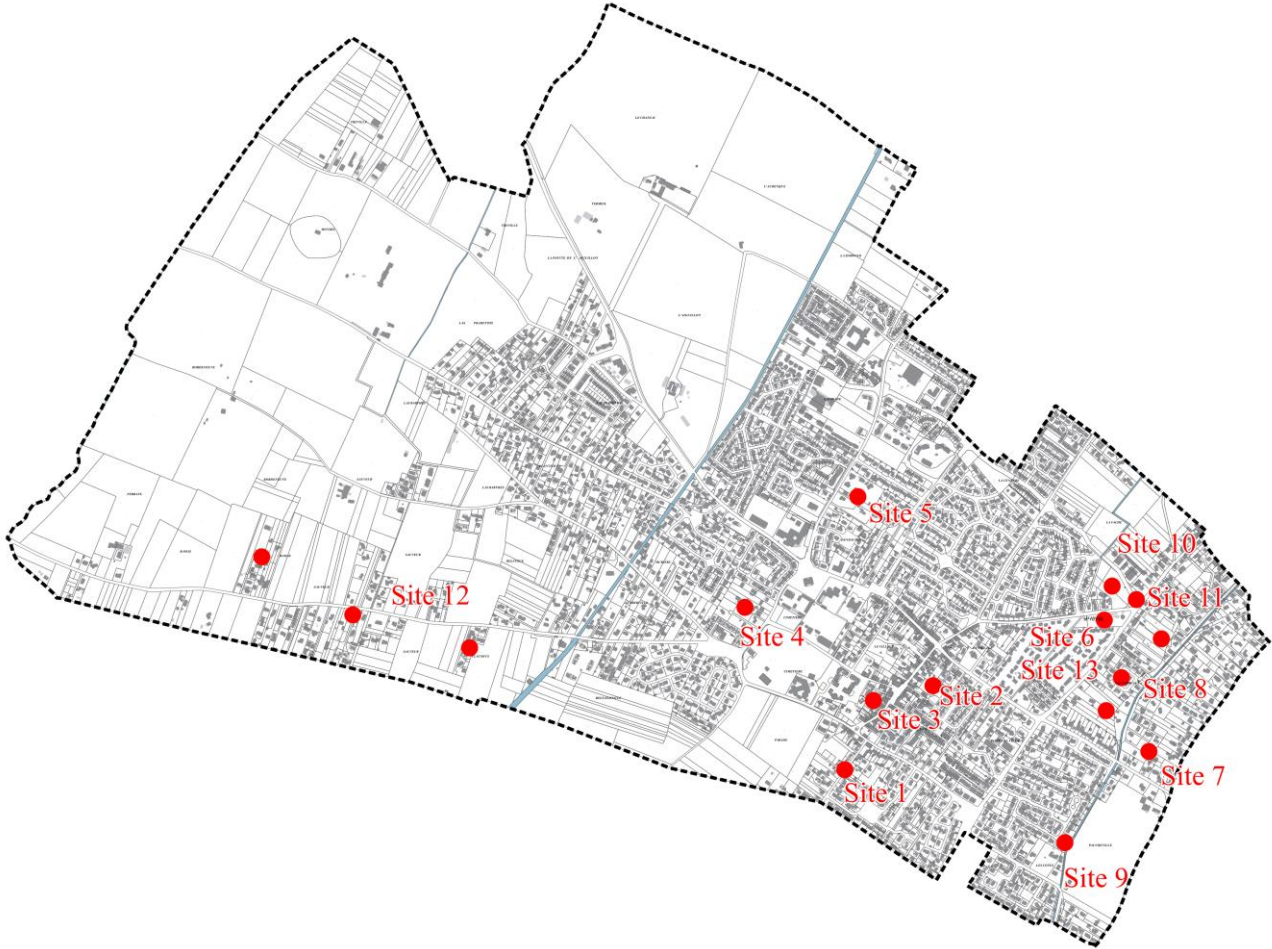
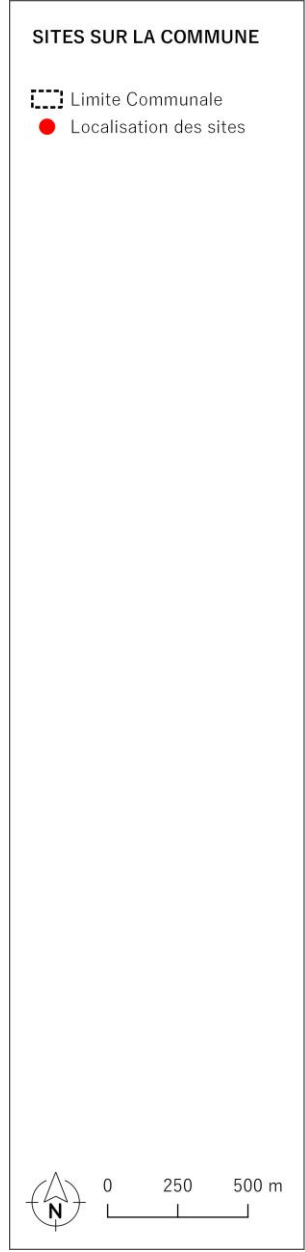
C. OBJETS DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU de Frouzins porte sur onze objets.

- Objet n°1 : Tout d'abord, plusieurs périmètres de projet au titre de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme ont été instaurés, pour une durée de 5 ans à compter du 29/09/2016 par le biais de la modification n°2. A présent que cette servitude est levée, le PLU est adapté sur plusieurs sites afin que la collectivité puisse **accompagner la densification** et le renouvellement sur ces parcelles. La levée de ce périmètre a pour effet le retrait de la prescription au document graphique ainsi que l'adaptation règlementaire sur les *sites 1, 2, 3 et 4* de la présente modification.
- Objet n°2 : D'autres secteurs en sous-densité, non concernés par une servitude de projet, font l'objet d'adaptation règlementaire afin **d'accompagner leur densification** (*sites 5, 6 et 7*).
- Objet n°3 : Deux zones à urbaniser (AUB1 et AUB2) sont **fermées à l'urbanisation** en raison de la capacité insuffisante de la voirie qui les dessert (*sites 8*).
- Objet n°4 : Un emplacement réservé est ajouté dans la prolongation de la rue Bel air pour la **création d'un ponton mode doux** à proximité du Roussimort (*site 9*).
- Objet n°5 : Afin de permettre la **réalisation d'un projet mixte équipement scolaire et place commerçante**, des adaptations règlementaires sont réalisées sur le secteur La Vache (rue du Midi, *site 10*).
- Objet n°6 : Le report du classement sonore des départementales de la commune est actualisé sur le règlement graphique suite à l'évolution liée à l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2020.
- Objet n°7 : Les servitudes PT1 et PT2 sont abrogées, les annexes du PLU sont donc mises à jour.
- Objet n°8 : Le règlement écrit est modifié sur plusieurs points afin de faciliter l'instruction dans les zones urbaines et à urbaniser, notamment en ce qui concerne la densification et l'évolution des constructions existants.

- Objet n°9 : Une prescription architecturale et urbaine imposant l'implantation à l'alignement de l'espace public pour une parcelle de la zone artisanale La Vache est supprimée (*site 11*).
- Objet n°10 : Le retour du contrôle de légalité de la modification n°4 du PLU est à prendre en compte sur des secteurs urbanisés dans lesquels les réseaux sont insuffisants : des parcelles en UC avaient été classées en zone AU0. Le contrôle de légalité proposait un classement en zone urbaine inconstructible afin de ne pas fragiliser le document d'urbanisme (*site 12*).
- Objet 11 : suppression d'une prescription cheminement piéton (*site 13*).

La modification n'a donc pas pour objet de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière.



D. CADRAGE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun du PLU de Frouzins est conforme à l'article L.153-41 et suivant du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« Le projet de modification est soumis à **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

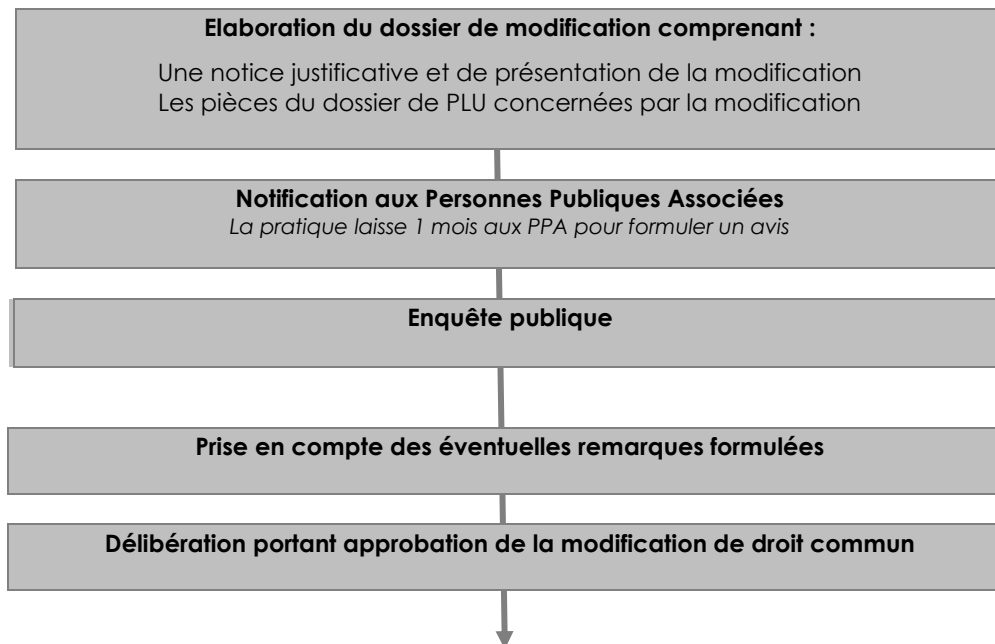
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La modification de droit commun peut donc être mise en œuvre lorsqu'elle relève uniquement de ces quatre cas d'espèce.

Par ailleurs, comme le précise l'article L153-36 dudit Code, cette procédure de modification ne peut avoir lieu que sous réserve qu'une révision ne s'impose pas conformément à l'article L153-31.

La modification du PLU peut avoir lieu dès lors que le règlement, et/ ou les orientations d'aménagement et/ou de programmation ou le programme d'orientations et d'actions doivent être modifiés.

La commune de Frouzins engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :



LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1. LOCALISATION ET GEOGRAPHIE

La commune de Frouzins, située dans la première couronne de l'agglomération toulousaine, au sud-ouest de l'aire urbaine de Toulouse, connaît un développement et une densification importante depuis les 50 dernières années, à l'image de tout espace périurbain à Toulouse. Elle s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20/02/2014, afin d'organiser son développement. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de quatre modifications.



Localisation de la commune à l'échelle du département

2. DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET UN ENVIRONNEMENT

A. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le SDAGE Adour Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document d'orientations stratégiques pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques superficiels et souterrains.

La commune de Frouzins se situe dans le bassin hydrographique de l'Adour-Garonne, cet espace s'étend sur 1/5^{ème} du territoire national et est reparti sur 3 régions (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Auvergne Rhône Alpes).

Le SDAGE Adour-Garonne définit des objectifs environnementaux ambitieux sur la période 2016-2021 :

- Un bon état écologique et chimique pour les masses d'eau de surface,
- Un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielle,
- Un bon état chimique et quantitatif (prélèvements équilibrés) pour les masses d'eau souterraines.

Les intercommunalités et les communes sont responsables de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. Cela passe par l'assainissement de l'eau, la distribution de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales (facultatif), la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI).

Les enjeux du SDAGE doivent ainsi être intégrés au rapport de présentation des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou des Plan locaux d'Urbanisme (PLU)/PLU intercommunaux.

Le SDAGE prévoit également trois grandes catégories de mesures à adapter :

- Végétalisation des espaces (places de parking, entre les espaces agricoles et les autres occupations du sol),

- Augmentation des surfaces perméables pour une meilleure maîtrise des écoulements d'eau et des ruissellements, diminution des surfaces bitumées (ruissellements accentués des eaux pluviales chargées en hydrocarbures),
- Organisation d'un système de récupération des eaux pluviales : limiter les prélèvements dans les réserves aquifères pour certaines utilisations.

Par ailleurs, il est fait mention des mesures de prévention et des mesures de reconquête.

Mesures de prévention :

- Préserver les zones humides et les continuités écologiques,
- Densifier les espaces urbanisés pour éviter l'étalement urbain et ainsi favoriser les préservations des surfaces agricoles utilisées.

Mesures de reconquête :

- Créer des zones végétales tampon aux abords des cours d'eau pour éviter l'écoulement direct des eaux pluviales polluées,
- Systématiser l'assainissement accru, un entretien de qualité.

Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 est en cours d'élaboration.

La commune de Frouzins doit prendre en compte toutes ces mesures et recommandations dans son document d'urbanisme.

Le sage Vallée de la Garonne

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est une déclinaison des enjeux du SDAGE à l'échelle d'un bassin plus local.

Le SAGE définit des actions et des mesures à mettre en œuvre tant pour l'élaboration des documents d'urbanisme que pour les personnes privées.

L'objectif étant de :

- Retrouver le bon état des eaux et des milieux aquatiques,
- Concilier la satisfaction et le développement des différents usages,
- Protéger les milieux aquatiques.

De ce fait, les documents réglementaires tels que le SCOT ou les documents de planification comme le PLU doivent être compatibles avec les prescriptions du SAGE.

La commune de Frouzins se situe au sein du périmètre du SAGE Vallée de la Garonne. Ledit SAGE a été approuvé le 21 juillet 2020.

Il se décline en plusieurs objectifs :

- Restaurer les milieux aquatiques et humides et lutter contre les pressions anthropiques,
- Contribuer à la résorption des déficits quantitatifs,
- Intégrer la politique de l'eau dans la politique d'occupation des sols et d'aménagement,
- Communiquer et sensibiliser pour créer une identité Garonne,
- Créer les conditions structurelles de mise en œuvre performante du SAGE.

Le PLU frouzinois doit répondre aux objectifs visés par le SAGE Vallée de la Garonne.

Le SCRE Midi-Pyrénées

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE) est un document cadre qui oriente les stratégies et projets de l'Etat et des collectivités territoriales.

La commune de Frouzins est incluse dans le SCRE Midi-Pyrénées réalisé par l'Etat, l'ancienne Région Midi-Pyrénées et le Comité Régional Trame Verte et Bleue. Ce dernier a été approuvé en 2015.

Le SCRE Midi-Pyrénées vise plusieurs enjeux dont :

- La conservation des réservoirs de biodiversité,
- Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau,
- La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau,
- Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac,
- L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours,
- Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses,
- Le besoin de flux d'espèces au sein des Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations,
- Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique.

Les documents de planification urbanistiques doivent prendre en compte les dispositions du SCRE.

Le SRCAE Midi-Pyrénées

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) Midi-Pyrénées a été élaboré par l'Etat et l'ancienne Région Midi-Pyrénées, et approuvé le 28 juin 2012, afin de mener une action cohérente dans le domaine du Climat, de l'Air et de l'Energie.

Ainsi, ce schéma détermine cinq objectifs principaux :

- Réduire les consommations énergétiques,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Développer la production d'énergies renouvelables,
- Adapter les territoires et les activités socio-économiques face aux changements climatiques
- Prévenir et réduire la pollution atmosphérique

Les documents d'urbanisme sur l'ancien territoire Midi-Pyrénées doivent prendre en compte les différentes dispositions.

Le PCAET Le Muretain Agglo

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un outil de coordination de la transition énergétique du territoire. Il est d'une part un document stratégique reprenant les enjeux globaux sur un territoire national et régional, d'autre part un document opérationnel définissant des mesures précises à l'échelle de son intercommunalité.

Ce dernier est mis en place pour une durée de 6 ans et porte sur cinq axes :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- L'adaptation au changement climatique,
- La sobriété énergétique, La qualité de l'air,
- Le développement des énergies renouvelables.

La commune de Frouzins est membre de la Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo. L'agglomération a engagé l'élaboration de son PCAET le 13 février 2013.

Le document d'urbanisme local devra prendre en considération les mesures énoncées au sein du PCAET.

Le SRADDET de la Région Occitanie

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document structurant émanant de la loi NOTRE (Nouvelle Organisation Territoriale de la République).

Ce schéma intègre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), le Schéma Régional de l'intermodalité (SRI), pour finir, le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Les objectifs principaux, fixés par le SRADDET, sont les suivants :

- L'équilibre et l'égalité des territoires,
- L'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Le désenclavement des territoires ruraux,
- L'habitat,
- La gestion économe de l'espace,
- L'intermodalité et le développement des transports de personnes et de marchandises,
- La maîtrise et la valorisation de l'énergie intégrant la maîtrise de la consommation d'énergie,
- La lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air,
- La protection et la restauration de la biodiversité,
- La prévention et la gestion des déchets, le recyclage.

Le SRADDET d'Occitanie, applicable sur le territoire Frouzins, se caractérise par trois défis principaux :

- > De l'attractivité pour accueillir bien et durablement,
- > Des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales,
- > Du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires.

Le SRADDET Occitanie a été arrêté le 19 décembre 2019. Il devrait entrer en vigueur dans les mois à venir. Les différents documents d'urbanisme devront intégrer ses objectifs.

Le SCOT Grande Agglomération Toulousaine

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un grand territoire, dans le respect des principes du développement durable.

Les SCOT prônent :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces naturels et des paysages et les besoins en matière de mobilités,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- La protection de l'environnement et des ressources, la prévention des risques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à celui-ci,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Ce schéma est un document cadre de référence réglementaire pour les différentes politiques sectorielles telles que l'organisation de l'espace et de l'urbanisme, d'habitat, de mobilité et d'aménagement commercial et d'environnement.

La commune de Frouzins est membre de la grande agglomération toulousaine, ainsi le SCOT grande agglomération toulousaine lui est applicable.

Le SCOT grande agglomération toulousaine a été approuvé le 15 juin 2012. Depuis janvier 2018, ce dernier est en cours de révision.

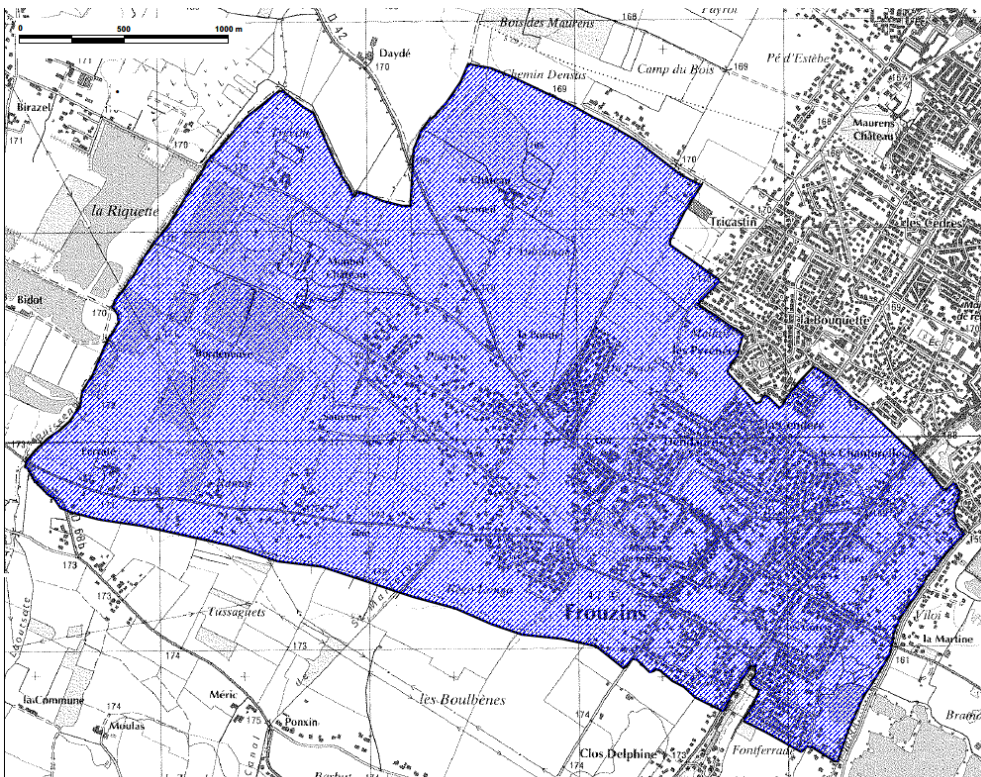
La commune de Frouzins devra prendre en compte les prescriptions du SCOT grande agglomération toulousaine au sein de son document d'urbanisme.

3. RISQUES CONNUS DU TERRITOIRE

Le territoire de Frouzins n'est impacté par aucun risque majeur.

En revanche, la commune est soumise, dans son entièreté, à :

- Un risque relatif au retrait-gonflements des sols argileux, de ce fait un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux a été approuvé le 22 décembre 2008



Extrait du Plan de prévention des risques naturels prévisibles – Mouvement différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement – Département de la Haute-Garonne

Concernant le risque incendie, un règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été approuvé, par arrêté préfectoral, le 24 février 2017. Également, un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) a été pensé pour la période 2019-2028.

Ainsi quatre actions majeures sont recensées :

- Actions de prévention visant à diminuer le nombre de départs de feux
- Actions de prévention visant la diminution des surfaces brûlées
- Actions de prévention visant à diminuer les conséquences des feux
- Actions de coordination et d'accompagnement.

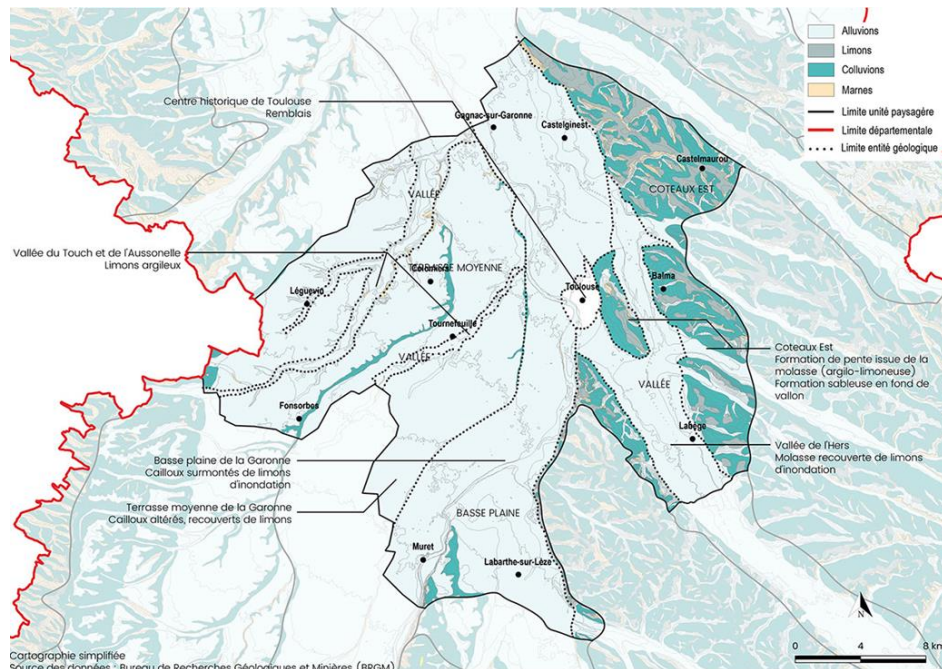
Au sujet du risque tempête, ce risque est aléatoire et peut survenir dans n'importe quelle commune du département. La région Occitanie et les régions avoisinantes sont concernées par des vents violents pouvant générer des mini-tornades ou des nuages d'orages : les cumulonimbus. Les vents liés à ces orages peuvent s'accompagner de pluies intenses et de grêle.

4. MILIEUX PHYSIQUE, NATUREL ET PAYSAGE

A. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

A cheval sur deux entités paysagères, la commune de Frouzins se situe sur la Basse plaine de la Garonne. Le socle géologique de cette unité paysagère se compose de cailloux recouverts de limons d'inondations.

Elle supporte une partie de la ville de Toulouse et d'autres villes, des sites dédiés aux activités industrielles, l'A64 et de multiples plans d'eau résultant de l'activité d'extraction de granulats.



Carte géologique de l'unité paysagère « l'Agglomération Toulousaine et sa ville centre »

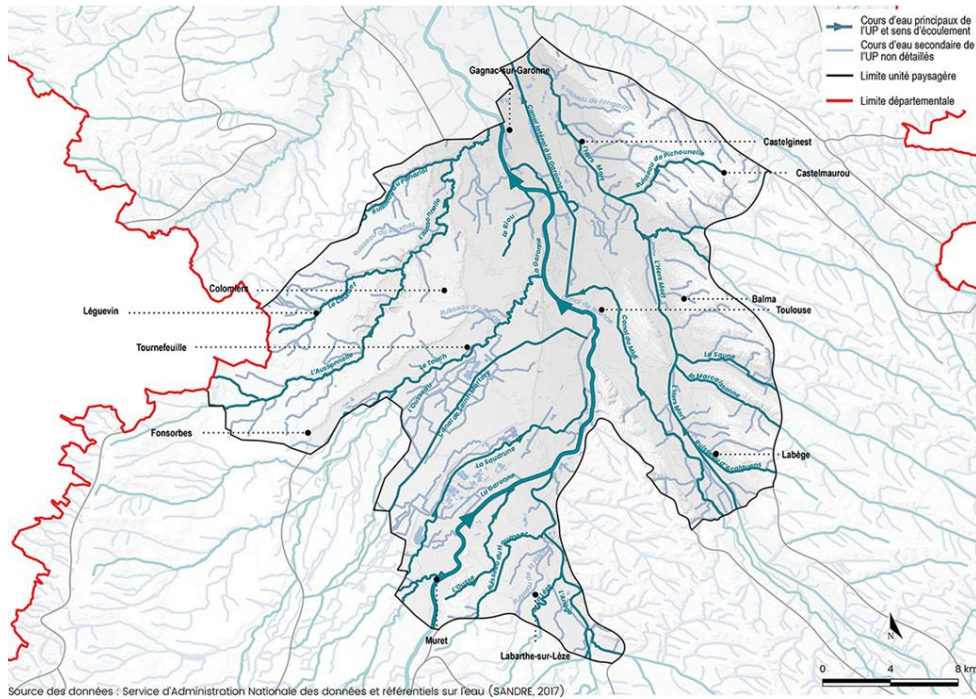
(Sources Atlas des Paysages de la Haute-Garonne)

B. RESEAU HYDROGRAPHIQUE

L'agglomération toulousaine et sa ville centre sont l'unité centrale du nord de la Haute-Garonne, d'une part car elles regroupent une vaste toile d'activités dynamiques et attractives, et d'autre part car elles sont le point de confluence de multiples cours d'eau ayant traversé les autres unités paysagères du département. Ces cours d'eau s'immiscent dans le tissu urbain et constituent autant de points d'entrée de la nature dans la ville.

La commune de Frouzins est arrosée par l'Ouseau (affluent du Touch), le Ruisseau de la Saudrune et son affluent le Roussimort. Localisés en milieu agricole, ils sont assez minces. Leur ripisylve relativement dense, composée d'une strate arborée et/ou arbustive, se confond avec le maillage bocager. Localisé en milieu urbain, ils sont encore plus mince et leur ripisylve s'efface même ponctuellement.

A ces cours d'eau naturels s'ajoute le canal de Saint Martory. Utile à l'alimentation en eau potable, au soutien de l'étiage des rivières, mais aussi à l'irrigation des espaces agricoles. Son tracé est anthropique et sa largeur de 20 m est constante. Il marque le paysage de ses berges maçonnées



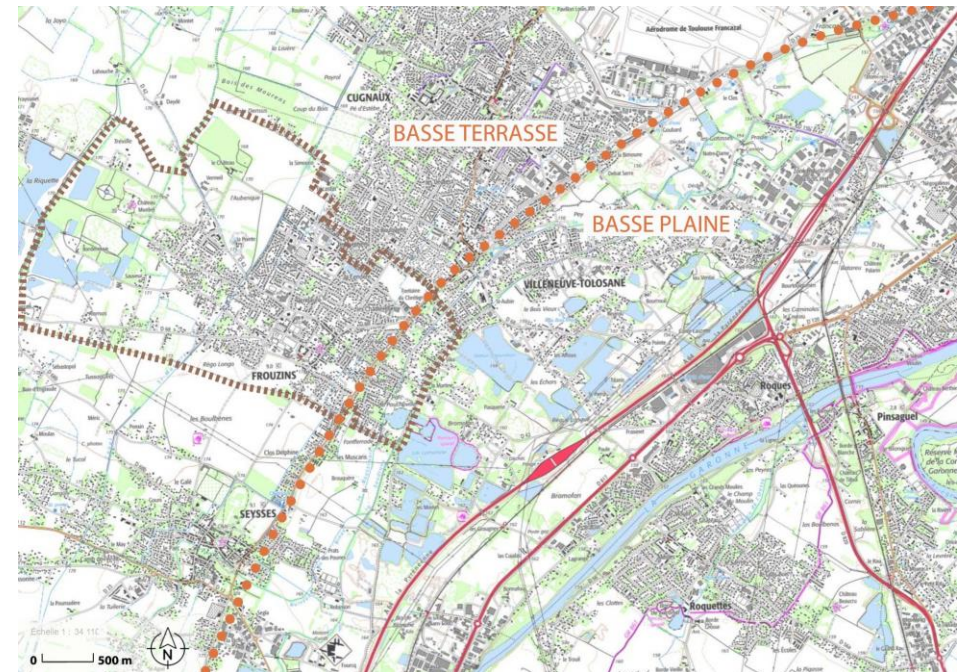
Carte du réseau hydrographique de l'unité paysagère « l'Agglomération Toulousaine et sa ville centre »

(Sources Atlas des Paysages de la Haute-Garonne)

C. PAYSAGE

Une commune au contact de plusieurs unités paysagères

La commune de Frouzins est implantée en rive gauche de la Garonne au niveau de la basse Terrasse en limite du talus la séparant de la basse plaine, où le dénivelé est très faible. L'altitude oscille autour de 170 mètres.



Extrait UGN de Frouzins

Structure paysagère

Frouzins se situe sur 2 unités paysagères qui se caractérisent par les structures paysagères suivantes :

La plaine de la Garonne : Située au centre du département, l'unité paysagère de la Plaine de la Garonne est bordée de reliefs à l'est et au sud, d'une part par les

coteaux du Volvestre, et d'autre part par les Petites Pyrénées.



Les premiers délimitent la vallée de la Garonne par leurs falaises abruptes, les secondes annoncent la proximité de la chaîne pyrénéenne, offrant quasiment partout un magnifique panorama. Sur la frange ouest, c'est la différence de relief avec les terrasses moyennes qui marque la délimitation, alors qu'au nord, c'est l'urbanisation de l'agglomération toulousaine.



**Diversité des paysages de l'unité paysagère « La plaine de la Garonne »
(Sources Atlas des Paysages de la Haute-Garonne)**

L'Agglomération Toulousaine et sa ville centre : Située dans la partie nord du département, l'Agglomération Toulousaine et sa ville centre prend place au point de rencontre de la vallée de la Garonne et de la vallée de l'Hers-Mort, encadrée à l'est et au sud par les coteaux molassiques, et à l'ouest et au nord par les terrasses alluviales qui s'étagent depuis la Garonne.

D. MILIEU NATUREL

La commune de Frouzins est concernée par un site recensé au titre de la Directive Oiseaux au réseau Natura 2000. Aucun autre outil de protection type Arrêté de Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), Réserve Naturelle (RN), ni aucune zone d'inventaire naturaliste (Zone Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et

Floristique, ZNIEFF, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, ZICO,...) ne sont recensées sur la commune.

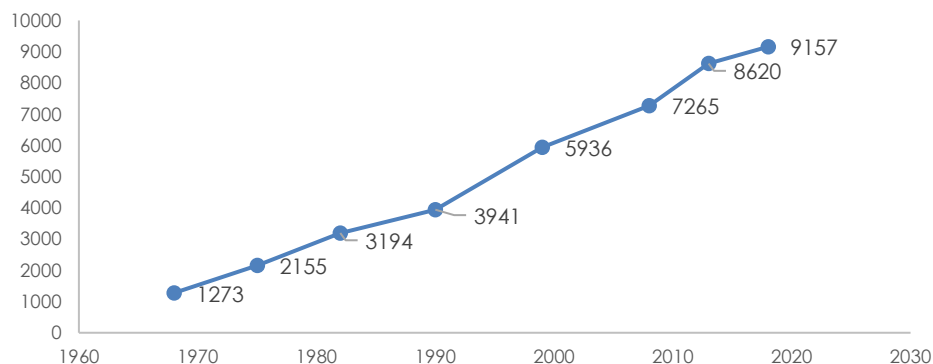


MISE A JOUR DU CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

A. EVOLUTION DE LA POPULATION GLOBALE

La commune de Frouzins connaît une croissance démographique constante depuis les années 1950. Cette croissance s'est même accentuée depuis les années 1990. Entre 1999 et 2018, la commune connaît un taux de croissance annuel moyen de 2.3% semblable à la commune limitrophe de Seysses (2.57%) par exemple. De ce fait, entre ces deux périodes, Frouzins connaît une augmentation de plus de 50%.



Evolution démographique de la commune de Frouzins (Source INSEE 2021)

B. EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE

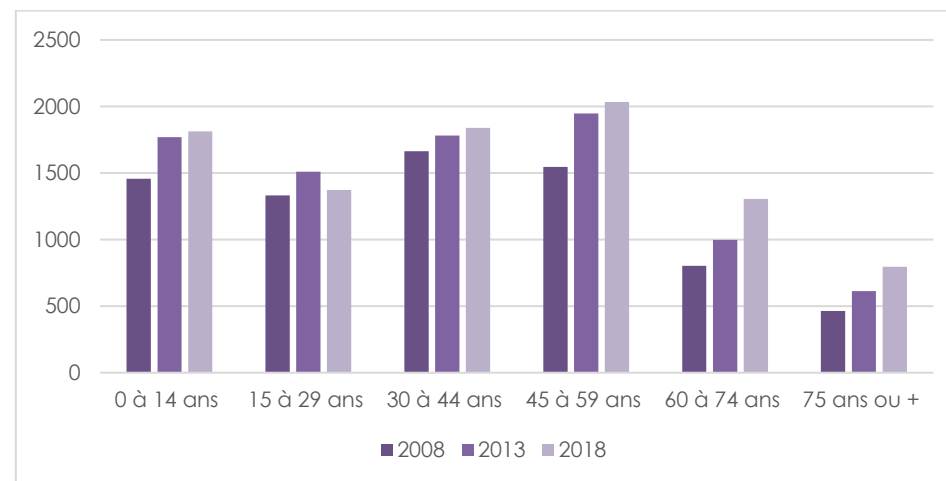
Le nombre d'habitants à Frouzins évolue de façon constante entre 2008 et 2018.

Il est tout de même observé, une croissance plus affirmée pour la tranche d'âge des 45 ans et plus. En effet, entre 2008 et 2018, la catégorie des 45 à 59 ans, a augmenté

de 489 personnes, la catégorie des 60 à 74 ans de 503 personnes. Pour finir, la catégorie des 75 ans et plus, de 332 personnes.

Par ailleurs, la catégorie la plus représentée est celle des 45 à 59 ans en 2018 (22%) suivi de celle des 30 à 44 ans (20%).

Au total, la catégorie des 45 ans et plus a augmenté de 1321 individus. De ce fait, bien que la population évolue de façon constante, il est noté une augmentation de la catégorie plus âgée, par conséquent, un vieillissement de la population sur la période 2008-2018.



Population par grandes tranches d'âges (Source INSEE 2021)

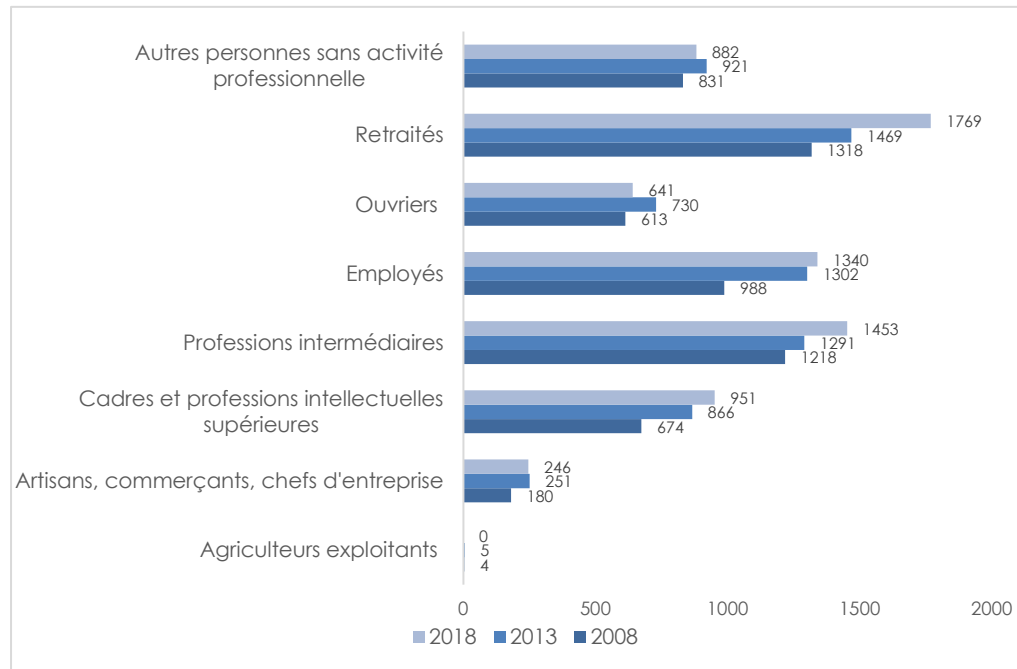
C. EVOLUTION DE LA POPULATION SELON LA CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

Depuis 2008, la population frouzinoise occupe un emploi de manière constante.

Par ailleurs, la majorité des postes occupés a augmenté entre 2008 et 2018. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentaient 674 personnes en 2008 contre 951 en 2018. Aussi, entre ces deux périodes, les professions intermédiaires ont augmenté de 235 personnes et la catégorie des employés de 352 personnes.

En revanche, il est également observé une augmentation du nombre de personnes retraitées soit 451 personnes supplémentaires entre 2008 et 2018. Ceci s'explique par un certain vieillissement de la population bien que comme évoqué précédemment le nombre de personnes occupant un poste augmente en parallèle.

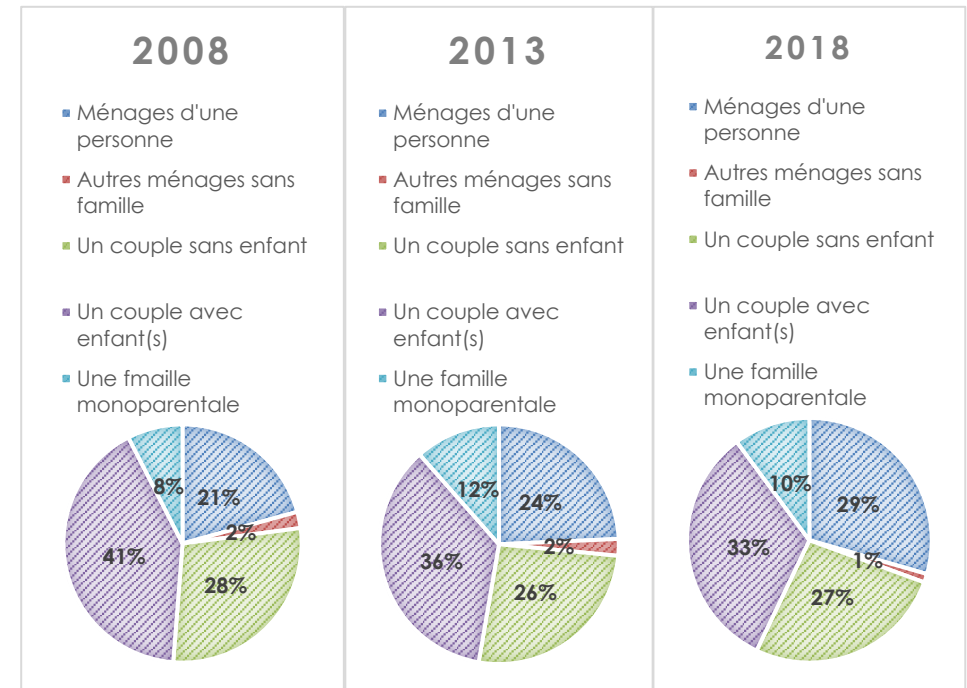
Ce phénomène peut se justifier par l'arrivée de nouveaux habitants actifs sur la commune. Ainsi, les nouveaux arrivants occuperaient un emploi.



Répartition de la population selon la catégorie socio-professionnelle (Source INSEE 2021)

D. EVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MENAGES

Depuis 2008, la composition des ménages semble plutôt stable. Il est noté, cependant, une augmentation, entre 2008 et 2018, des ménages composés d'une personne. Cette catégorie représentait 21% de la population, en 2008, contre 29% en 2018 (7 149 contre 8 992 personnes). Parallèlement, les couples avec enfants ont diminué entre 2008 et 2018 (41% à 33%) bien qu'ils restent la catégorie de ménage majoritaire sur le territoire.



Composition des ménages de la commune de Frouzins en 2008, 2013 et 2018 (Source INSEE 2021)

A retenir...

L'analyse démographique de la commune de Frouzins démontre une forte croissance de la population. En parallèle, il est observé un vieillissement de la population contrasté par une majorité de couples avec enfant(s) sur le territoire. Cela crée un besoin en logement différencié par la nécessité d'offre de taille modeste et de taille plus conséquente afin de répondre aux besoins de chacun.

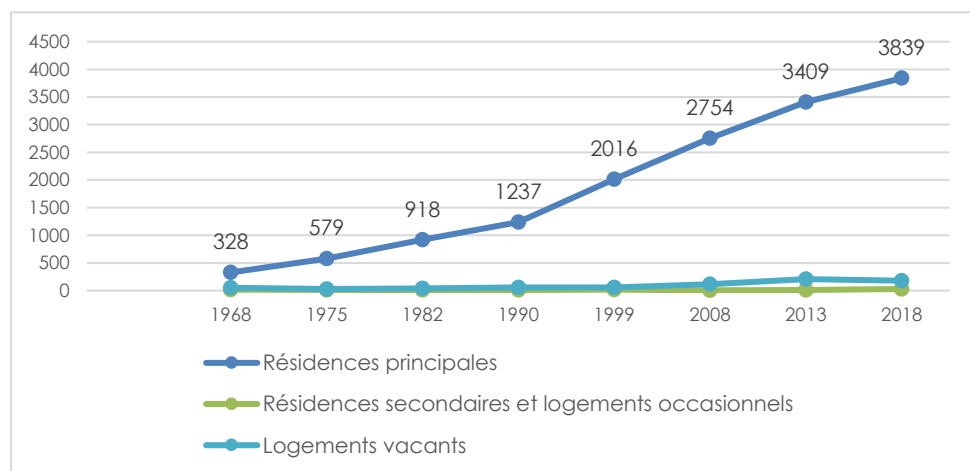
2. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

A. EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT

Frouzins est un territoire attractif du fait notamment de sa proximité avec la ville de Toulouse. Ainsi, le nombre de logements ne cesse d'évoluer afin d'accueillir les nouveaux arrivants et ce depuis 1968 (328 résidences principales en 1968 contre 3 839 en 2018). C'est à partir de 1990 que l'évolution du parc de logements s'est accrue fortement. En effet, entre 1990 et 2018, la commune compte 2 602 résidences principales supplémentaires.

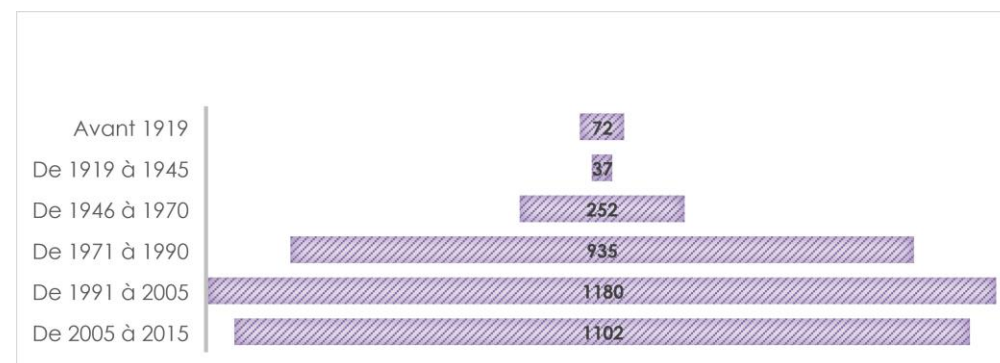
A contrario, les résidences secondaires et logement occasionnels répondent à une constance linéaire depuis 1968. Cela démontre, que le territoire frouzinois est une commune quasi exclusivement concernée par des habitations quotidiennes.

En parallèle, le taux de logements vacants est faible est constant soit entre 4 et 5 % depuis 2008 (taux national de 8.4% en 2018).



Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968 (Source INSEE 2021)

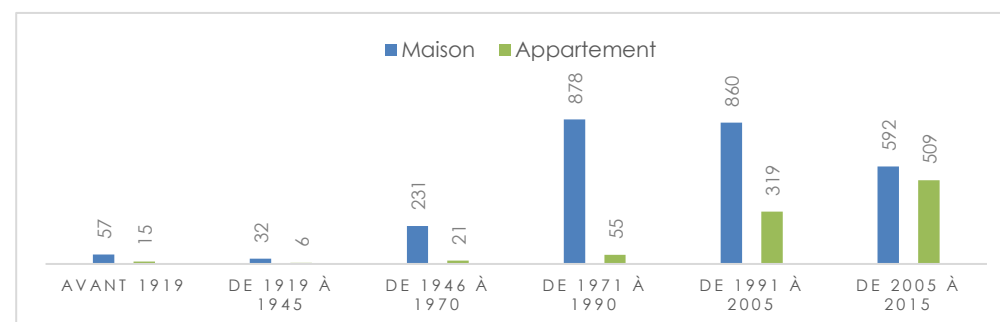
La plupart des constructions ont été réalisées à partir de 1991 ce qui va de pair avec l'accroissement de la population à cette époque-ci. La majorité d'entre elles ont été édifiées entre 1991 et 2015, ce qui démontre des constructions relativement récentes.



Résidences principales selon la période d'achèvement (Source INSEE 2021)

B. EVOLUTION DE LA CATEGORIE DE LOGEMENT

Depuis toujours, les maisons sont les constructions dominantes sur la commune de Frouzins bien que ces dernières années le taux d'appartements ait augmenté. En effet, ces dernières ont débuté leur croissance au début des années 2000 pour atteindre entre 2005 et 2015 quasiment la même quantité de construction que les maisons, soit 509 appartements contre 592 maisons. Ce phénomène peut se justifier par la tendance nationale de logements plus modestes mais aussi par la baisse de la taille des ménages.

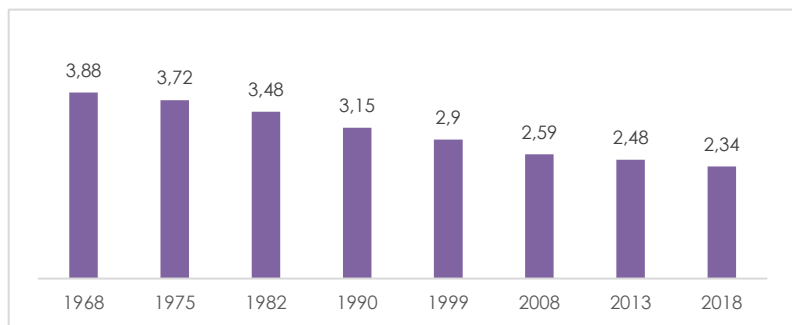


Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement
(Source INSEE 2021)

C. EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

Répondant à un phénomène d'envergure nationale, la taille des ménages de Frouzins a diminué. Ainsi, en 2018, la taille des ménages frouzinois présente une moyenne de 2.34 personnes contre près de 3 personnes en 1999.

Toutefois, la taille des ménages en 2018 (2.34) est supérieure à la moyenne nationale étant de 2.19%. Ce phénomène démontre que Frouzins accueille de nombreux ménages.



Evolution de la taille des ménages (Source INSEE 2021)

A retenir...

Frouzins est un territoire très attractif qui peut se justifier par sa proximité avec la ville de Toulouse. En lien avec cette attractivité et avec l'augmentation accrue de la population, la construction de logements a explosé au cours des 30 dernières années.

Le territoire est composé d'un parc de logement varié afin de répondre au mieux à la demande du secteur.

3. ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

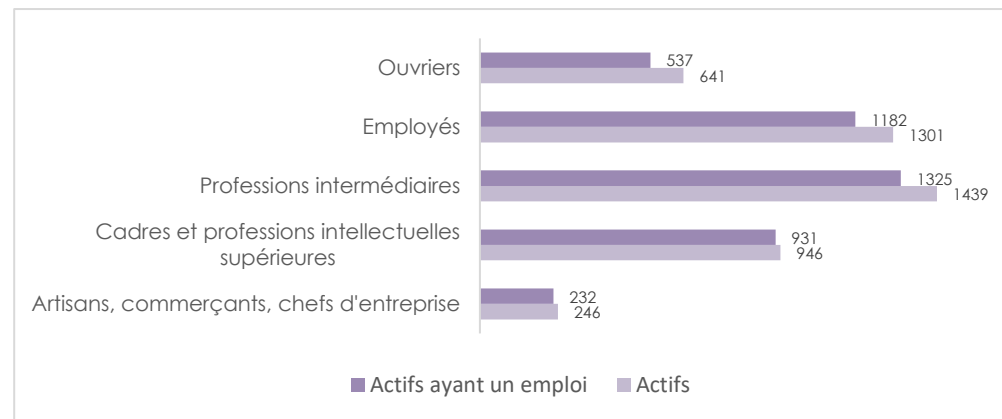
A. REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Une grande partie des habitants de Frouzins (15 à 64 ans) est représentée par une population active (80%).

Lesdites personnes actives pour la majorité d'entre elles, occupent un poste. En effet, la commune de Frouzins compte 4 607 actifs dont 4 208 ayant un emploi. La catégorie la plus représentée est celle des professions intermédiaires suivie des employés et des cadres.

On remarque une différence entre le nombre d'habitants en 2018 (9 157) et le nombre d'actifs (4607). Pour autant, le nombre d'actifs entre 15 à 64 ans représente 80% de la population. Ceci s'explique par une forte représentation des jeunes sur le territoire soit près de 30% (entre 0 et 29 ans) mais aussi par une belle représentation des seniors et personnes âgées soit près de 25% (pour lesquels il faut décompter ceux encore actifs).

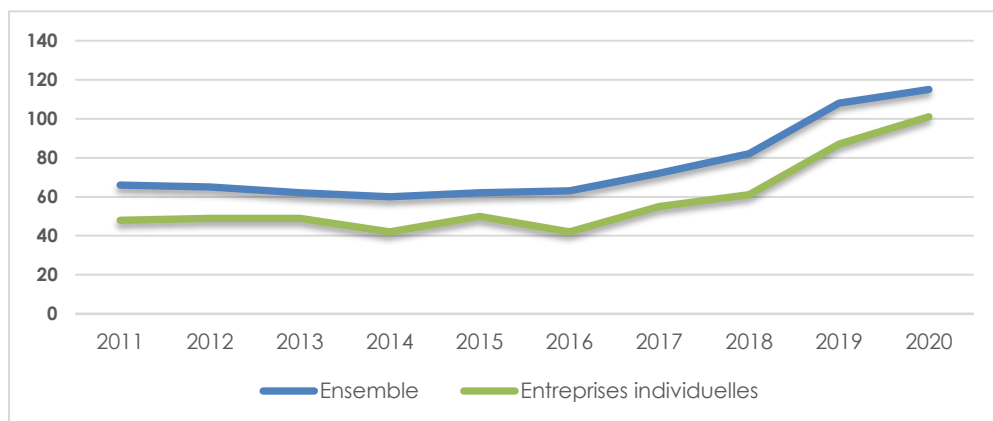
Par ailleurs, le nombre de chômeurs représente 7.6% contre 72.2% d'actifs ayant un emploi.



Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle en 2018 (Source INSEE 2021)

B. EVOLUTION DE LA CREATION D'ENTREPRISE

La création d'entreprises au sein du territoire frouzinois est en progression depuis 2011. Par ailleurs, il est souligné que la plupart des entreprises sont des entreprises individuelles.



Evolution des créations d'entreprises (Source INSEE 2021)

La catégorie d'entreprises la plus représentée au sein de la commune est celle relative à l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale suivie du secteur de commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration.

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	115	100	101	87.8
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	7	6.1	6	85.7
Construction	13	11.3	11	84.6
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	30	26.1	23	76.7
Information et communication	5	4.3	5	100
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	3	2.6	2	66.7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	32	27.8	29	90.6
Autres activités	14	12.2	14	100
Autres activités de services	11	9.6	11	100

Créations d'entreprises par secteurs d'activités en 2020 (Source INSEE 2021)

A retenir...

La commune de Frouzins est fortement représentée par les enfants, les jeunes et les personnes à la retraite (près de la moitié de la population).

En parallèle, elle compte une population majoritairement active sur son territoire.

Les catégories socioprofessionnelles sont variées.

De plus, la commune développe sa création d'entreprises, qui participe à rendre le territoire attractif.

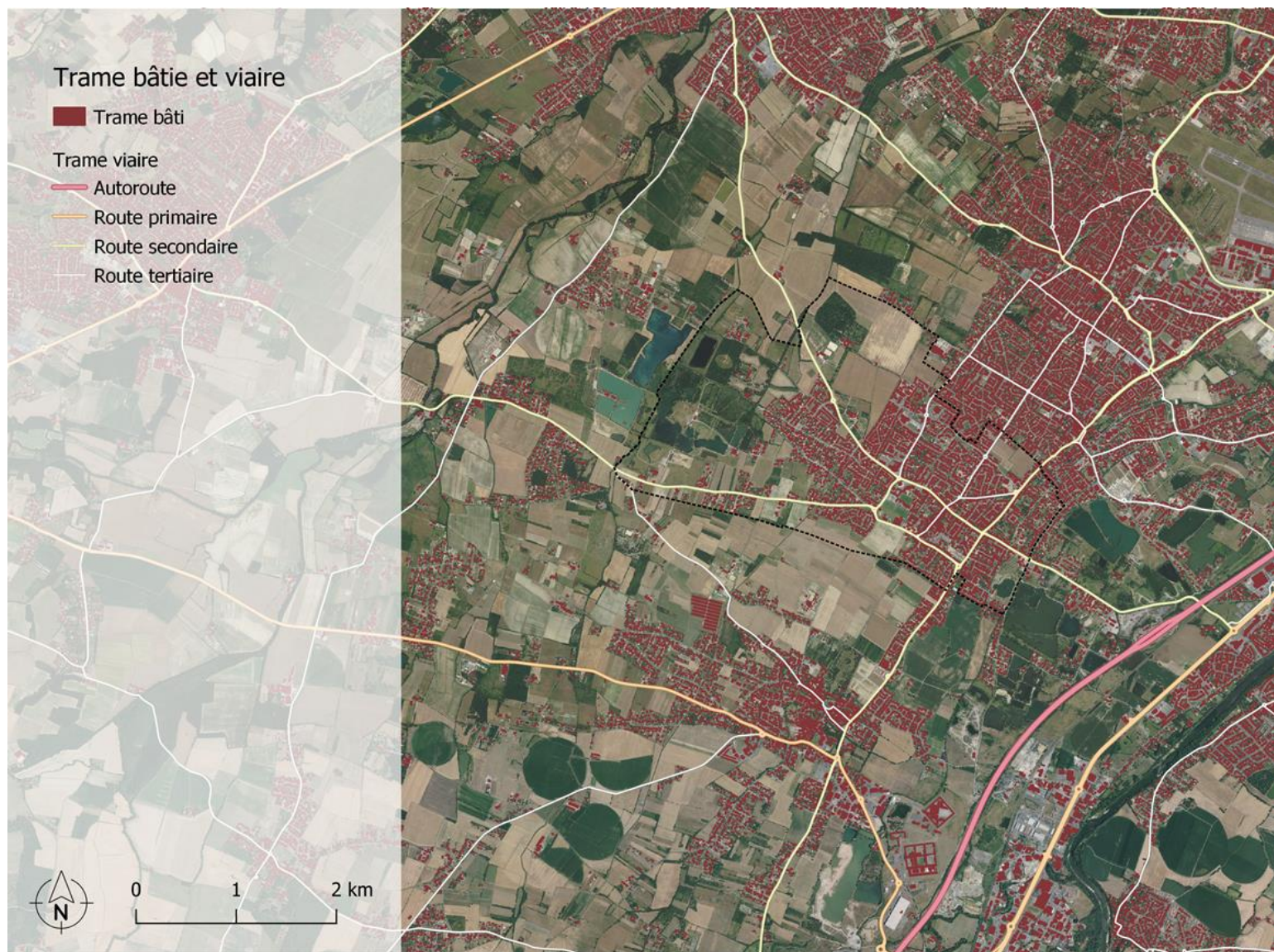
4. TRAME URBAINE

Occupation du sol

La commune est en grande partie urbanisée. Sa proximité avec l'agglomération toulousaine et l'autoroute A64 lui confère une grande attractivité et un statut de commune périurbaine attractive.

Son tissu bâti est en continuité de celui des communes de Villeneuve-Tolosane et Cugnaux, puis de Toulouse. La seule rupture d'urbanisation entre ces tissus est l'aéroport Toulouse Matabiau. L'essentiel des espaces urbanisés sont situés au sud est de la commune.

Des parcelles non bâties sont encore exploitées pour une activité agricole, tournées majoritairement vers les céréales (blé, colza...) et quelques prairies, pour une superficie de 175 hectares, déclarés à la PAC en 2020. Les terres agricoles sont situées en frange du tissu urbain, en limite communale.



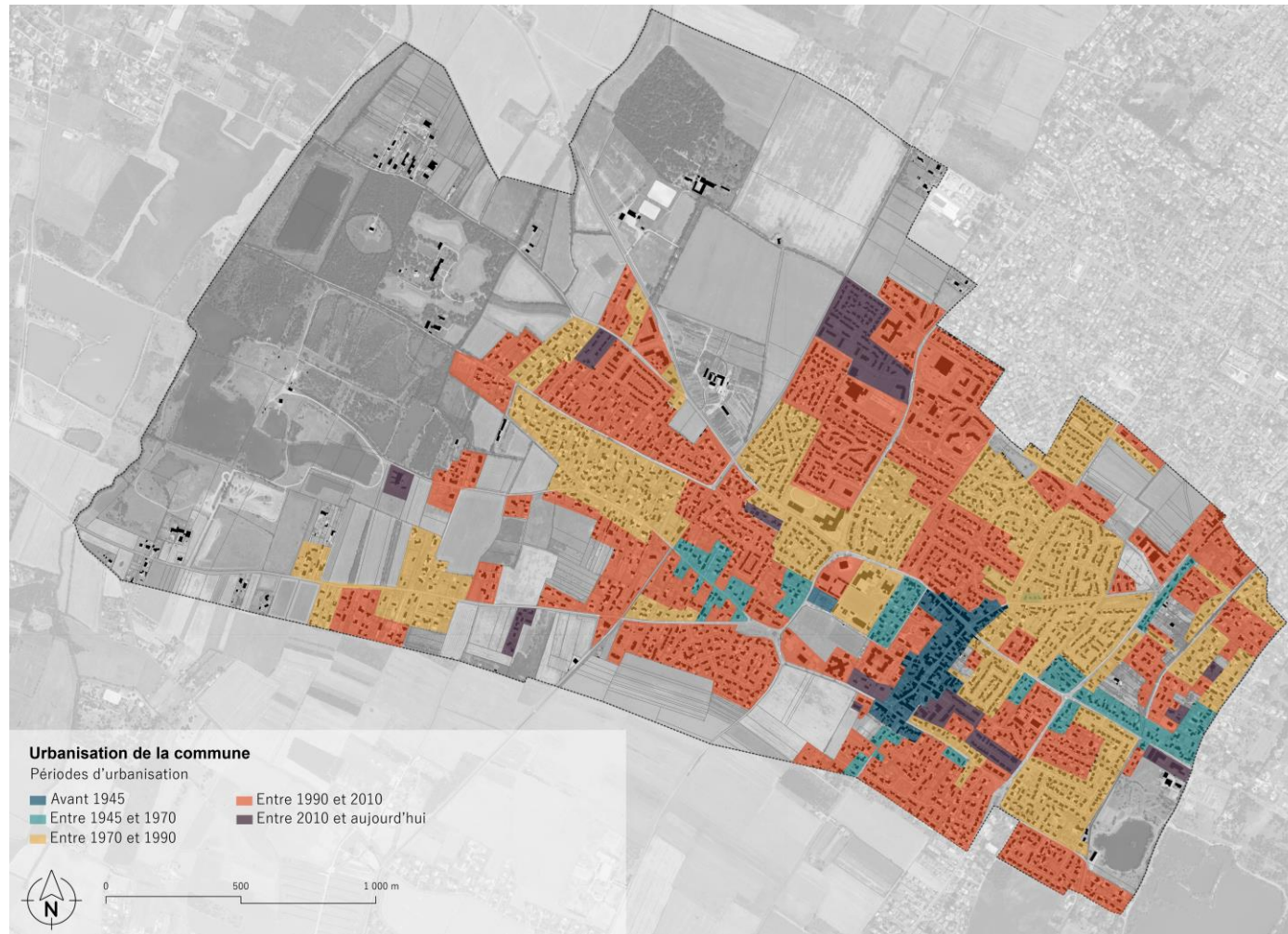
Développement historique et formes urbaines

Jusqu'en 1970, la commune est constituée de son centre historique de taille limitée, de part et d'autre de la rue de la République. Quelques écarts commencent à s'urbaniser, notamment à proximité du Chemin du Roussimort et sur le Chemin du Sauveur.

A partir des années 1970, la commune explose et connaît une urbanisation très conséquente, sous la forme d'habitat pavillonnaire au coup par coup, avec des accès individuels sur les voiries communales (Chemin de Montbel) ou sous la forme de lotissements. Les lotissements construits entre 1970 et 1990 sont déjà denses, bien qu'ils soient constitués quasi exclusivement de maisons individuelles. Les parcelles sont en règle générale de 700m² environ.

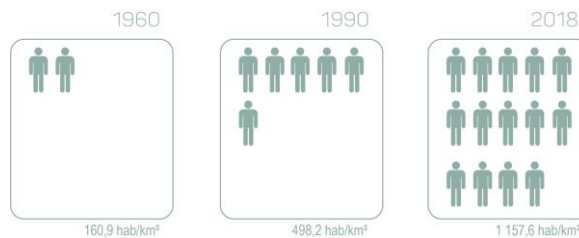
Les opérations récentes (depuis 2010) concernent majoritairement des opérations denses de comblement de dents creuses, voire de renouvellement urbain. L'opération Avenue de la Bourgade est constituée notamment d'habitats individuels en bande (maisons groupées), sur des parcelles d'en moyenne 150m² et de petits collectifs en R+2.

D'après le portail de l'artificialisation des sols (artificialisation.biodiversitetousvivants.fr), 31,2 hectares ont été consommés entre 2009 et 2020, soit 3,98% de la surface communale nouvellement consommée, dont 29 hectares pour l'habitat, 0,4 pour de l'activité et 1,6 pour une destination mixte.



La densité moyenne à Frouzins (hab/km²)

A l'échelle de la commune, la densité de population est passée de 160 habitants au km² en 1960 à 1 157 en 2018.



Exemple de densité sur la commune

1 / Avenue de la Bourgade

Période de construction : entre 2010 et aujourd'hui

Habitat individuel groupé

Densité de 38 logements/ha



2/ Rue de la Concorde

Période de construction : entre 1970 et 1990

Lotissement de maisons individuelles

Densité de 13logements/ha



3/ Carrefour Avenue du Chêne Vert / Rue de la République

Période de construction : renouvellement urbain entre 2010 et aujourd'hui

Petits collectifs

Densité de env. 100 logements/ha



Streetview 2018 carrefour Avenue du Chêne Vert

Mobilités

La commune est organisée par un réseau de voiries qui fonctionnent « en étoile », en direction du centre-ville. La partie agglomérée est quant à elle organisée avec un système de voies parallèles du nord-est au sud-ouest, dont deux sont des routes départementales (D68 et D15). Les autres voies principales respectant cette organisation sont l'avenue de Gascogne et le Chemin des Mailheaux, qui borde le collège Pablo Picasso et le chemin de la Cendère.

La commune est desservie par deux lignes de transports en commun de l'agglomération toulousaine :

Ligne 57 : Basso Cambo <-> Frouzins JP Sabatier, qui permet de relier le terminus sud-ouest du métro toulousain. En heure de pointe, la fréquence est de d'un bus toutes les 10 à 20 minutes.

Ligne 58 : Basso Cambo <-> Seysses ou Muret, qui permet de relier le terminus du métro ou la commune de Muret. En heure de pointe, la fréquence est d'un bus toutes les 15 à 25 minutes.

Une ligne de bus bénéficiant d'un haut niveau de services (Linéo 11) est prévue pour septembre 2022 entre Toulouse (Basso Cambo) et Frouzins (desservant également Cugnaux et Villeneuve-Tolosane).

La commune compte également des chemins piétons et des rues aménagées pour permettre la circulation des vélos.



5. LE FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

La commune est maillée par un nombre important d'éléments générateurs d'usages et de déplacements.

Les équipements publics sont présents dans le tissu urbain, bien qu'en majorité implantés à proximité des principales rues du centre-ville. La commune présente la particularité d'avoir ses équipements sportifs (stades, gymnases, dojo, terrains de tennis...) en plein cœur de ville, entre le cimetière et la mairie. Le parc public Saint-Germier, proche des équipements sportifs, représente un lieu de rencontre et de déambulation piétonne important dans le centre-ville. Il est complété du parc situé Chemin des Mailheaux.

Les équipements liés à l'enfance et à la jeunesse sont nombreux, en lien avec le profil de la population : une crèche, une RAM, trois groupes scolaires, un collège, un centre de loisirs et une maison des jeunes.

Les bâtiments culturels complètent l'offre en équipement : une salle de concert et d'exposition (Le Pigeonnier), trois salles des fêtes et une médiathèque (La Parenthèse).

La commune compte également une résidence autonome pour personnes âgées et deux maisons de retraite.



Du point de vue des activités économiques et notamment commerciales, la rue de la République et le Boulevard de la Méditerranée accueillent la plupart des commerces, qui sont constitués de boulangeries, de plusieurs lieux de restauration, d'un café, de services tels que les banques et assurances ainsi que des services à la personne (esthétique notamment). Des médecins, notamment spécialisés, sont également présents.

D'autres commerces sont implantés à des espaces stratégiques car passant : le rond-point du Chemin des Mailheaux, en venant de Cugnaux ou la D15 notamment accueillent quelques commerces, donc un supermarché, qui permet aux habitants de faire leurs courses alimentaires sur la commune.

Au total, sont recensés sur la commune 250 commerces, artisans et entreprises ainsi qu'un centre commercial. Le marché, rue de la République, participe également à l'animation et à la vie locale.



LES ESPACES CONCERNES PAR LA MODIFICATION

1. OBJET N°1 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER LA DENSITE SUR QUATRE SITES SUITE A LA LEVEE DU PERIMETRE DE PROJET (PAPAG)

Afin de contenir l'évolution urbaine dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme peuvent **instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire, d'une durée maximum de 5 ans, sur un périmètre à définir et sous réserve d'une « justification particulière »**.

Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans **l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global**, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes global ».

Cette servitude d'inconstructibilité est appelée communément « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG).

C'est lors de la 2^{ème} modification du PLU, approuvé en septembre 2016 que les cinq périmètres d'attentes de projets d'aménagement ont été institués en tant que servitudes d'inconstructibilité, sur le territoire de Frouzins, pour une période de cinq ans.

En juin 2017, lors de la troisième modification du PLU, ladite servitude d'un des secteurs a été levée par une OAP « centre-ville ».

En septembre 2021, soit cinq années depuis la mise en œuvre de la servitude, quatre périmètres restent en vigueur.



Localisation des quatre servitudes PAPAG

A. SITE 1

Le quartier du Vieux Moulin (site 1) est situé au cœur de la ville de Frouzins dans la continuité du noyau historique patrimonial de la commune et de la centralité qui s'est établie autour de la mairie avec de l'habitat collectif et de nombreux équipements : scolaires, sportifs, sociaux...

Le site d'étude, d'une superficie de près de 68 000 m², comprend un îlot d'environ 1.06 hectare, qui est actuellement occupé par des fonds de jardin et des prairies enherbées.



Le site s'inscrit aujourd'hui dans un projet global de valorisation et de densification du centre-bourg. Il fait l'objet d'une étude spécifique, en annexe du présent document (annexe 1), qui définit les enjeux ci-dessous et propose des schémas d'aménagement, non prescriptif.

La collectivité souhaite anticiper la mutation de ce secteur avec un projet de renforcement de la centralité.

Les objectifs recherchés au travers de ce projet sont :

- Renforcer la centralité de la commune
- Conforter et densifier le centre-bourg
- Créer des continuités piétonnes avec les quartiers existants
- Accueillir un secteur d'habitat mixte qui conforte le centre-bourg.
- Permettre une forme urbaine qui s'inscrit dans le prolongement du secteur habitat autour de la mairie et des équipements publics.

o Création d'une OAP

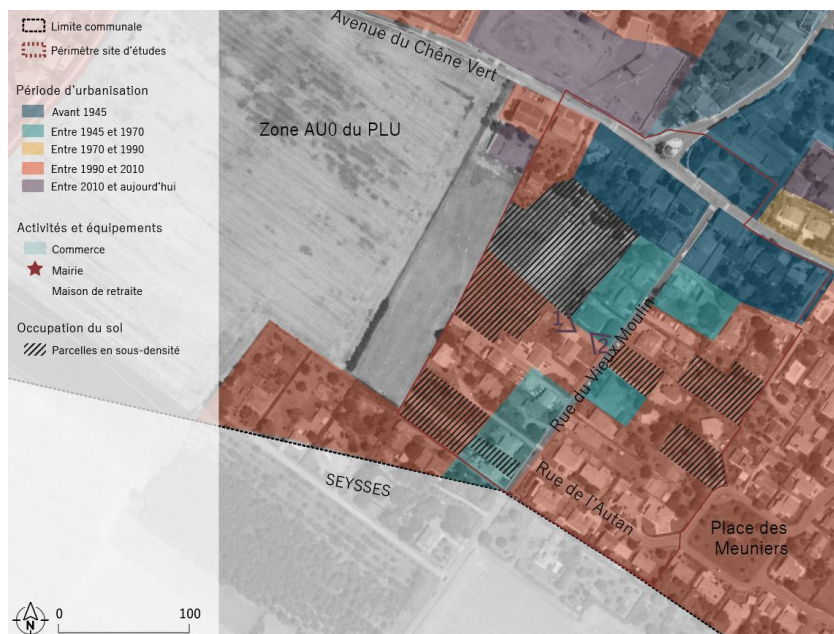
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée sur ce périmètre afin d'accompagner la densification et d'organiser un projet d'ensemble cohérent, qui permette de rationaliser l'espace en le densifiant, tout en s'intégrant dans le contexte environnant.

Choix du périmètre de justification de la densité :

Afin de répondre à ces objectifs, le périmètre retenu pour l'OAP créée est celui de l'étude qui a été réalisée. Les conclusions de l'étude indiquent que le quartier a connu plusieurs périodes d'urbanisation et a des formes urbaines multiples. La commune ne souhaite pas imposer une opération de renouvellement urbain d'ampleur sur ce secteur. Pour des raisons de mixité des formes urbaines et de parcours résidentiel, la répartition entre petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles est souhaitée. L'ensemble du périmètre est retenu pour indiquer une volonté de densification douce. Le règlement écrit continue de s'appliquer sur les secteurs présents dans l'OAP. La présente modification a par ailleurs pour objet de faire évoluer le règlement pour accompagner la densification (objet n°8).

Ainsi, l'OAP prévoit la densification d'espaces libres, avec une densité allant de 25 à 50 logements/ha. Des indications sont données quant au traitement paysager, aux formes urbaines et au maillage de la trame viaire.

Extrait de l'étude annexée au présent document :



Le front bâti sur l'Avenue du Chêne Vert fait partie du tissu historique de la commune. Une partie des maisons le long de la rue du Vieux Moulin date d'avant les années 1970. L'urbanisation s'est ensuite opérée en second rideau sur la partie nord-ouest et sous forme de lotissement sur la partie sud-est. Un vaste espace agricole est repéré à ce jour comme un espace à urbaniser (fermé à l'urbanisation). La liaison avec ce futur secteur d'urbanisation est à anticiper.

Deux permis d'aménager d'ores et déjà été déposés au sein de l'îlot de 1,06 hectares (*vue 1*) et sont à prendre en compte dans la définition du projet.

Au-delà de l'îlot de 1,06 hectare, plusieurs parcelles non bâties de type « dents creuses » sont repérées, elles représentent également un potentiel à densifier (*exemple vue 2*).



Vue 1



Vue 2



Les habitations existantes sont desservies par des accès individuels, qui se multiplient sur la rue du Vieux Moulin et sur l'Avenue du Chêne Vert. Toutes les parcelles, y compris les maisons de ville sur l'avenue du Chêne Vert, disposent d'une entrée voiture sur leur parcelle. L'implantation des constructions est relativement dense et crée une perméabilité des différents îlots, permettant difficilement d'accéder aux îlots en sous-densité.



Vues 1 et 2 – Accès direct sur la rue du Vieux Moulin



Vue 3 sur deux accès individuels

Deux accès directs à la rue du Vieux Moulin sont existants (*vues 1 et 2*). Des liaisons douces pourraient être imaginées à long terme, avec l'acquisition par la collectivité d'accès individuels, qui pourraient permettre de créer des liaisons douces (*exemple vue 3*).

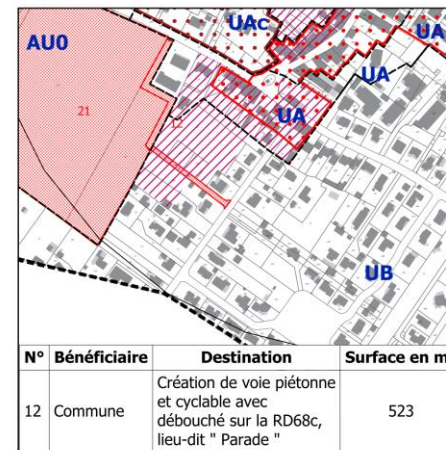
Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP



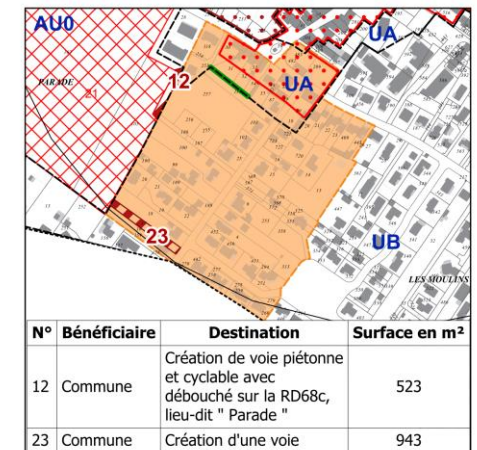
o Modification du règlement graphique

Le périmètre PAPAG est levé. Un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation est ajouté. Un emplacement réservé est également ajouté pour permettre la création des liaisons prévues dans l'OAP et la desserte d'une future zone à urbaniser. L'emplacement réservé n°12 est ajusté afin d'être en cohérence avec l'orientation d'aménagement et programmation. Son objectif est de créer une liaison exclusivement douce (piéton et cycle) entre le quartier à densifier et le centre-ville de Frouzins. Une haie est classée en élément du paysage à préserver, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'OAP prévoit sa préservation et son prolongement. Elle devra être le support d'un espace public.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



Limite de zone
 Emplacement réservé (E.R)
 Périmètre de projet

Secteur soumis à des OAP (Patrimoine)
 Secteur soumis à des OAP (Centre Ville)
 Emplacement réservé ajouté ou modifié
 Secteur soumis à des OAP nouvelles
 Boisement linéaire à préserver (L151-23 al.1)

o **Modification du règlement écrit**

Afin de veiller à la lisibilité du carrefour entre l'Avenue du Chêne Vert et les rue du Vieux Moulin et de la République, les constructions doivent s'implanter sur l'Avenue du Chêne Vert avec un recul équivalent aux habitations plus au sud, sur l'Avenue du Chêne Vert. Le règlement de la zone UA est modifié pour permettre une exception à l'obligation d'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou projetées qui est imposée en zone UA.

Extrait des dispositions relatives à l'implantation des constructions et la hauteur en zone UA

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

1.1. Dans la zone UA (hors secteurs* UAa et UAb) :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou projetées ;
- Soit, si une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur l'une au moins des unités foncières limitrophes, les constructions projetées peuvent être implantées avec une marge de recul égale à celle de la construction voisine ;
- **Soit selon l'orientation d'aménagement et de programmation quand elle existe et qu'elle comprend des indications sur l'implantation.**

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi les projets devront s'inscrire en compatibilité de cette dernière.

(...)

Extrait des dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone UB

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La zone UB est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi les projets devront s'inscrire en compatibilité de cette dernière.

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La zone UB est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi les projets devront s'inscrire en compatibilité de cette dernière.

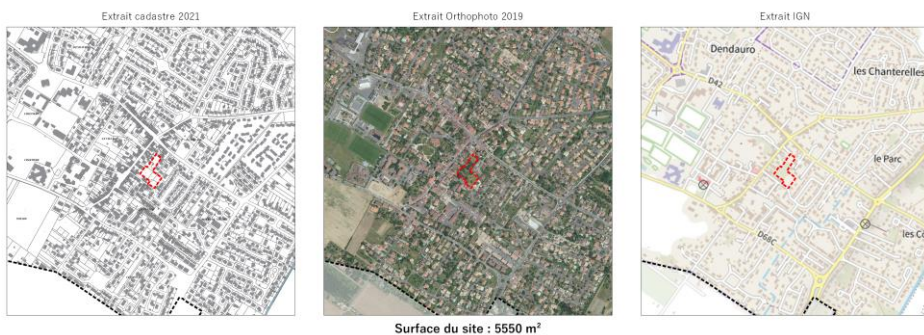
(...)

B. SITE 2

Le quartier situé rue du Fort s'articule directement à l'arrière du front bâti du centre-bourg. Le centre ancien présente un patrimoine urbain historique qu'il convient de préserver et valoriser. Celui-ci est concerné par une OAP patrimoine bâti ancien.

Caractérisé par un alignement de façades, des matériaux constructifs variés ainsi que les détails architecturaux qualitatifs, le centre-bourg bénéficie d'une charte visant à maîtriser les évolutions du bâti dans le but de conserver le caractère historique de son centre-bourg.

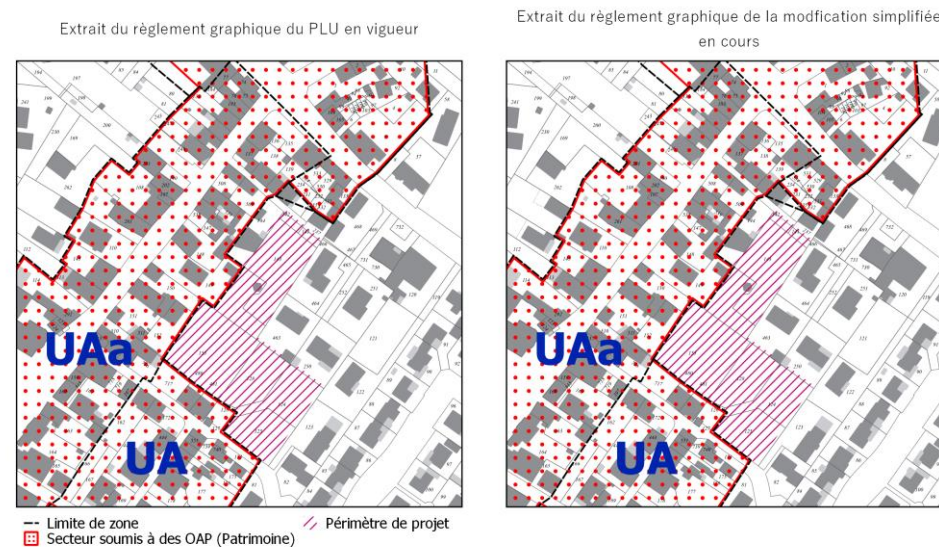
Le site d'étude comprend un îlot de 5 550m² qui se compose actuellement par des fonds de jardins. Celui-ci s'inscrit aujourd'hui dans un projet global de valorisation et de densification du centre-bourg.



Une étude approfondie a été réalisée sur ce site et est placée en annexe du présent document, ayant pour conséquence le renouvellement de la prescription du périmètre de projet sur cette emprise.

o Modification du règlement graphique

Le périmètre PAPAG, tombé en septembre 2021 est renouvelé par la modification n°5 du PLU, la prescription est donc maintenue sur le règlement graphique.



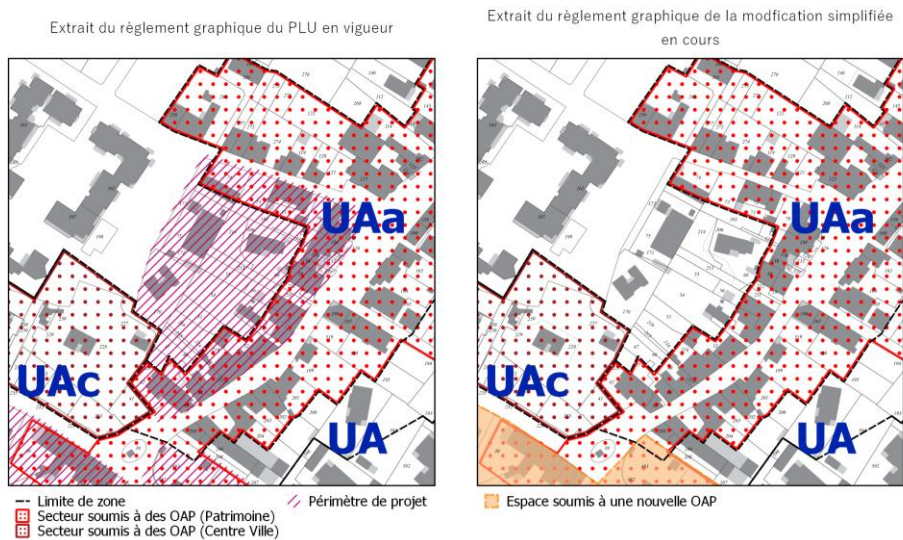
C. SITE 3

Les précédentes modifications du Plan Local d'Urbanisme de Frouzins ont permis d'anticiper et d'accompagner la mutation de ce secteur qui est étai concerné par un périmètre de projet. La présente modification a donc uniquement pour but d'actualiser le règlement graphique en supprimant le périmètre de projet.



o **Modification du règlement graphique**

Le périmètre d'attente de projet est supprimé du règlement graphique.



D. SITE 4

Un secteur en zone UB caractérisé en tant que « zone à vocation principale d'habitat dense » a été repéré en sous densité au regard de ce qui est observé au sein de cette zone.

En effet, ce secteur n°4 localisé Avenue de Gascogne présente une densité de construction faible. Tant l'emprise au sol et que le coefficient de pleine terre correspondent davantage à ceux observés en zone en UC caractérisé par un « tissu dense pavillonnaire relativement dispersé », qui bordent le site par ailleurs.

De plus, le taux de pleine terre est régulièrement plus élevé que 40% comme le prévoit à minima le règlement du PLU en zone UC.

Au vu du taux d'emprise au sol mais aussi du coefficient de pleine terre élevé, cette zone doit être classée en zone UC afin de correspondre au mieux à la réalité observée et de permettre une densification plus douce, préservant les espaces de pleine terre.



Vue sur les parcelles concernées depuis l'avenue de Gascogne

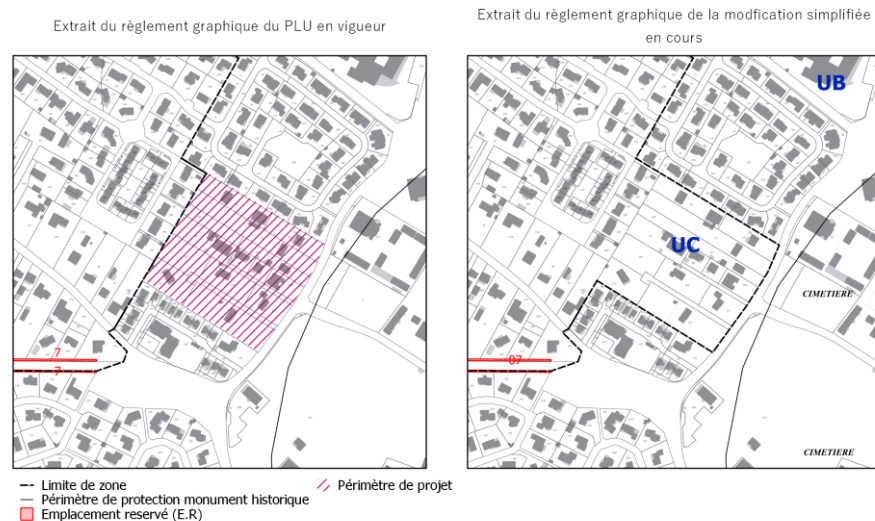


o Modification du règlement graphique

Par ailleurs, ce site n°4 a fait l'objet d'une servitude PAPAG en 2016. A ce jour, la servitude instituée pour cinq est arrivée à terme. De ce fait, il convient de modifier le règlement écrit en conséquence.

La collectivité, n'ayant pas de projet particulier sur ce secteur plus éloigné du centre-ville que les sites 1, 2 ou 3, ne souhaite pas renouveler cette servitude d'inconstructibilité.

Ainsi, le règlement graphique doit d'une part supprimer la matérialisation de cette servitude d'autre part classer en zone UC le site n°4.



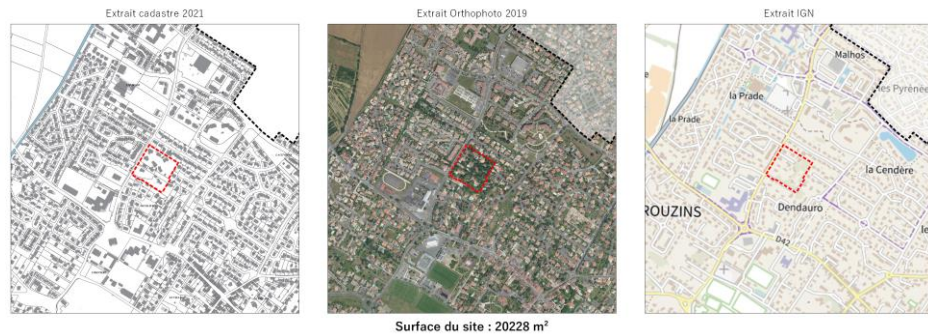
2. OBJET N°2 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER LA DENSITE SUR TROIS SITES EN SOUS-DENSITE

A. SITE 5

Le site n°5 situé Chemin de Mailheaux a été repéré de par son potentiel paysager. En effet, ce secteur présente une végétation dense pour une zone construite.

De ce fait, la collectivité a pour objectif de mettre en valeur ce caractère notamment en préservant des arbres au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que des boisements linéaires.

Par ailleurs, cette démarche permet une préservation des continuités écologiques, de la faune et de la flore. Également, une artificialisation des sols moindre au sein de la zone urbanisée.



Surface du site : 20228 m²

Vue depuis une des rues perpendiculaires au Chemin de Mailheaux



Modification du règlement graphique

Le règlement matérialise donc les arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



■ Emplacement réservé (E.R)

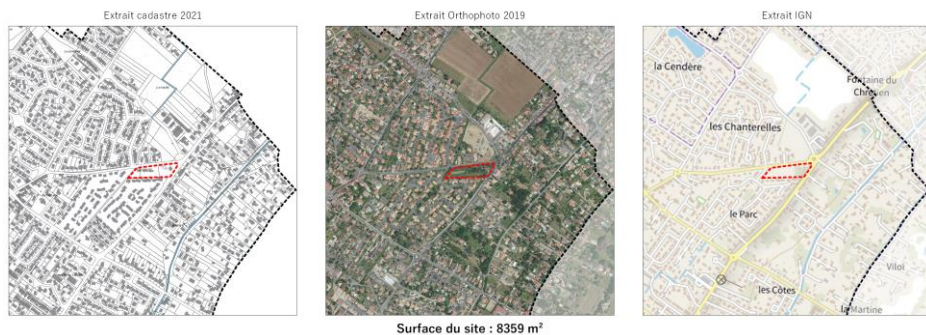
Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



— Boisement linéaire à préserver (L151-23 al.1)
○ Arbre remarquable

B. SITE 6

Ce secteur est localisé à l'angle de l'avenue de Toulouse et de l'avenue des Pyrénées, à proximité immédiate du rond-point. Il est composé de trois parcelles d'environ 8 300m², occupées par une habitation et des plantations. Ce site était en effet occupé par une pépinière, dont l'activité est terminée. Il est entouré, à l'est et au sud, par des lotissements résidentiels. Au nord, un équipement de groupe scolaire est envisagé, accompagné d'un espace économique (commerces, bureaux...) qui sera tourné vers la rue du Midi.



Vue sur le giratoire depuis l'Avenue de Toulouse



Vue sur l'accès à créer depuis le quartier résidentiel



o Création d'une OAP

La collectivité souhaite anticiper la mutation de ce secteur avec un projet de renforcement et d'accompagnement de la densification.

Les objectifs recherchés au travers de ce projet sont :

- Renforcer la centralité de la commune
- Conforter l'offre de logements sur la commune
- S'inscrire dans une logique d'ensemble avec le développement d'équipements scolaires et d'activités économiques rue du Midi
- Aménager de façon sécurisée les accès
- Permettre une forme urbaine qui s'inscrit dans le prolongement du secteur habitant.

Les dispositions de l'OAP prévoient l'organisation de la mixité fonctionnelle, organisé autour d'un espace vert central, qui a pour objectif de créer un poumon vert dans ce nouveau quartier ainsi que de conserver des arbres existants. Les dispositions concernant la voirie ont pour objectif de veiller à la sécurité routière.

Afin de développer une urbanisation cohérente sur ce secteur, une seule et même OAP est créée sur ce site et sur le site de l'objet n°5 de la présente modification.

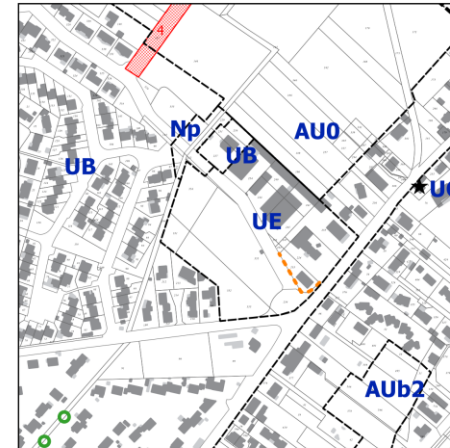
Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP



○ **Modification du règlement graphique**

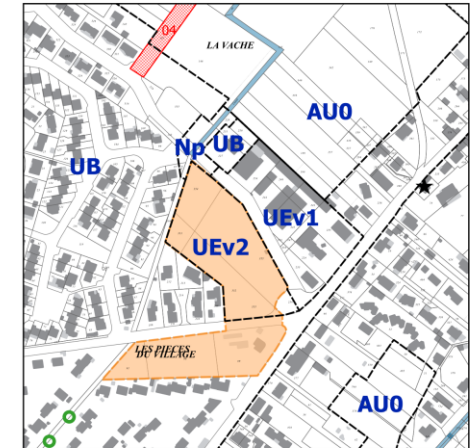
Le règlement graphique est modifié afin d'ajouter une prescription pour la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



- Limite de zone
- Emplacement réservé (E.R)
- - - prescription archi et urbaine
- ★ Bâti de caractère et petit patrimoine
- Arbre remarquable

Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



- SECTEUR soumis à des OAP nouvelles

C. SITE 7

Ce secteur est localisé entre le Chemin du Roussimort et l'ancien Chemin de Muret, en limite avec la commune de Roques. Il est composé de plusieurs parcelles peu denses, dans un secteur en mutation. La superficie totale des parcelles est de 9 750m². Il est entouré par des parcelles occupées par des habitations individuelles, plus denses que celles sur le site. L'accès sur le Chemin du Roussimort est compliqué car ce dernier est étroit. La commune ré-organise la circulation sur ce secteur, en autorisant l'entrée sur le Chemin, depuis le Boulevard de la Méditerranée mais interdit la sortie. L'aménagement doit s'inscrire dans cette contrainte de circulation.



Vue sur le Chemin du Roussimort



Les objectifs recherchés au travers de ce projet sont :

- Densifier le secteur tout en veillant à la sécurité liée à la circulation sur le Vieux Chemin du Roussimort.

- Créer des liaisons inter-quartier.
- Permettre une forme urbaine qui s'inscrit dans le prolongement du secteur habitat environ.

o Création d'une OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif d'accompagner la densification de ce secteur en mutation, en imposant une opération d'ensemble et la création d'un maillage traversant le site, afin d'éviter la multiplication de voiries en impasse.

Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP



o Modification du règlement écrit :

Le site est classé en zone UC, qui fait l'objet de modifications détaillées à l'objet n°8 (modifications du règlement écrit pour tenir compte des difficultés d'instruction et et à l'accompagnement à la densification).

o **Modification du règlement graphique**

Le règlement graphique est modifié afin d'ajouter une prescription pour la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



-- Limite de zone

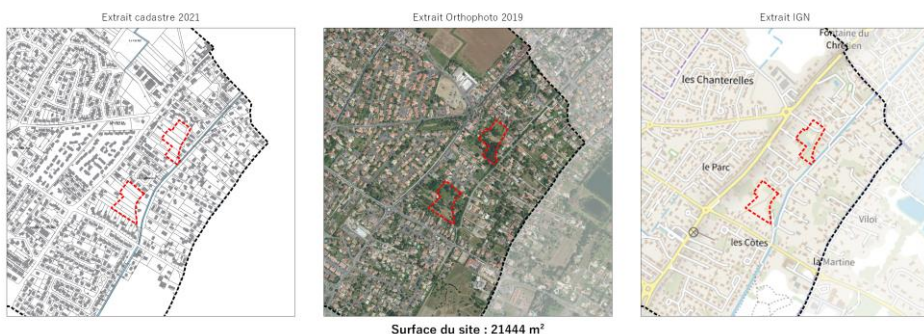
Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



■ Espace soumis à une nouvelle OAP

3. OBJET N°3 : FERMETURE A L'URBANISATION DE DEUX ZONES A URBANISER EN RAISON DE LA CAPACITE INSUFFISANTE DE LA VOIRIE A PROXIMITE IMMEDIATE

Au sud de la commune, deux zones à urbaniser ouvertes (Aub1 et Aub2) représentent une surface de 2.1 hectares. Ces terrains, vierges de construction, sont enclavés et ne disposent pas d'accès direct sur le Chemin du Roussimort. Par ailleurs, le Chemin du Roussimort est un axe non calibré pour accueillir deux nouvelles opérations sur ce secteur de la commune.



- o Le choix de la procédure de modification pour fermer à l'urbanisation ces terrains

Une modification ne peut être incompatible avec les orientations définies par le PADD.

Le PADD fait état d'un phasage. Ce secteur dit des Carreaux est mentionné par le PADD comme un secteur ouvert à l'urbanisation à court terme dès l'approbation du PLU au motif qu'il fait figure de dent creuse au sein de la tâche urbaine.

L'un des piliers du PADD est la définition de trois temps à l'urbanisme :

« Les « 3 temps de l'urbanisation » :

Condition affichée et assumée à la réussite du projet la maîtrise dans le temps de l'urbanisation ne signifie pas que le projet communal se dispense de toute considération temporelle, bien au contraire. **Les évolutions ultérieures du document d'urbanisme sont ainsi un moyen et non une fin en soi.** Sans figer un échéancier qui irait à l'encontre des objectifs dressés nous proposons ainsi de définir « 3 temps à l'urbanisation ».

Les « 3 temps de l'urbanisation »

	Secteurs visés	Objectifs fixés.
Court terme (Immédiat)	Tréville (Z.A.C. en cours), Les Carreaux, Noyau Villageois,	Garantir l'aménagement du secteur au regard des enjeux identifiés.
Court-Moyen Terme	La Simouno, Villeneuve-La Vache, Parade-Mairie, Belingué, Enclave D42	Préserver l'aménagement ultérieur du secteur (accès notamment)
Long Terme	Saint-Martory	Traduction d'un projet "métropolitain"

Les temps exposés n'ont pas de lien direct avec l'évaluation à venir du document tel que présentée dans le rapport de présentation. Même si les deux démarches restent liées les évaluations à venir pouvant s'appuyer sur les trois temps définis pour apporter d'éventuelles corrections, il serait une erreur d'y voir une correspondance directe. Le « long terme », qui vise le secteur « Saint-Martory », relève par exemple d'une logique et d'enjeux supra-communaux, qui peuvent dépasser la durée de vie du PLU.

Les 3 temps identifiés ne sont pas cloisonnés et s'inscrivent, au même titre que les projections émises, dans une démarche d'aide à la décision. Les évolutions, contraintes et opportunités non prévues lors de l'approbation du PLU contribueront ainsi à préciser ces temps. A cela s'ajoute un renouvellement urbain sur les espaces bâtis qu'il est encore difficile à évaluer mais qui sera encouragé par une densification permise par le règlement d'urbanisme (suppression des tailles minimales de parcelle, COS, etc.) »2 (extrait du PADD, p. 26-27/40).

Il résulte de ce qui précède que les trois temps de l'urbanisation définis par le PADD ne sont ni figés ni cloisonnés et peuvent donc évoluer en fonction des « contraintes et opportunités non prévues lors de l'approbation du PLU ».

C'est d'ailleurs pourquoi les autres secteurs – Simouno, Parade-Mairie, Villeneuve-La Vache et Bélingué – sont classés en zones AU0 au PLU. Ils « restent fermés, pour une

urbanisation à moyen terme laissant le temps à la commune de mettre en service les réseaux d'assainissements manquant pour le raccordement de ces futurs secteurs. [...] C'est lorsque le besoin s'en fera sentir qu'il reviendra au PLU de définir lequel de ces secteurs présente le plus de potentiel et d'opportunités au regard de la forme urbaine, de sa desserte en transports en commun, du réseau de la voirie, etc. » (p. 171 et 245 du rapport de présentation).

En reclassant le secteur dit des Carreaux en zone AU0, la procédure de modification n° 5 du PLU fait donc évoluer un élément du PADD – en déplaçant l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'un temps (court terme) à un autre (moyen terme) – sans pour autant en bouleverser l'économie générale si l'on reprend l'ancien critère utilisé par le juge administratif.

Comme le souligne le rapport de présentation, les dispositions réglementaires de la zone AU0 ont pour objectifs essentiels de « traduire au règlement graphique les possibilités de développement à moyen et à long terme identifiés dans le PADD [et] de préserver l'aménagement futur de ces secteurs tout en permettant l'aménagement et l'extension des constructions existantes » (p. 171 du rapport de présentation).

Par ailleurs, la cour administrative d'appel de Bordeaux a rendu la décision suivante :

CAA Lyon, 31 juillet 2012, n° 12LY00101 : « Considérant, d'autre part, que la modification litigieuse du plan local d'urbanisme a également eu pour objet de classer les parcelles cadastrées 905 et 956, antérieurement classées dans la zone 1AU précitée du secteur des Ormeaux, en zone 2AU, qui ne sera constructible qu'après une nouvelle modification ou une révision de ce plan ; que l'urbanisation cohérente de cette nouvelle zone 2AU, constituée de ces deux parcelles, **doit être assurée au moyen de la voie prévue sur l'emplacement réservé n° 1** ; qu'il est constant que la commune d'Agencourt, qui souhaite privilégier l'urbanisation du quartier situé à côté de la mairie, **ne prévoit pas de réaliser cette voie immédiatement** ; que, par suite, en procédant au classement litigieux de ladite parcelle cadastrée 956 en zone 2AU, le conseil municipal n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation ».

L'urbanisation des deux sites ne doit être réalisée qu'après la réalisation d'une voie permettant la desserte de façon suffisamment calibrée. Un phasage doit être mis en place, comme expliqué ci-après.

Par ailleurs, la fermeture à l'urbanisation ne remet pas en cause l'objectif quantitatif du PADD, qui évoque « d'offrir un rythme de construction compris entre 100 et 120 logements par an » (p. 23/40).

En effet, outre le renouvellement urbain spontané, la présente évolution du PLU permet d'accompagner la densification sur des sites en zone urbaine sur lesquels aucune densité n'est imposée à ce jour. Environ 130 logements sont prévus, au moins, dans les trois OAP créées en zone urbaine, à raison de :

- 52 logements sur l'OAP du Vieux Moulin ;
- 20 logements sur l'OAP de l'Avenue de Toulouse ;
- 60 logements sur l'OAP du Chemin du Roussimort.

Le PADD se projette à 10 ans, horizon 2023 (p.3 du PADD). D'ici cette date, l'objectif annuel pourra être réalisé et des futures évolutions du PLU permettront de maintenir cet objectif annuel.

o L'insuffisance des voies ouvertes au public

Etat actuel de la circulation sur le Chemin du Roussimort



1. Accès sur le Chemin du Roussimort



2. Accès à une parcelle bâtie enclavant la zone des Carreaux



3. Début étroit du Chemin du Roussimort, longeant le cours d'eau



4. Traversée du cours d'eau longeant le Chemin

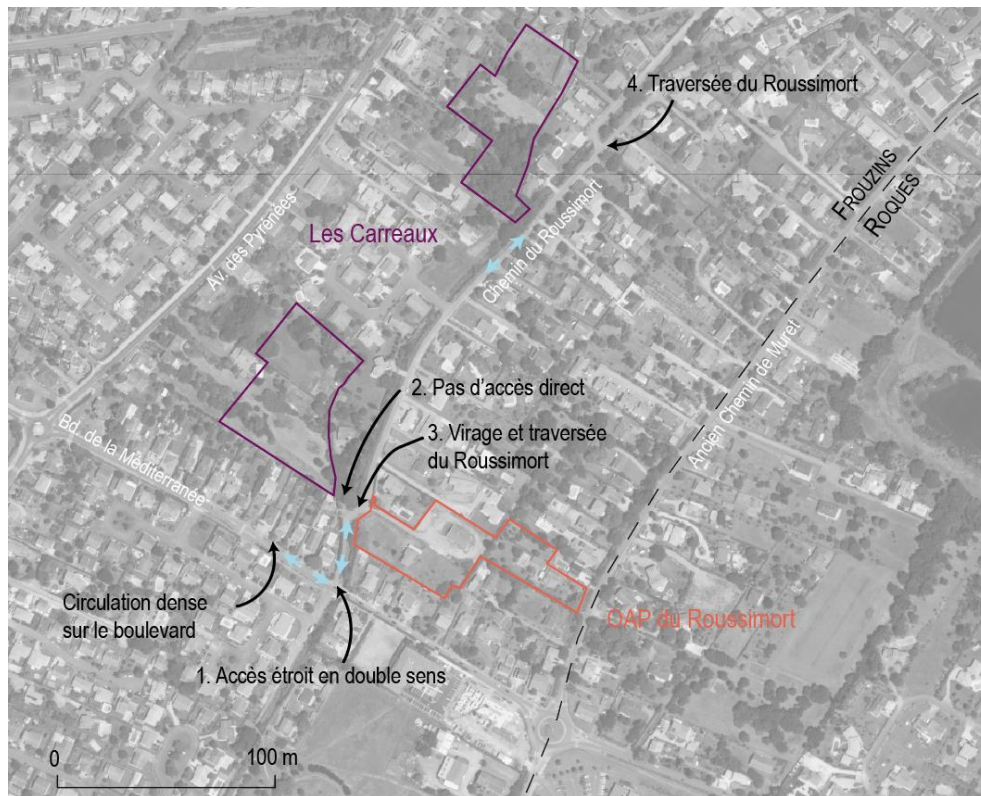


Schéma de l'existant

Le Chemin du Roussimort est un axe relativement étroit, marquant des virages importants et traversant le cours d'eau sur des ponts à plusieurs reprises. Permettre la sortie de plusieurs opérations nouvelles aurait pour effet d'augmenter la circulation sur cet axe non calibré et aurait pour effet des sorties nombreuses et non sécurisées sur le Boulevard de la Méditerranée, alors qu'un rondpoint, le long de l'Ancien Chemin de Muret, permet de se raccorder de façon sécurisée à la D42 (Boulevard de la Méditerranée.).

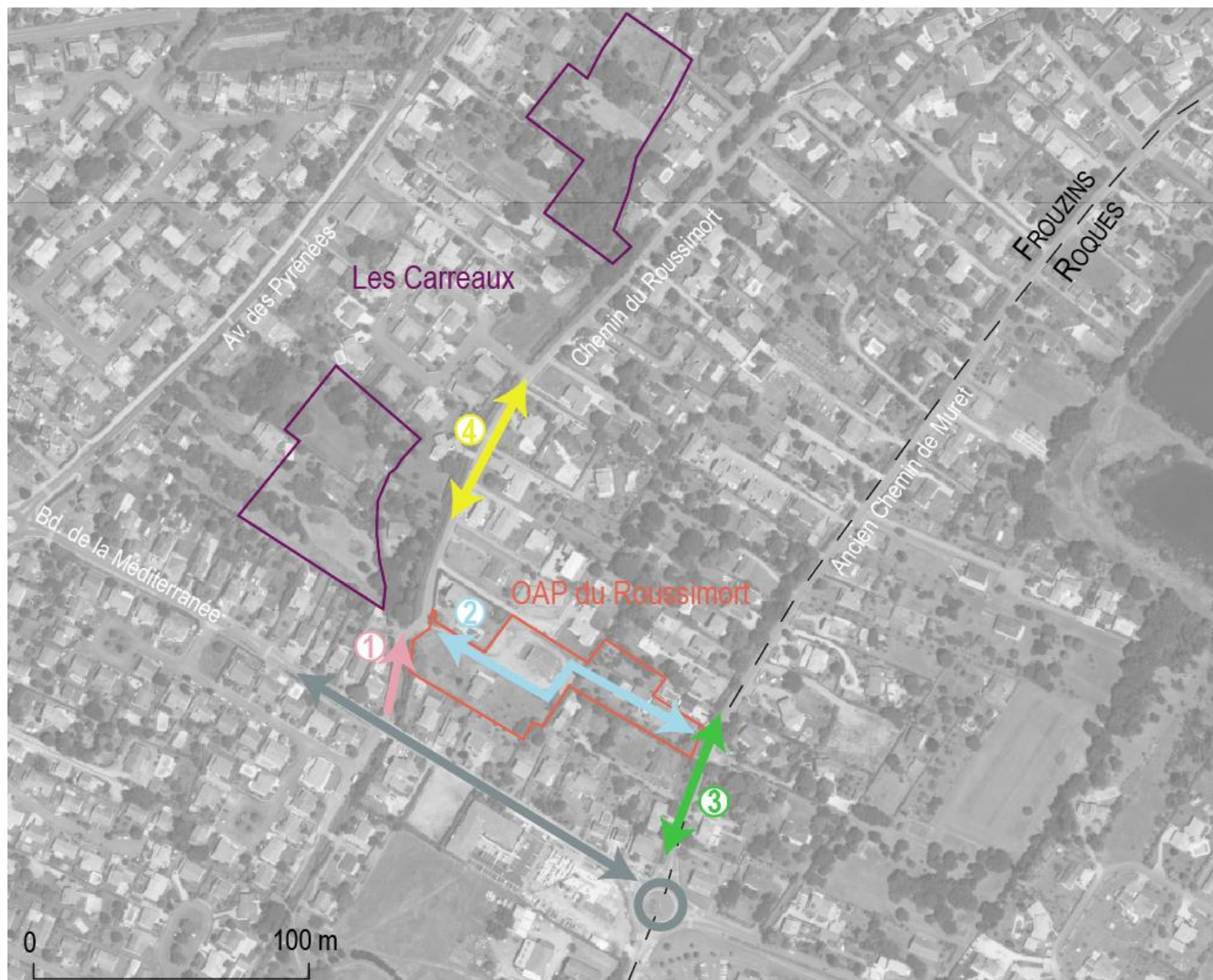
Projet de bouclage du Chemin du Roussimort pour régler les problématiques d'accès et de stationnement à plusieurs parcelles non bâties

La partie nommée « OAP du Roussimort » est classée en zone UC et n'est pas couverte, avant la présente modification, par une OAP. Par cette modification, la commune souhaite profiter d'une opération de renouvellement urbain pour réorganiser la circulation sur le quartier traversé par le Chemin du Roussimort et ainsi desservir de façon sécurisée des futurs sites d'urbanisation.

Ainsi, il est prévu :

1. Entrée en sens unique sur le Chemin du Roussimort sur une longueur de 80 mètres, qui est étroit et ne permet pas une sortie sécurisée sur la D42 (rose) ;
2. Urbanisation de l'OAP du Roussimort en respectant le principe de créer une voie traversante, reliant le Chemin du Roussimort à l'Ancien Chemin de Muret (bleu) ;
3. Permettre une sortie sécurisée de l'OAP du Roussimort via l'ancien Chemin de Muret, permettant de rejoindre la D42 (vert) ;
4. Maintien du double sens sur la suite du Chemin du Roussimort (jaune).

Cette nouvelle organisation des circulations impose un phasage dans les opérations. L'OAP du Roussimort doit nécessairement être aménagée en préalable pour permettre aux deux sites des Carreaux de traverser en direction de l'Ancien Chemin de Muret et ainsi bénéficier d'une sortie sécurisée sur le Boulevard de la Méditerranée (D42).



Conformément à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, ces terrains doivent être classés en zone à urbaniser fermées à l'urbanisation, dans l'attente de l'aménagement de l'OAP du Roussimort, qui permettra une desserte du quartier en capacité suffisante vis-à-vis de l'arrivée de nouveaux ménages dans le quartier.

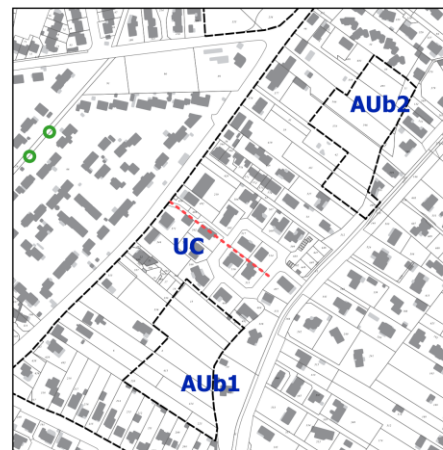
Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

(...) Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

○ **Modification du règlement graphique**

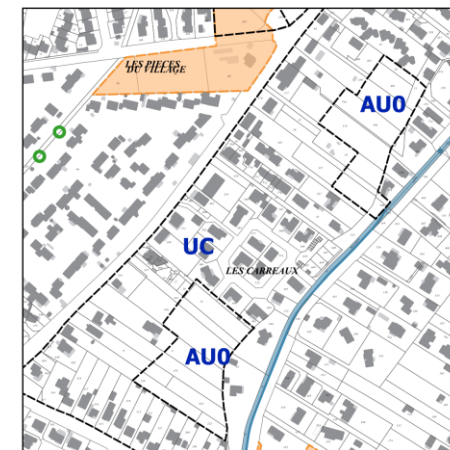
Le règlement graphique est modifié afin de déclasser les zones Aub1 et Aub2 en zone AU0, fermées à l'urbanisation.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



- Limite de zone
- Chemin piéton à créer
- Arbre remarquable

Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



- Secteur soumis à des OAP nouvelles

4. OBJET N°4 : AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION D'UN PONTON MODE DOUX

La collectivité souhaite mettre en place un emplacement réservé, concernant quatre parcelles, motivé par la création d'un ponton permettant de rejoindre le chemin faisant le tour du lac de Poucheville, conformément à l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

Ce ponton ne serait praticable qu'en voie de circulation douce : piéton et vélo exclusivement et n'engendrera ainsi pas de nuisance notable pour les riverains.

N° des parcelles	
BB 0365	BB 0366
BB 0367	BB 0368



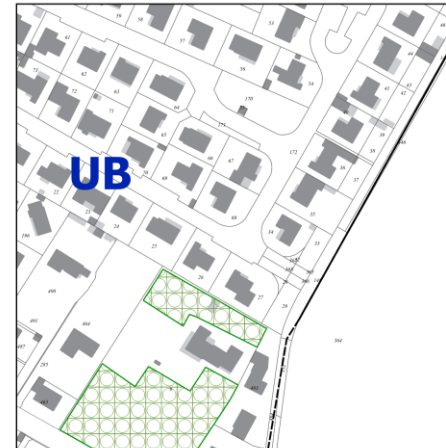
Surface du site : 315 m²



Modification du règlement graphique

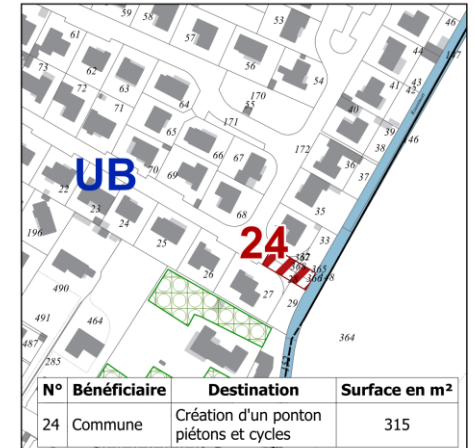
Ainsi, le règlement graphique matérialise l'emplacement réservé des quatre parcelles concernées et indique la destination de ce dernier.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



-- Limite de zone
Espace boisé classé (E.B.C)

Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



N°	Bénéficiaire	Destination	Surface en m²
24	Commune	Création d'un ponton piétons et cycles	315

Emplacement réservé ajouté ou modifié

5. OBJET N° 5 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR PERMETTRE LA CREATION D'UN GROUPE SCOLAIRE ET D'UNE PLACE COMMERÇANTE DANS LE SECTEUR LA VACHE

Ce secteur est localisé dans le secteur La Vache, en face de la zone artisanale existante, sur la rue du Midi.

Ces terrains sont à ce jour communaux et représentent une opportunité pour renforcer l'offre en équipements scolaires, conformément aux besoins (étude de programmation en cours) et en activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel du secteur (commerces, bureaux, services...). Le site est en effet jouxté, à l'ouest, par des pavillons et au sud par une parcelle en sous-densité, vouée à accueillir des logements et activités économiques du même type.

Le site est d'une superficie de 1.24 hectare.



Surface du site : 12459 m²

La collectivité souhaite urbaniser ces terrains pour développer l'offre en équipements scolaires et en activités économiques, conformément aux besoins de la commune.

Du fait de la forte croissance démographique de la commune de Frouzins, les groupes scolaires existants ne permettront plus dans un futur proche, de répondre aux besoins en termes d'accueil des enfants des familles frouzinoises.

La Ville de Frouzins a donc lancé un projet de construction d'un groupe scolaire de 10 classes (avec possibilité d'étendre à 14 classes) et de salles d'activités associées. L'équipement sera complété par une restauration en liaison froide et un pôle ALAE.

Il s'agit de la réalisation d'un groupe scolaire de 10 classes qui ouvriront en 2024. Le projet prévoit dès aujourd'hui l'extension de 4 classes. Le projet a fait l'objet d'études approfondies confiées à un groupement d'architectes qui en a étudié son fonctionnement. Une étude de programmation architecturale a été réalisée.

Principes généraux d'implantation, issus de l'étude de programmation



Les objectifs recherchés au travers de ce projet sont :

- Renforcer la centralité de la commune ;
- Créer des continuités piétonnes avec les quartiers existants ;
- Développer les équipements et l'offre économique de proximité, en lien avec les besoins identifiés ;
- Mutualiser les espaces de stationnement afin d'éviter l'imperméabilisation des unités foncières ;
- Sécuriser l'accès à ce site.

o **Création d'une OAP**

L'OAP a pour objectif d'organiser le développement du secteur et de la mixité fonctionnelle (création d'équipements scolaires et d'activités économiques, en lien avec la programmation du site 7. Les orientations en termes de voirie ont pour objectif de veiller à la sécurité du site. L'OAP permet de mettre en place des règles qualitatives, comme la mise en place d'un espace de stationnement mutualisé.

Afin de développer une urbanisation cohérente sur ce secteur, une seule et même OAP est créée sur ce site et sur le site 6 (objet n°2) de la présente modification.

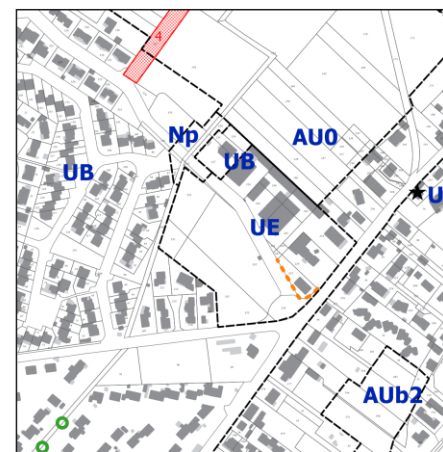
Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP



o **Modification du règlement graphique**

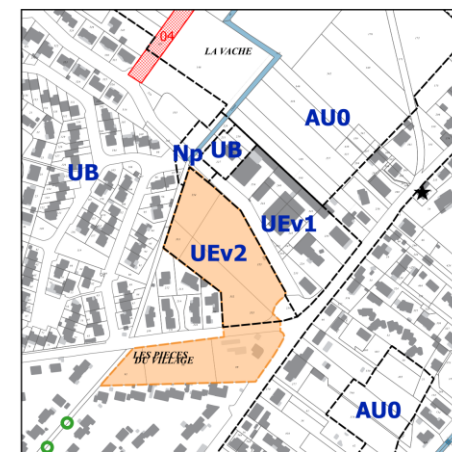
Le règlement graphique est modifié afin de ré-organiser la zone UE et ses différents secteurs. La zone de la Vache est divisée en deux secteurs. La partie liée à l'implantation d'un groupe scolaire et d'activités économiques fait l'objet d'un classement en zone UEv2 et la zone artisanale existante est classée en UEv1. Une prescription pour la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée sur le secteur UEv2.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



--- Limite de zone
 ■ Emplacement réservé (E.R.)
 - - - prescription archi et urbaine

Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



★ Bâti de caractère et petit patrimoine
 ● Arbre remarquable
 ■ Secteur soumis à des OAP nouvelles

L'extrait ci-dessus est également impacté par l'objet n°9 de la modification, à savoir suppression d'une prescription architecturale et urbaine.

o **Modification du règlement écrit :**

Une étude de programmation est en cours. Afin de ne pas bloquer un futur projet, l'objectif est d'avoir un règlement assez souple sur cette parcelle communale. Le règlement est modifié en conséquence.

Ainsi, le règlement écrit distingue en zone UE, le secteur EUv1 correspondant à la zone artisanale de la Vache et un secteur UEv2 correspondant à une zone d'équipements scolaires et d'activités économiques de proximité.

Aussi, le règlement écrit fait mention de la référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur UEv2.

Enfin, plusieurs dispositions du règlement s'avèrent non-règlementées afin d'avoir une réglementation moins contraignante au sein de ce secteur.

Extrait du règlement écrit modifié :

Les parties en rouge sont celles modifiées/ajoutées.

Caractère de la zone UE

La zone UE comprend des espaces spécialisés dans l'accueil des activités diversifiées de type commercial, industriel, d'entrepôts artisanal et de services.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De conforter le caractère spécifique et économique de la zone ;
- ✓ De permettre l'accueil de nouvelles activités.

La zone UE compte un secteur UEa qui correspond au secteur d'activité de la zone Mailheaux-Cendère, un secteur UEv1 qui correspond à la zone artisanale de la Vache et un secteur UEv2 qui correspond à une zone d'équipements scolaires et d'activités économiques de proximité. Le secteur UEv2 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

[...]

ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. En secteur* UEv2, les constructions devront s'inscrire en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Vache » jointe au présent P.L.U. ;

[...]

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Pour le secteur UEv2, le positionnement et les caractéristiques des voiries principales doivent s'inscrire en comptabilité avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au présent P.L.U. ;
- 1.2. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des

moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;

[...]

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Dispositions générales :

1.1 En bordure de la RD68, les constructions doivent être implantées à une distance minimale au moins égale à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitat ;
- 20 mètres pour les autres constructions ;
- Non réglementé pour le secteur UEv2.

1.1

Autres voies existantes ou à créer, aussi bien aux voies publiques que privées :

1.1.1

Hors secteur UEa la marge de recul sera de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques, ~~sauf au droit de la prescription architecturale et urbaine reportée au règlement graphique sur une partie de la rue du Midi où les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement ;~~

1.1.2

En secteur UEa les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Non réglementé pour le secteur UEv2.

[...]

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

Non réglementé pour le secteur UEv2.

[...]

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

Non réglementé pour le secteur UEv2.

L'emprise au sol* des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 50 % de la superficie totale de la parcelle.

[...]

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

Non réglementé pour le secteur UEv2.

[...]

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

[...]

Ces normes de stationnement ne sont pas applicables au secteur UEv2, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, qui prévoit une zone de stationnement mutualisée.

[...]

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES

LIBRES. D'AIRES DE JEUX. DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

[...]

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

Non réglementé pour le secteur UEv2.

[...]

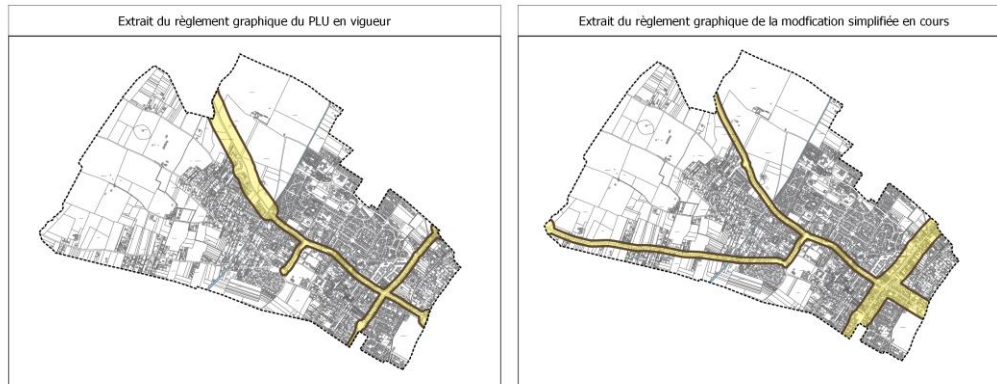
6. OBJET N° 6 : MISE A JOUR DU CLASSEMENT

SONORE

L'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne, en date du 4 décembre 2020, a modifié le périmètre concerné par ce classement. Ainsi, la commune de Frouzins fait l'objet d'une modification de la zone classement sonore de la route département D68.

Modification du règlement graphique

Ainsi, la collectivité souhaite mettre à jour ce périmètre sur le règlement graphique.



7. OBJET N°7 : MISE A JOUR DES ANNEXES POUR ABROGER LES SERVITUDES PT1 ET PT2

Le servitude PT1 relative à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques et la servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, ont été abrogées suite à l'arrêté ministériel du 1^{er} mars 2021. La commune a pris un arrêté de mise à jour du PLU le 15/12/2021.

8. OBJET N°8 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU POUR TENIR COMPTE DES DIFFICULTES D'INSTRUCTION ET A L'ACCOMPAGNEMENT DE LA DENSIFICATION

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN TOUTES ZONES RELATIVES (HORMIS EN ZONES NATURELLES, AGRICOLES, UE ET AU0) AUX CONDITIONS DE STATIONNEMENT

Pour chaque zone du PLU, le règlement écrit prévoit des règles en matière de stationnement, afin de prévoir des places de stationnement obligatoires selon la superficie ou encore la capacité d'accueil du bâtiment.

Aucune règle jusqu'alors prévoit du stationnement couvert.

Afin d'imposer davantage le stationnement responsable, la collectivité souhaite prévoir pour les opérations d'ensemble de cinq logements ou plus, que chaque logement comprenne un logement couvert.

Néanmoins, une exception sera prévue pour les logements locatifs sociaux.

Extrait des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'être le plus précis possible et favoriser une lecture moins dense et plus appréciable, la règle en question, relative à toutes les zones, ne sera citée qu'une seule fois. Ce mécanisme peut entraîner des différences dans la numérotation mais la règle de fond reste la même dans lesdites zones.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :
 - ♦ A toute construction nouvelle ;
 - ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m² de surface de plancher*, pour le surplus du stationnement requis ;
 - ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m² de surface de plancher*, pour le surplus de stationnement requis.
2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

[...]

Proposition de modification des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ◆ A toute construction nouvelle ;
- ◆ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m² de surface de plancher*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ◆ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m² de surface de plancher*, pour le surplus de stationnement requis.
- ◆ Pour les logements individuels, dès lors qu'un projet a pour effet la construction de cinq logements ou plus, le stationnement doit être partiellement couvert.

Ainsi, chaque logement doit disposer d'au moins un stationnement couvert.

A l'exception, des logements locatifs sociaux.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

[...]

B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN TOUTES ZONES (HORMIS EN ZONE UE ET N) RELATIVES AUX CONDITIONS D'AMENAGEMENT D'ANNEXES : PERGOLAS

La construction et l'aménagement d'annexes sont autorisés en toutes zones.

La commune souhaite d'une part mentionner la notion de pergolas dans les annexes autorisées d'autre part instituer une superficie maximale à ces dernières afin qu'elles conservent leur vocation d'annexe, soit présentant une taille limitée.

Ainsi, il conviendrait d'ajouter que les pergolas ne peuvent être supérieures à 28 m².

Extrait des obligations imposées en matière de construction ou aménagement de pergolas

Afin d'être le plus précis possible et favoriser une lecture moins dense et plus appréciable, la règle en question, relative à toutes les zones, ne sera citée qu'une seule fois. Ce mécanisme peut entraîner des différences dans la numérotation mais la règle de fond reste la même dans lesdites zones.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

8. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

Proposition de modification des obligations imposées en matière de construction ou aménagement de pergolas

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

8. La construction et/ou l'aménagement d'annexes (garage, piscines, abris, pergolas...) sont autorisés à condition qu'elles soient liées à l'habitation existante.

Proposition de modification des obligations imposées en matière de construction ou aménagement de pergolas

Lesdites zones prévoient d'ores et déjà les pergolas, l'article 2 est donc modifié en conséquence.

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

8. La construction d'annexes* aux habitations existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation (garage, piscines, abris, pergolas, etc.) ;

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

8. A l'exception des secteurs* Nb et Np, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont autorisés :
- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
 - Les bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité agricole (hors habitat) ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole ou à des travaux d'infrastructures ;
 - La construction d'annexes* aux habitations existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation (garage, piscines, abris, pergolas, etc.) ;

C. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN TOUTES ZONES RELATIVES AUX
CONDITIONS D'ASPECT EXTERIEUR DES ABRIS DE VOITURES

La construction et l'aménagement d'annexes sont autorisés en toutes zones.

L'aspect des constructions ou aménagement, notamment concernant les toitures, est alors réglementé afin de favoriser une urbanisation harmonieuse entre le bâti existant ou à venir.

Néanmoins, la collectivité excepte de cette règle les annexes dites de taille limitée telles que les abris de jardin de moins de 20 m², les auvents, les pergolas et les vérandas.

Afin d'être le plus précis cohérent et précis possible, la commune souhaite ajouter à la liste des exceptions les abris de voiture.

Extrait des obligations imposées en matière d'aspect extérieur des
construction ou aménagement afférant aux toitures : abris de voitures en
toutes zones

*Afin d'être le plus précis possible et favoriser une lecture moins dense et plus
appréciable, la règle en question, relative à toutes les zones, ne sera citée qu'une
seule fois. Ce mécanisme peut entraîner des différences dans la numérotation mais
la règle de fond reste la même dans lesdites zones.*

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**

[...]

4.3 Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la
construction elle- même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin*, dans la limite de 20 m²,
aux auvents, aux pergolas, aux vérandas.

Proposition de modification des obligations imposées en matière d'aspect
extérieur des construction ou aménagement afférant aux toitures : abris de
voitures en toutes zones

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**

[...]

4.3 Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la
construction elle- même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin*, dans la limite de 20 m²,
aux auvents, aux pergolas, **et** aux vérandas **et aux abris de voitures**.

D. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN ZONE UA RELATIVES AUX
CONDITIONS D'ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES POUR LES SERVICES
PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Les clôtures, de manière générale, font l'objet d'une réglementation précise et adaptée à chaque zone afin de prôner l'urbanisation harmonieuse.

Cependant, la collectivité souhaite que les clôtures relatives aux services publics et d'intérêt collectif soient exceptés des règles en question. Cette démarche a donc été prévue dans le règlement écrit du PLU en vigueur en toutes zones à l'exception de la zone UA.

Afin d'être en accord avec cette règle, la commune souhaite également prévoir cette exception en zone UA du PLU.

Extrait des obligations imposées en matière d'aspect extérieur des
construction ou aménagement afférant aux clôtures pour les services public
et d'intérêt collectif en zone UA

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS**

1. Conditions générales :
Tout projet situé dans le secteur de l'OAP patrimoniale devra respecter les
prescriptions de celle-ci.

[...]

**Proposition de modification des obligations imposées en matière d'aspect
extérieur des construction ou aménagement afférant aux clôtures pour les
services public et d'intérêt collectif en zone UA**

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt
collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Conditions générales :

Tout projet situé dans le secteur de l'OAP patrimoniale devra respecter les
prescriptions de celle-ci.

[...]

E. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN ZONE UC RELATIVES AUX CONDITIONS D'IMPLANTATION DES EXTENSIONS EN LIMITES SEPARATIVES

En zone UB et UC du PLU en vigueur, les constructions doivent être implantées à une certaine distance des limites séparatives. En effet, elles sont autorisées sous certaines conditions soit lorsqu'elles ne dépassent pas 2.80 mètres de hauteur et 4.50 mètres au faitage.

En zone UC, une condition supplémentaire avait été pensée. En effet, elles ne doivent pas dépasser 10 mètres linéaires par unité foncière.

La commune souhaite mentionner que les extensions, en ces deux zones, suivent les mêmes règles que les constructions.

Aussi, dans un objectif de cohérence, la collectivité souhaite uniformiser la règle pour les deux zones (UB et UC). Ainsi, le choix est porté sur la suppression de la condition des 10 mètres linéaires par unité foncière.

Extrait des conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives concernant les annexes et extensions en zone UC

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sous réserve des exceptions des paragraphes suivants.

- ◆ Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur sablière* ou sur acrotère* pour les

toitures terrasses non-accessibles et 4,50 mètres au faitage. Seuls sont alors admis en limite séparative les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière* ou sur acrotère.

- ◆ En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

[...]

Proposition de modification des conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives concernant les annexes et extensions en zone UC

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sous réserve des exceptions des paragraphes suivants.

- ◆ Les constructions ~~annexes ou et les extensions~~ peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,80 mètres mesurée sur sablière* ou sur acrotère* pour les toitures terrasses non- accessibles et 4,50 mètres au faitage ~~et sans dépasser 10 mètres linéaires par unité foncière~~. Seuls sont alors admis en limite séparative les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière* ou sur acrotère.
- ◆ En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

[...]

F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'AUTORISATION DE CREATION D'EXTENSIONS DES LORS QUE LA CONSTRUCTION EST POSTERIEURE A LA DATE D'APPROBATION DU PLU EN ZONE UC, AU0, AH

Le PLU en vigueur fait mention que les extensions sont admises mais la surface de plancher doit d'une part être calculer à la date d'approbation dudit PLU, soit 2014, d'autre part la surface de plancher ne doit pas excéder 20% (dans la limite de 200m² maximum).

Le fait de maintenir une règle de surface semble opportun afin d'éviter que les parcelles doubles ou triples de coefficient bâti par rapport à la construction initial. Le but étant de conserver une emprise au sol limitée et un coefficient de pleine terre raisonnable.

En revanche, la règle mentionnant que la surface de plancher doit être calculée selon celle construite en 2014 ne semble pas pertinent.

Ainsi, la collectivité souhaite retirer cette condition de « date d'approbation du PLU ».

Extrait des conditions de surface relatives aux extensions des constructions en zone UC, AU0, Ah et Nh

Afin d'être le plus précis possible et favoriser une lecture moins dense et plus appréciable, la règle en question, relative à toutes les zones, ne sera citée qu'une seule fois. Ce mécanisme peut entrainer des différences dans la numérotation mais la règle de fond reste la même dans lesdites zones.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

1. L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du P.L.U. sans que la surface de plancher* dédiée à l'habitat ne dépasse 200 m² ;

[...]

Proposition de modification des conditions de surface relatives aux extensions des constructions en zone AU0 et Ah

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

1. L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher* ~~existante à la date d'approbation du P.L.U.~~ sans que la surface de plancher* dédiée à l'habitat ne dépasse 200 m² ;

[...]

G. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU TAUX D'EMPRISE AU SOL
A RESPECTER EN ZONE UB

Le PLU en vigueur prévoit un taux d'emprise au sol respectable en zone UB. En effet, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30%.

Afin de maintenir cette volonté de tissu urbanisé dense mais spacieux, la collectivité souhaite diminuer ce taux à 25%.

Ce taux n'est pas davantage diminué afin de conserver une certaine densité comme énoncé précédemment mais également pour se différencier du tissu urbain de la zone UC qui présente un tissu beaucoup plus lâche et donc un taux d'emprise au sol faible.

Extrait des dispositions relatives au taux d'emprise au sol en zone UB

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Proposition de modification relatives au taux d'emprise au sol en zone UB

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder ~~30~~25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

H. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU TAUX D'EMPRISE AU SOL A RESPECTER EN ZONE UC

Le PLU en vigueur prévoit un taux d'emprise au sol significatif en zone UC. En effet, l'emprise au sol ne doit pas excéder 25%.

Afin de maintenir cette volonté de tissu urbanisé dispersé et de se différencier avec celui de la zone UB, l'emprise au sol de la zone UC doit être diminué.

Ainsi, la commune souhaite le diminuer à 20%.

Extrait des dispositions relatives au taux d'emprise au sol en zone UC

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Proposition de modification relatives au taux d'emprise au sol en zone UC

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder ~~25~~ 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

I. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA COMPTABILISATION DES ANNEXES ET DES EXTENSIONS POUR LE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL EN ZONE UB ET UC

Au sein du PLU de la commune de Frouzins, l'accent est de mise sur la consommation d'espace au sein d'une parcelle notamment par des superficie minimales et maximales de l'emprise au sol et du coefficient de pleine terre.

Pour autant, la collectivité souhaite, en parallèle, permettre aux propriétaires de faire évoluer leur construction. En effet, une famille peut s'agrandir et nécessiter plus d'espace construit.

Ainsi, il conviendrait de permettre une exception au calcul de l'emprise au sol. La commune souhaite permettre les annexes et les extensions des constructions existantes en déduction du calcul de l'emprise au sol.

Cette dérogation autoriserait uniquement une déduction de l'emprise de la construction d'annexes et d'extensions des constructions d'ores et déjà existantes.

C'est-à-dire que lors de la construction initiale de la parcelle, ces dernières ne sont pas décomptées, cela est uniquement lors d' « ajout ».

Consciente des enjeux, les élus envisagent de limiter cette surface ajoutée. En effet, ils souhaitent limiter ces ajouts à 30 m² tant pour la zone UB et UC.

Par ailleurs, cette déduction de la construction d'annexes et d'extensions des habitations existantes avait été énoncée dans le calcul du coefficient de pleine terre.

Extrait des dispositions relatives à la comptabilisation des annexes et des extensions pour le calcul de l'emprise au sol en zone UB et UC

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour la création d'annexes et d'extensions relatives aux constructions existantes. La construction des extensions ne devra pas excéder 20% de la surface construite dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Proposition de modification de la comptabilisation des annexes et des extensions pour le calcul de l'emprise au sol en zone UB et UC

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder ~~30~~ 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour la création d'annexes et d'extensions ou d'aménagements relatifs aux constructions existantes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder ~~25~~ 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour la création d'annexes, d'extensions ou d'aménagements relatifs aux constructions existantes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

J. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA COMPTABILISATION DES ANNEXES ET DES EXTENSIONS POUR LE CALCUL DU COEFFICIENT DE PLEINE TERRE EN ZONE UB ET UC

Dans la même logique que la déduction de la construction d'annexes et extensions relatives aux constructions existantes du calcul de l'emprise au sol, la collectivité souhaite réduire la construction d'annexes et extensions (pour les constructions d'ores et déjà existantes) dans le calcul du coefficient de pleine.

Pour cette règle aucune limite de surface est exigée du fait de la limitation de la surface de plancher exprimée en amont (150m² pour la zone UB et 200m² pour la zone UC).

Une exception avait été pensée pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU soit en 2014. La collectivité souhaite donc étendre cette dérogation et ne plus faire mention d'une date.

Enfin, la collectivité ne souhaite plus imposer une surface de plancher maximale comprenant les éventuelles extensions et annexes. En effet, la surface de plancher pour les constructions est limitée jusqu'alors à 200 m² en zone UC.

Extrait des dispositions relatives à la comptabilisation des annexes et des extensions pour le calcul du coefficient de pleine terre en zone UB et UC

ARTICLE U13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

[...]

1. Espaces libres et espaces verts à créer :

[...]

~~Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.~~ Cette règle ne s'applique pas pour la création d'annexes et d'extensions relatives aux constructions existantes.

[...]

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du P.L.U. sans que la surface de plancher* dédiée à l'habitat ne dépasse 200 m² ;

[...]

Proposition de modification de la comptabilisation des annexes et des extensions pour le calcul du coefficient de pleine terre en zone UB et UC

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

Afin d'être le plus précis possible et favoriser une lecture moins dense et plus appréciable, la règle en question, relative à toutes les zones, ne sera citée qu'une seule fois. Ce mécanisme peut entraîner des différences dans la numérotation mais la règle de fond reste la même dans lesdites zones.

ARTICLE U 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

[...]

1. Espaces libres et espaces verts à créer :

[...]

~~Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.~~ Cette règle ne s'applique pas pour la création d'annexes et d'extensions relatives aux constructions existantes.

[...]

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du P.L.U. sans que la surface de plancher* dédiée à l'habitat ne dépasse 200 m²;

[...]

SUPPRESSION DU REGLEMENT CONSACRE A LA ZONE AUB

La commune de Feuilla dispose de nombreux espaces libres de construction au sein des zones urbaines. De ce fait, elle souhaite privilégier l'urbanisation en ces zones dans un souci de conforter la trame urbaine existante.

Ainsi, elle souhaite fermer à l'urbanisation les zones AUB correspond à des dents-decreuses non bâties au sein du tissu résidentiel destinées à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat.

Par conséquent, la zone AUB doit être retirée du règlement car cette dernière n'existera plus et sera classée en zone AU0 (zone fermée à l'urbanisation) qui dispose de son propre règlement.

K. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU LEXIQUE : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est une donnée déterminante de la consommation d'espace par le bâti.

Ce sujet est important pour la collectivité de Frouzins.

De ce fait, la plupart des zones de la commune vouées à la construction comprennent un taux maximal d'emprise au sol à respecter. Ce taux est ressenti comme contraignant par les propriétaires.

Pour autant, la commune souhaite maintenir cette règle afin de permettre au terrain de disposer d'espaces non aménagés et/ou non construits. Permettre, par ailleurs, un meilleur écoulement des eaux.

Lors de la réflexion de la définition de l'emprise au sol, la collectivité avait énoncé quelques éléments à déduire du taux d'emprise au sol, c'est-à-dire ; éléments de modénature, éléments architecturaux, débords de toiture, oriels, balcons, piscines non couvertes, sous-sols, les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux, ainsi que les abris de jardin de moins de 15 m².

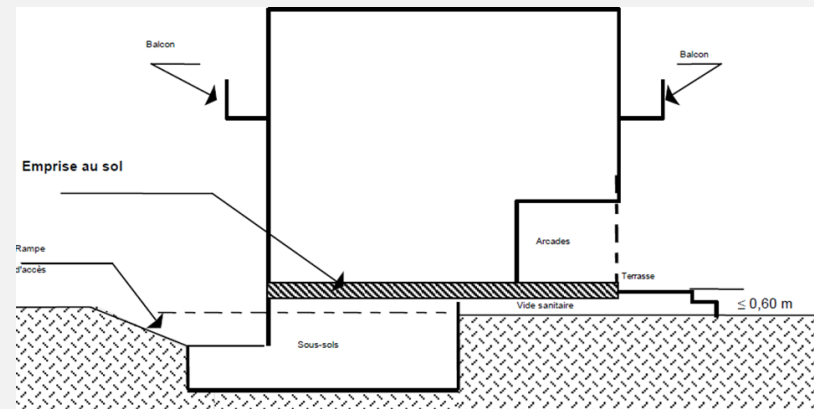
La collectivité, aujourd'hui, souhaite ajouter à la liste des exceptions les pergolas de moins de 28 m². Cette démarche se justifie notamment par le fait que ces dernières sont régulièrement provisoires et n'affectent pas de manière irréversible l'état du sol (hormis usage de béton).

Extrait de la définition d'emprise au sol

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes* correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60

mètre à compter du niveau du sol avant travaux, ainsi que les abris de jardin de moins de 15 m².



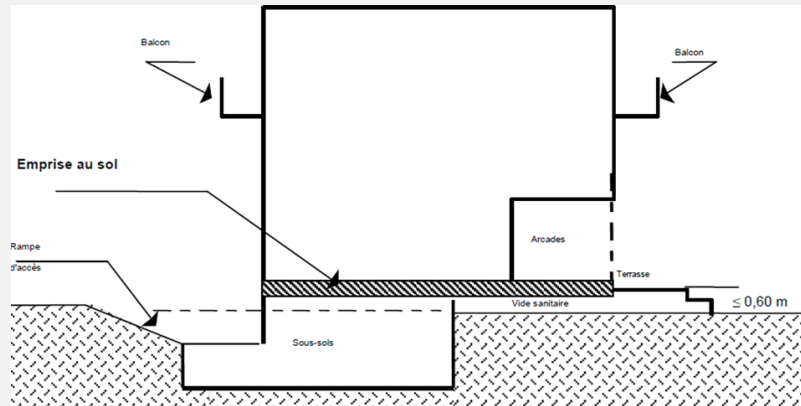
Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction

Proposition de définition de l'emprise au sol

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes* correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux, ainsi que les abris de jardin de moins de 15 m² et les pergolas de moins de 28 m².



Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction

9. OBJET N°9 : SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le Plan Local d'Urbanisme imposait sur la parcelle AY 233 une implantation à l'alignement de l'espace public. Cette prescription est à supprimer pour des raisons de visibilité au bord du rond-point et afin de s'intégrer dans l'environnement immédiat, dans lequel aucune construction n'est à l'alignement sur l'espace public.

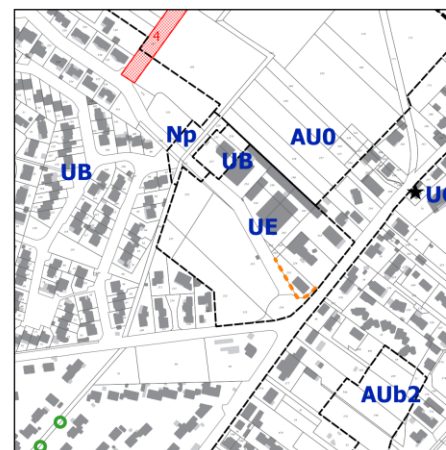


Surface du site : 0 m²

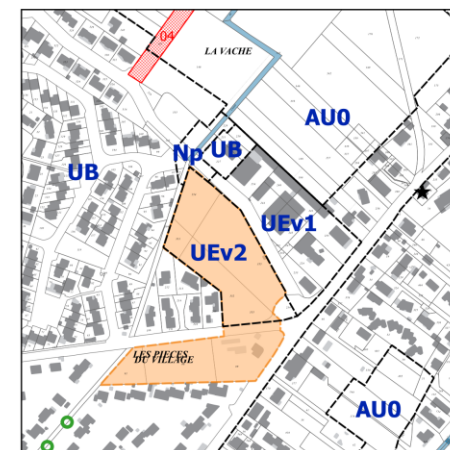
○ Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié afin de supprimer la prescription architecturale et urbaine qui impose l'implantation à l'alignement de l'espace public dans le secteur La Vache.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



- Limite de zone
- Emplacement réservé (E.R.)
- - - prescription archi et urbaine
- ★ Bâti de caractère et petit patrimoine
- Arbre remarquable
- Secteur soumis à des OAP nouvelles

L'extrait est également impacté par les objets n°2 et 5 de la modification du PLU.

○ Modification du règlement écrit

La possibilité d'implantation à l'alignement de l'espace public est supprimée du règlement écrit de la zone UE, voir objet n°5.

10. OBJET N°10 : PRISE EN COMPTE DU RETOUR DU CONTROLE DE LEGALITE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU, CLASSEMENT DE ZONE AU0 EN ZONE URBAINE INCONSTRUCTIBLE

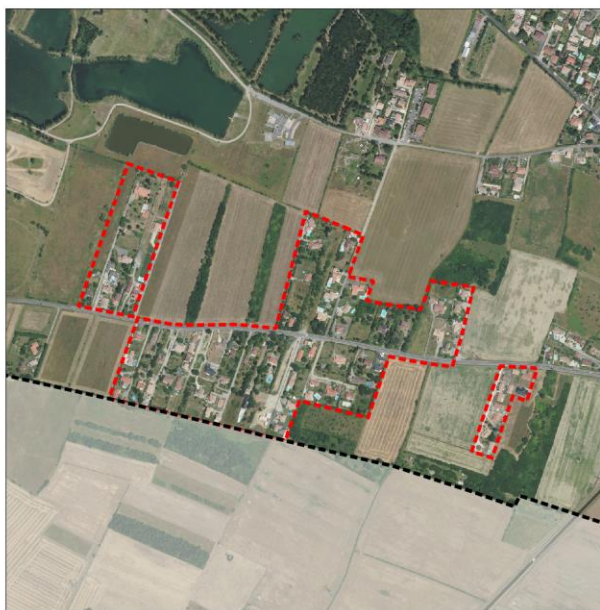
En raison du réseau d'eau potable saturé suite aux nombreuses divisions foncières du secteur, une partie du secteur classé en UCa a été fermé à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 19 décembre 2019. La municipalité a souhaité geler l'urbanisation sur cette zone afin de garantir une alimentation suffisante pour les constructions existantes. En effet, les réseaux fonctionnaient au maximum de leurs capacités, le SIVOM SAGE (gestionnaire du réseau d'eau potable) émettait systématiquement des avis défavorables lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le contrôle de légalité, en date du 20 février 2020 indique que le classement en AU0 est inapproprié et relève d'une erreur d'appréciation car ces secteurs comportent déjà plus de soixante constructions et relève donc d'une zone urbaine (U), conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme. Conformément à la disposition validée par la jurisprudence CAA Lyon, 11 janvier 2018, n°16LY00467, la zone pourrait basculer en zone urbaine, avec une interdiction de nouvelles constructions à usage d'habitation afin de bloquer l'urbanisation.

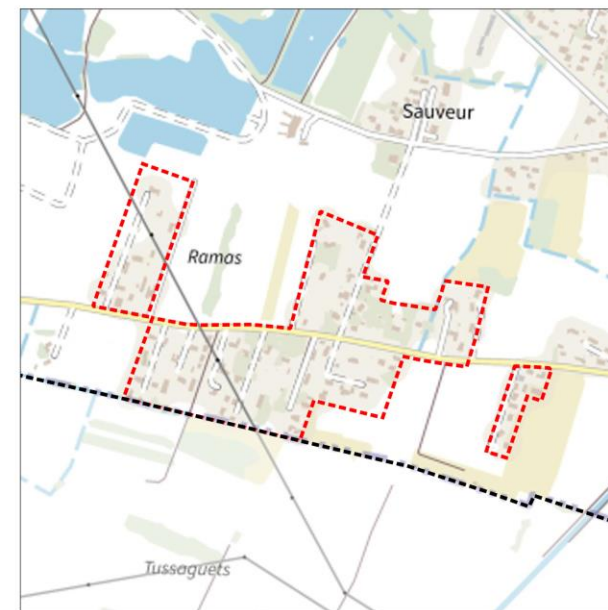
Extrait cadastre 2021



Extrait Orthophoto 2019



Extrait IGN



Surface du site : 187587 m²

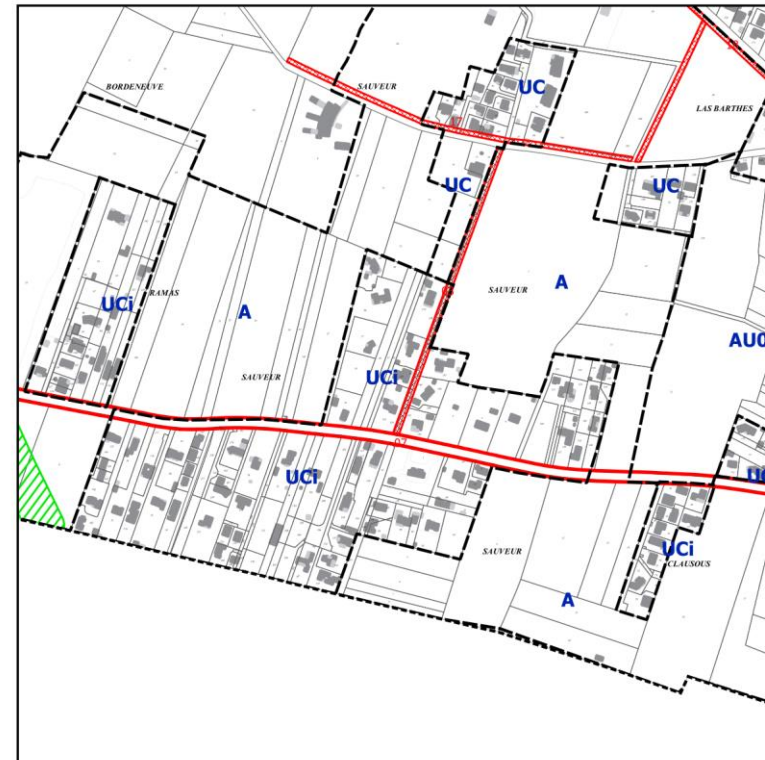
o **Modification du règlement graphique**

Les secteurs sont classés en zone UCi, urbaine inconstructible en raison de l'insuffisance des réseaux.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



- Limite de zone
- ▣ Emplacement réservé (E.R.)

o **Modification du règlement écrit**

Une zone UCi est créée dans le règlement écrit. Elle est règlementée comme-suit.

Caractère de la zone UCi

La zone UCi correspond à un tissu pavillonnaire relativement dispersé inconstructible du fait de l'incapacité des réseaux existants sur le secteur.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UCi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toutes occupations et utilisations du sol en raison de l'absence de capacité suffisante des réseaux existants.

ARTICLE UCi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions autorisées ne doivent pas remettre en cause, lorsqu'elles existent, les Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent P.L.U. ;
2. L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes sans création de nouveau logement, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher*, dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ;
3. La création d'annexes
4. Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines règles applicables à la zone concernée :
 - ♦ Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis ;
 - ♦ La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à l'identique ou sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.

5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
6. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
 - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
7. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
8. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
9. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE Uci 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE Uci 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les réseaux existants suffisent aux constructions existantes. Néanmoins, ils ne permettent pas de nouvelles constructions, cela justifie la nature d'inconstructibilité de cette zone.

Sans objet.

ARTICLE Uci 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uci 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

Les extensions ou la construction d'annexes* à l'habitat peuvent être implantées à l'alignement, à condition que leur hauteur totale sur cet alignement ne dépasse pas 2,40 mètres.

Pour les constructions d'annexes*, en limite des emprises publiques autres que voirie ; piétonnier ou espace vert ; cette valeur est portée à 2,80 mètres sur sablière* et 4,50 mètres au faitage. Seuls sont alors admis les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière*.

1. Conditions particulières :

- 2.1 Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 2.2 Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;

2.3 Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin ;

2.4 En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;

2.5 En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. ;

2.6 Des implantations différentes :

- Peuvent être exigées pour :
 - o Tenir compte de la présence d'arbres de qualité* ;
 - o Si la fonction des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ;
 - o Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).

■ Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 ;

2. Conditions d'application :

3.1 Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter à l'alignement ;

3.2 Ces règles s'appliquent au corps principal du

bâtiment. Les saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, et les balcons* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ARTICLE UCI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'annexes ou les extensions peuvent être implantées en limites séparatives à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur sablière* ou sur acrotère* pour les toitures terrasses non-accessibles et 4,50 mètres au faîtage et sans dépasser 10 mètres linéaires par unité foncière. Seuls sont alors admis en limite séparative les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière* ou sur acrotère.

En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

1. Conditions particulières :

- 1.1 Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;
- 1.2 Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;
- 1.3 Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 1.4 En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 1.5 Des implantations différentes de celles définies :
 - 1.5.1 Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité* ;
 - 1.5.2 Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et

les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8 ;

2. Conditions d'application :

Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative ;

ARTICLE UCI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UCI 9 : EMPRISE AU SOL*

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'augmentation de l'emprise au sol* des constructions autorisées est limitée à 60 m².

ARTICLE UCI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants doit être réalisé en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

ARTICLE UCI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

1. Façades couleurs et matériaux :

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduitsexhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

2. Les toitures :

2.1 Toitures terrasse :

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles concernent moins de 50 % des surfaces couvertes ;
- Au-delà de 50 % des surfaces couvertes :
 - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publicsou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
 - o Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédéassimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;

2.2 Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin*, dans la limite de 20 m²,aux auvents, aux pergolas, et aux vérandas et aux abris de voiture.

3. Les clôtures* :

3.1 Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures* avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

3.2 Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètres excepté le long des départementales où la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres.

3.3 Dans une bande de 4 mètres à compter du sommet de la berge du Canal de Saint-Martory, exception

faite de travaux effectués dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants, les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;Les murs bahuts sont proscrits.

3.4 Les clôtures* devront être traitées sur les deux faces.

ARTICLE UCI 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UCI 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE UCI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 du présent règlement de zone.

ARTICLE UCI 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UCI 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Néant

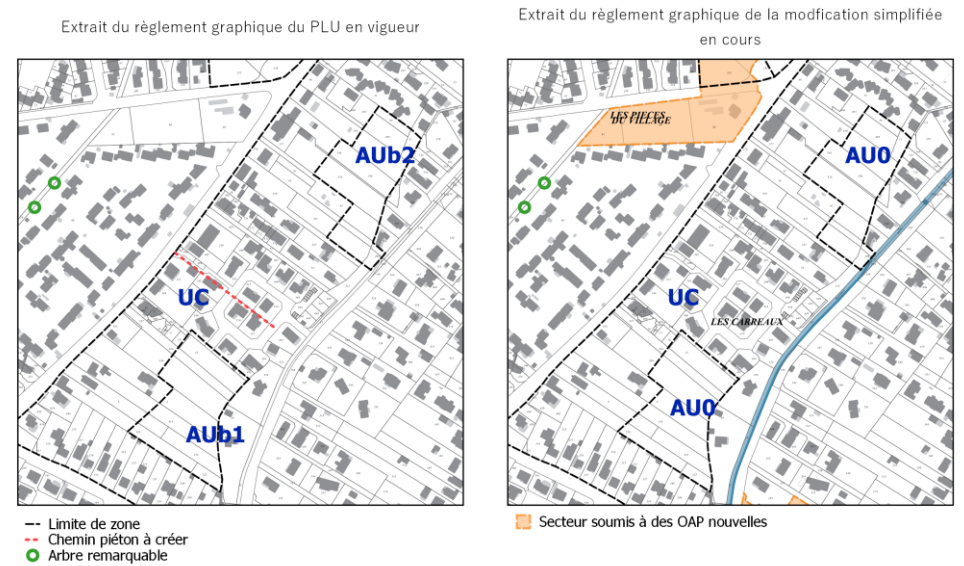
11. OBJET N°11 : SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION POUR LA CREATION D'UN CHEMINEMENT PIETON

Cet objet vise à supprimer une prescription qui prévoyait un cheminement piéton dans le secteur Les Carreaux qui a été réalisé.



o Modification du règlement graphique

La prescription est supprimée du règlement graphique.



INCIDENCES DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU DE FROUZINS

1. SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE FROUZINS

Le PLU de la commune de Frouzins est un document qui s'adapte, aux besoins et contexte du moment, depuis son approbation en 2014.

Aujourd'hui, il fait l'objet d'une modification de droit commun portant sur :

- Mettre à jour le règlement graphique au vu de l'arrivée à l'échéance des servitudes PAPAG
- D'adapter certain secteur de la commune notamment pour : coordonner avec la réalité existante, être en accord avec les projets à venir et protéger des éléments du patrimoine naturels tels que des arbres ou encore des boisements
- Fermer à l'urbanisation deux secteurs en raison d'insuffisance de voirie existante
- Ajouter un emplacement réservé afin de permettre un aménagement en voie de réaliser une circulation douce (piéton et vélo)
- Adapter le règlement écrit et graphique afin de correspondre à un projet de groupe scolaire - en cours - pour de distinguer notamment la zone groupe scolaire de la zone commerçante qui se trouvent être sur le même secteur
- Mettre à jour les annexes et le règlement graphique : modification du périmètre du classement sonore de la D68

- Abroger deux servitudes : PT1 et PT2
- Modifier le règlement écrit pour tenir compte des difficultés d'instruction
- Créer quatre Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)
- Instaurer une servitude PAPAG sur le site n°2

Ces dix objets vont impacter les pièces du PLU en vigueur :

Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Intégration des modifications et des compléments
Règlement graphique	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Supprimer les périmètres des servitudes PAPAG qui sont arrivées à échéance ✓ Matérialiser le nouvel périmètre PAPAG ✓ Matérialiser les nouvelles OAP ✓ Matérialiser le transfert du site n°4 de la zone UB pour la zone UC ✓ Matérialiser les éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de m'urbanisme ✓ Matérialiser le sous-secteur UEV2 ✓ Matérialiser les parcelles impactées par deux nouveaux emplacements réservés (n°23 : création d'une voie et n°24 : ponton en voie douce)

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mettre à jour le périmètre du classement sonore de la D68 ✓ Matérialiser la suppression de la prescription architecturale et urbaine ✓ Matérialiser le changement de AU0 à UCI
OAP	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rajouter des nouvelles OAP dans la pièce du PLU correspondante
Annexes	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Supprimer les servitudes PC1 et PT2

Evolution des surfaces du PLU par zone :

Les zones A et N ainsi que leurs secteurs sont inchangées.

	PLU EN VIGUEUR	Modification simplifiée	Différence
UA	50021	50021	0
UAa	37097	37097	0
UAb	31097	31097	0
UAc	11610	11610	0
UB	2109364	2083556	-25808
UC	1187385	1213194	25808
UCi	0	178018	178018
UE	26701	0	-26701
UEv1	0	13807	13807
UEv2	0	12894	12894
UEa	20319	20319	0
AU0	568811	402537	-166274
AUb1	11274	0	-11274
AUb2	10186	0	-10186
A	2243139	2243139	0
Ah	27980	27980	0
N	420813	420813	0
NL	109139	109139	0
Nb	1039901	1039901	0
Nh	1877	1877	0
Np	2383	2383	0

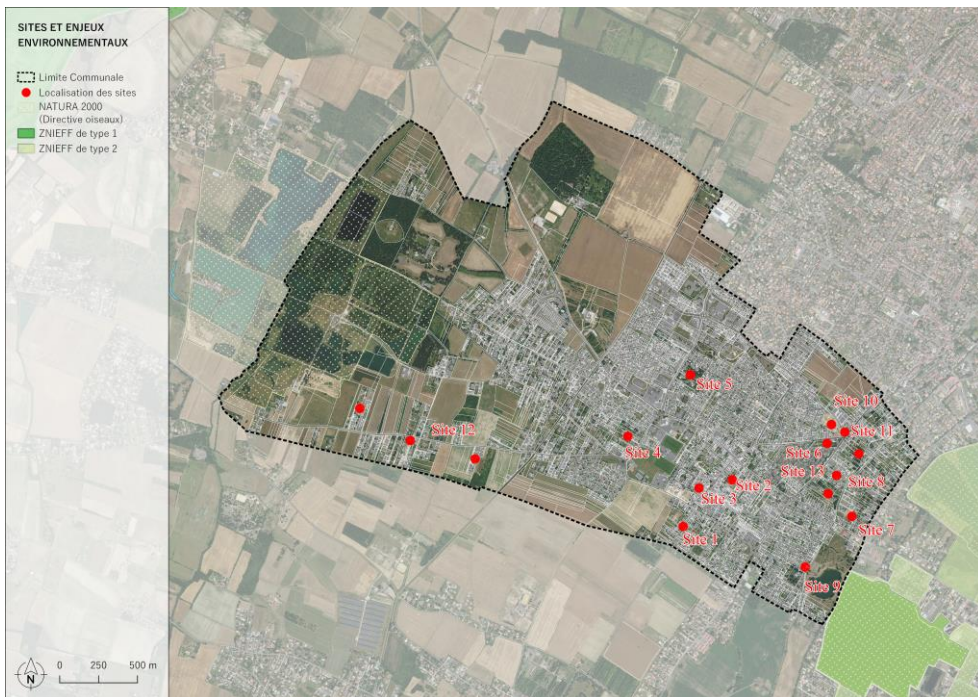
2. SUR L'ENVIRONNEMENT

A. SUR LES ZNIEFF ET LES ZONES NATURA 2000

Les adaptations réglementaires suite à la levée de la servitude PAPAG (objets n°1 à n°4) et aux évolutions des différentes pièces du PLU n'ont aucun impact sur les ZNIEFF et les sites Natura 2000. En effet, comme le démontre la carte ci-dessus, les projets qui engagent la modification ne se situent pas dans ces zones.

Par ailleurs, la commune ne comprend pas de ZNIEFF. Cependant, elle comprend un site Natura 2000 « Vallée de Garonne de Muret à Moissac », tout à fait à l'est du territoire. Ce secteur ne fait pas l'objet de la modification de PLU.

Aussi, les sites concernés par ces adaptations réglementaires ne se situent pas au sein d'une trame verte et bleue repérées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.



Objets n°5 à n°8 de la modification du PLU (sites 5 à 8)

Les adaptations réglementaires pour accompagner la densité sur trois sites en sous-densité (objet n°5 à n°12) n'impactent pas non le site Natura 2000 existant sur la commune.

Les sites en question n'ont pas de conséquences directes sur la trame verte et bleue repérées au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, bien que les sites n°7 et n°8 se situent à proximité immédiate d'un cours d'eau linéaire.

Ces sites devront prendre en compte cet éléments lors de réflexion d'ensemble.

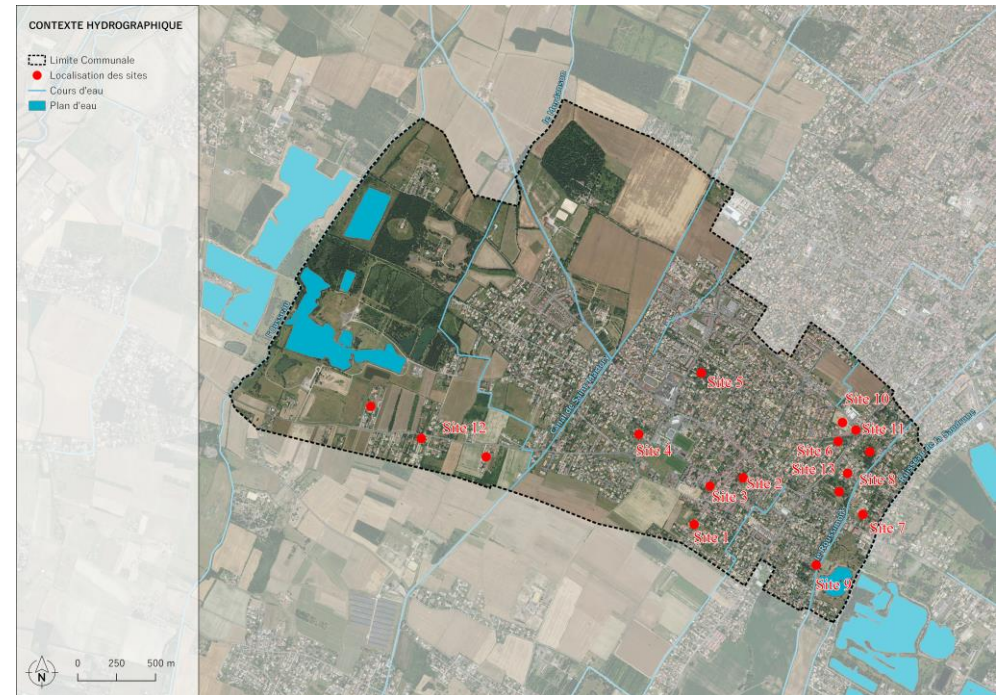
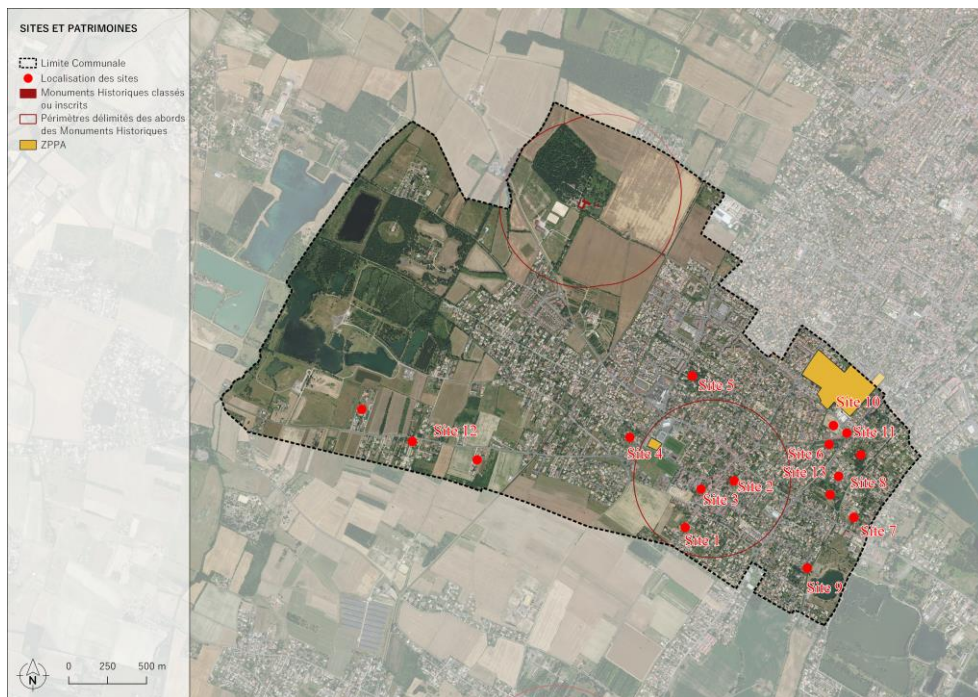
B. SUR LE PATRIMOINE

Objets n°1 à n°4 de la modification du PLU (sites 1 à 10)

Le site 1, 2 et 3 se situent au sein du périmètre défini en tant qu'abords des monuments historiques. Ce dernier doit être pris en considération lors des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, le site 4 et le site 10 sont à proximité immédiate d'une zone de présomption de prescription archéologique.

Les autres sites ne sont pas directement impactés par ces deux périmètres.



Objets n°5 à n°13

Le site n°5 est le plus éloigné des autres vers le nord du territoire, il n'est ni impacté par un périmètre de monument historique ni par des cours ou plan d'eau.

Les sites n° 6, 7 et 8 se trouvent, quant à eux, plus à proximité du cours d'eau Roussimort et du lac de Poucheville. Ainsi, ces éléments devront être considérés lors de réflexion d'ensemble. Pour l'heure, ces sites et leur projet ne sont pas de nature à impacter de manière négative ces derniers.

Les sites n°1, 2, 3, 7, 8, 9 et 10 se situent à proximité d'un cours d'eau notamment le site n°9 en lien direct avec le lac de Poucheville. Néanmoins, leur projet n'impacte pas ces éléments.

Modification n°5 du PLU de Frouzins

**Etude urbaine – Annexe
à la notice**

Mairie de Frouzins



ATELIER

AMÉNAGEMENT
du TERRITOIRE
et URBANISME

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Modification n°5 du PLU de Frouzins

Pièce	Etudes urbaines – Phase 1
Version	1 – 03/03/2022
Maîtrise d’Ouvrage	Mairie de Frouzins

Bureau(x) d’étude(s)



Rédacteurs

Julie Delpy
Anabela Lima
Caroline Barfety

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DU DOCUMENT	2		
1. AVANT-PROPOS	5		
2. Vision prospective de la commune.....	6		
A. Programmation en fonction des besoins de la population	6		
B. Vision prospective des besoins liés a l'arrivée des nouveaux habitants.....	Erreur ! Signet non défini.		
3. Le site 1.....	7		
A. Localisation.....	7		
B. Le PLU sur le site.....	9		
C. Etat des lieux du site et son environnement rapproché	10		
1. Les abords.....	10		
2. Accessibilité et mobilité.....	11		
3. Occupation du sol et foncier	12		
4. Environnement existant	13		
5. Végétation existante	14		
D. Enjeux et objectifs du projet	15		
E. Proposition de schéma d'aménagement	16		
F. Intégration dans la cinquième modification du PLU	20		
4. Le site 2.....	22		
A. Localisation.....	22		
B. Le PLU sur le site.....	24		
C. Etat des lieux du site et son environnement rapproché	25		
1. Les abords.....	25		
2. Accessibilité et mobilité.....	26		
3. Occupation du sol et foncier	27		
4. Environnement existant.....	28		
5. Végétation existante	29		
D. Enjeux et objectifs du projet.....	30		
E. Proposition de schéma d'aménagement.....	31		
F. Intégration dans la cinquième modification du PLU.....	33		

1. AVANT-PROPOS

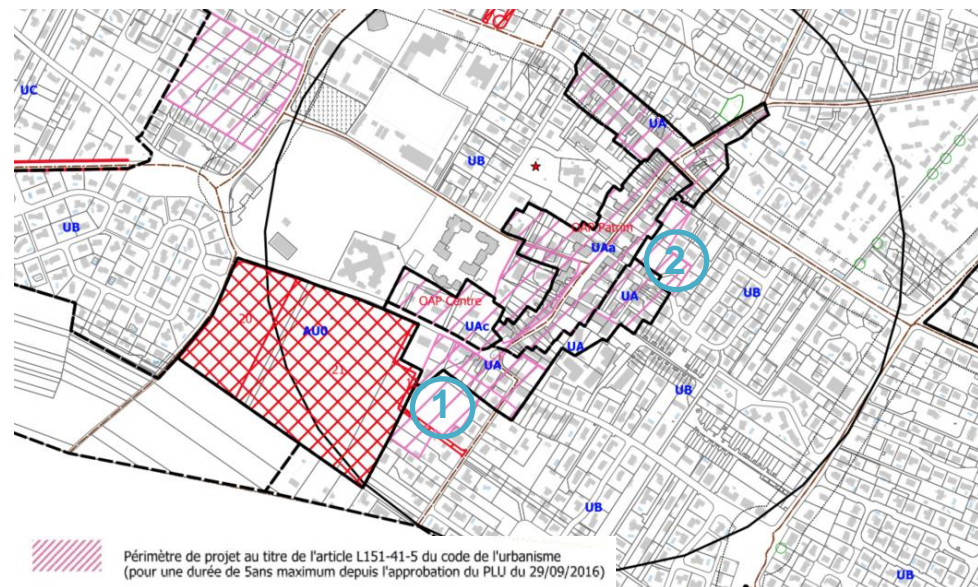
La commune de Frouzins, située dans la première couronne de l'agglomération toulousaine, au sud-ouest de l'aire urbaine de Toulouse, connaît un développement et une densification importante depuis les 50 dernières années, à l'image de tout espace périurbain à Toulouse. Elle s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20/02/2014, afin d'organiser son développement. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de quatre modifications.



Localisation de la commune à l'échelle du département

Le présent document vise à alimenter la modification n°5 du PLU, qui a pour objectif d'accompagner la densification du tissu déjà urbanisé de la commune, notamment de plusieurs secteurs faisant l'objet de secteurs en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Ce périmètre a été institué, pour une durée maximale de 5 ans à compter du 29/09/2016.

Les deux secteurs visés par la présente étude de programmation urbaine sont situés en proximité immédiate avec le centre-ville, ce qui explique le besoin de repérer ces terrains libres en zone urbaine (U) du PLU et de les réserver le temps de murir un projet d'aménagement global et qualitatif, dans lequel la commune s'investit.



Extrait du règlement graphique du PLU sur le centre-ville et les secteurs « PAPAG »

L'étude de programmation urbaine a pour objectif d'aboutir à une traduction opérationnelle dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, par le biais de la modification n°5 du PLU.

Les sites identifiés en sous-densité sont localisés :

1. Autour de la Rue du Vieux Moulin
2. Entre la Rue du Fort et le Boulevard de la Méditerranée

2. VISION PROSPECTIVE DE LA COMMUNE

A. PROGRAMMATION EN FONCTION DES BESOINS DE LA POPULATION

La population frouzinoise ne cesse d'accroître, donnant naissance à des besoins notamment en matière de logements. Les catégories d'âge restent constantes sur les dix dernières années tant pour les plus jeunes (0 à 14 ans) que pour les plus âgés (75 ans ou +). On observe tout de même un léger vieillissement de la population.

Cette analyse démontre que la commune de Frouzins nécessite des logements de plusieurs typologies afin de répondre à toutes les catégories d'âge et afin de permettre un parcours résidentiel complet. Par conséquent, des logements de taille modeste pour les jeunes actifs et les personnes les plus âgées, ainsi que des logements composés de davantage de pièces afin d'accueillir les ménages avec enfants doivent pouvoir être proposés.

L'analyse de logements démontre que ces derniers sont essentiellement des résidences principales. Cette étude justifie les besoins en services et commerces de proximité ainsi qu'en espaces verts et en espaces de convivialité. En effet, la commune de Frouzins se situant à une quarantaine de minutes de la métropole toulousaine, elle a dû se munir de services et commerces de proximité afin de répondre aux besoins et au confort de ses habitants. Ce qu'elle réalise avec succès puisque la commune offre divers commerces et services de proximité tels que des écoles, des services de soins et d'aides à la personne, des boulangeries, des banques, des supermarchés... Aussi, la commune dispose de plusieurs espaces de convivialité tels que des équipements sportifs (stade...) ou encore des espaces publics qui permettent aux frouzinois de profiter de leur environnement communal privilégié, à seulement quelques minutes de la ville de Toulouse.

Ce sont précisément ces éléments qui font de Frouzins une commune attractive et appréciable pour y vivre quotidiennement. Ainsi, il est essentiel de conserver cette dynamique afin de continuer de recevoir de nouveaux habitants qui apprécient vivre dans leur commune.

L'étude économique de la commune de Frouzins établit que sa population est une population majoritairement active. En parallèle, il est constaté que la création d'entreprise augmente sur les dix dernières années. Ainsi, en 2018, sur 9 157 habitants, 4 227 travaillent dans la zone d'emploi frouzinoise, représentant près de 64% de personnes actives. De ce fait, en matière d'emploi, le territoire est largement attractif. Ce qui justifie la volonté de venir habiter sur le territoire frouzinois.

La commune de Frouzins et son environnement proche offrent un territoire dynamique à la population. En conséquence, le territoire frouzinois doit maintenir sa construction et réhabilitation de logement de typologies différentes afin de répondre au panel varié de ses habitants. Aussi, pour rendre son territoire attractif, maintenir les espaces verts, de vie et de convivialité.

La pression foncière et la densification galopante observée au cours des dernières années amènent la commune à vouloir accompagner la densification de son centre-ville.

3. LE SITE 1

A. LOCALISATION



Localisation du site n°1 à l'échelle de la commune

Le quartier du Vieux Moulin (site 1) est situé au cœur de la ville de Frouzins dans la continuité du noyau historique patrimonial de la commune et de la centralité qui s'est établie autour de la mairie avec de l'habitat collectif et de nombreux équipements : scolaires, sportifs, sociaux...

Le site d'étude, d'une superficie de près de 67 640 m² (soit 6.7 ha), comprend un îlot d'environ 1.06 hectare, qui est actuellement occupé par des fonds de jardin et des prairies enherbées. Celui-ci s'inscrit aujourd'hui dans un projet global de valorisation et de densification du centre-bourg.

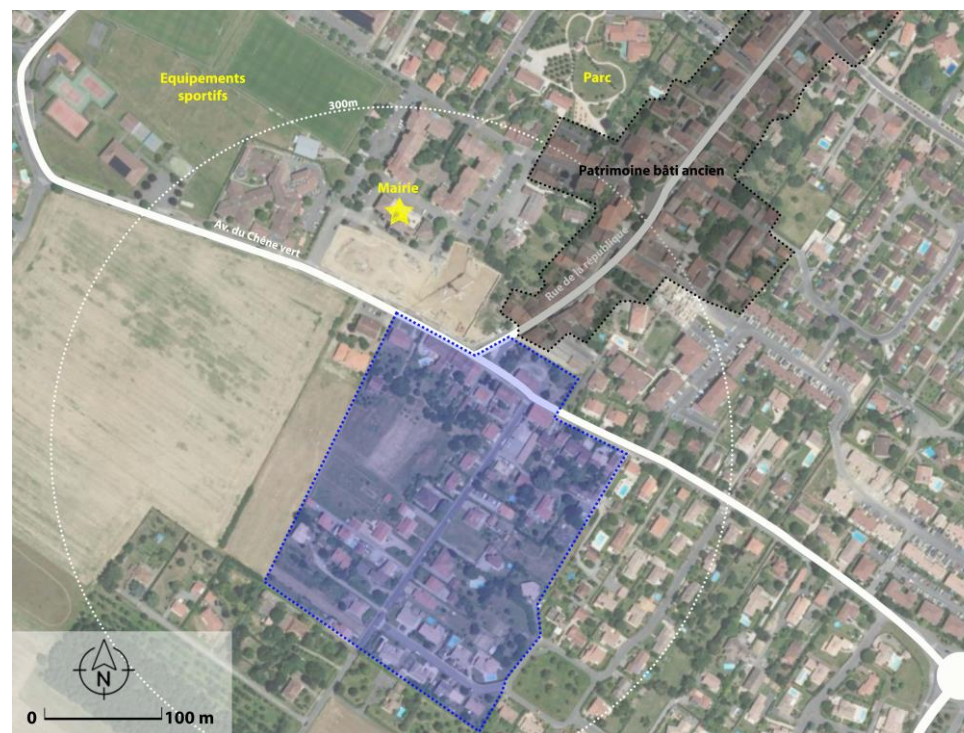


Photo aérienne du quartier du Vieux Moulin à Frouzins

Extrait cadastre 2021

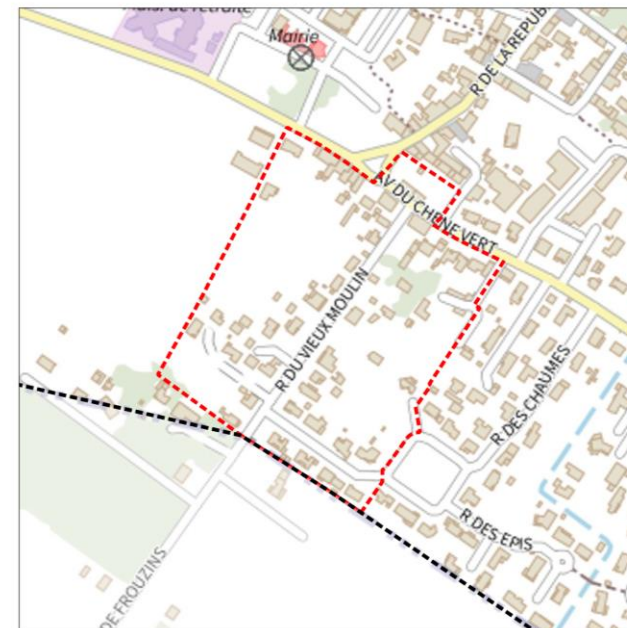


Extrait Orthophoto 2019



Surface du site : 67640 m²

Extrait IGN



B. LE PLU SUR LE SITE

Le site 1 est qualifié de zone urbaine au sein du Plan Local d'Urbanisme de Frouzins.

Ce dernier démontre, tout de même, deux identités distinctes :

- La zone UA correspondant à la partie centrale de la commune (centre ancien) et aux espaces de centralité secondaire.
Cette zone se situe à proximité immédiate de la zone UAc afférente au secteur centre-ville.
- La zone UB caractérisée par de l'espace bâti à vocation principale d'habitat, et peut être qualifiée comme un « espace de transition entre la densité du centre ancien et le tissu pavillonnaire ».

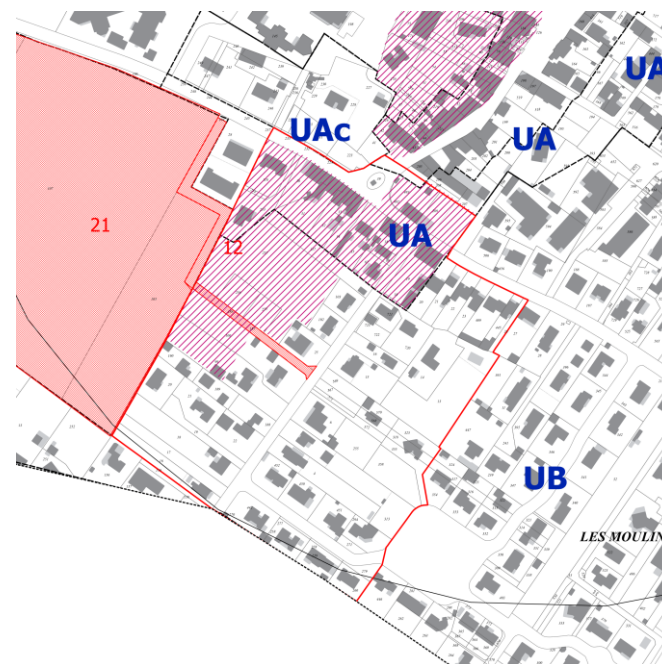
Par ailleurs, une partie de la zone UA est couverte une servitude dite « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) », plus en vigueur à partir du 29 septembre 2021. Également, au sein même du site, un emplacement réservé a été institué afin de permettre la création d'une voie piétonne et cyclable avec débouché sur le RD68c, lieu-dit « Parade », d'une superficie de 2 090 m².

A l'Ouest du site existe une zone AU0 (fermée à l'urbanisation), couverte par deux emplacements réservés :

- Emplacement réservé n°20, d'une superficie de 18 680 m², destiné d'une part la création d'un bassin de rétention paysager et aménagement d'espaces verts, lieu-dit « Parade »,
- Emplacement réservé n°21, d'une superficie de 54 650 m² destiné à des équipements publics sportifs et culturels, lieu-dit « Parade ».

Deux OAP existent à proximité du site. Ainsi, l'OAP « Centre », la plus proche de la zone. Puis, l'OAP « Patrimoine » exposant des caractéristiques précises relatives au bâti tant pour la construction que la réhabilitation (implantation, composition façade, matériaux de construction, toiture, volume...).

Enfin, si le site n'est pas concerné par des éléments du paysage ou de patrimoine ponctuel à préserver, il est intégré en totalité dans le périmètre de protection des monuments historiques (église).



Extrait du règlement graphique du PLU

C. ÉTAT DES LIEUX DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT RAPPROCHÉ

1. LES ABORDS



Le site est localisé au carrefour entre la rue du Chêne Vert, une voie structurante de la commune, support d'une opération de renouvellement urbain d'envergure et la rue du Vieux Moulin, qui est une voirie plus étroite. Elle est à double sens et le stationnement alterné de chaque côté de la rue permet de réduire l'allure des voitures. Les aménagements de type trottoirs s'arrêtent en limite communale, quand la rue devient Chemin de Frouzins, sur la commune de Seysses.

2. ACCESSIBILITE ET MOBILITE

Les habitations existantes sont desservies par des accès individuels, qui se multiplient sur la rue du Vieux Moulin et sur l'Avenue du Chêne Vert. Toutes les parcelles, y compris les maisons de ville sur l'avenue du Chêne Vert, disposent d'une entrée voiture sur leur parcelle. L'implantation des constructions est relativement dense et crée une perméabilité des différents îlots, permettant difficilement d'accéder aux îlots en sous-densité.

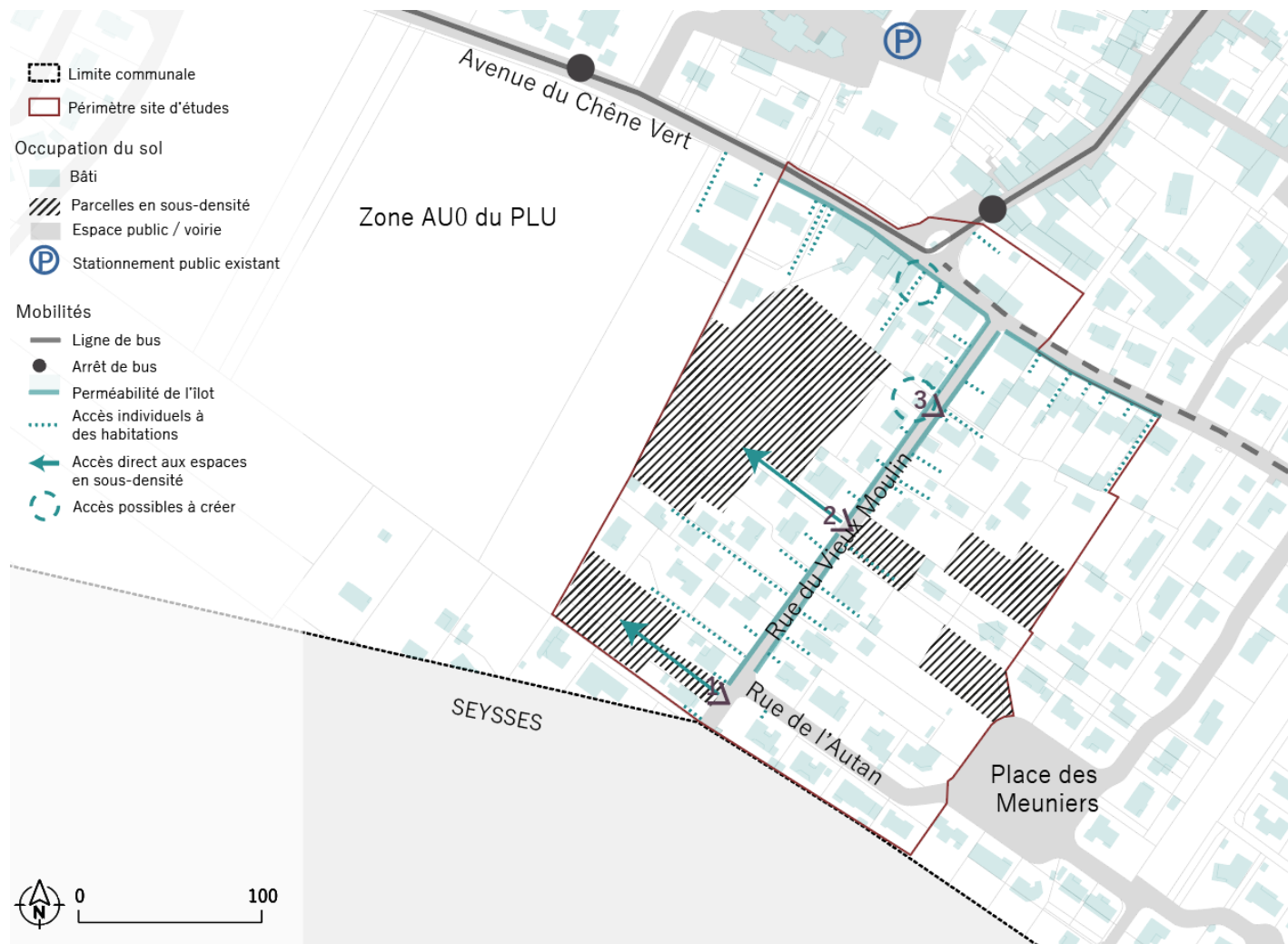
Deux accès directs à la rue du Vieux Moulin sont existants (*vues 1 et 2*). Des liaisons douces pourraient être imaginées à long terme, avec l'acquisition par la collectivité d'accès individuels, qui pourraient permettre de créer des liaisons douces (*exemple vue 3*).



Vues 1 et 2 – Accès direct sur la rue du Vieux Moulin



Vue 3 sur deux accès individuels



3. OCCUPATION DU SOL ET FONCIER

Le front bâti sur l'Avenue du Chêne Vert fait partie du tissu historique de la commune. Une partie des maisons le long de la rue du Vieux Moulin date d'avant les années 1970. L'urbanisation s'est ensuite opérée en second rideau sur la partie nord-ouest et sous forme de lotissement sur la partie sud-est. Un vaste espace agricole est repéré à ce jour comme un espace à urbaniser (fermé à l'urbanisation). La liaison avec ce futur secteur d'urbanisation est à anticiper.

Deux permis d'aménager d'ores et déjà été déposés au sein de l'ilot de 1,06 hectare (*vue 1*) et sont à prendre en compte dans la définition du projet.

Au-delà de l'ilot de 1,06 hectare, plusieurs parcelles non bâties de type « dents creuses » sont repérées, elles représentent également un potentiel à densifier (*exemple vue 2*).

Ce secteur ne dispose pas de foncier communal. Il se situe à proximité de plusieurs commerces du centre-ville, rendant sa densification stratégique pour renforcer ce dernier.



Vue 1



Vue 2



4. ENVIRONNEMENT EXISTANT



5. VEGETATION EXISTANTE



Le site présente une haie boisée en limite Nord. Cette haie correspond aux fonds de jardins des habitations situées le long de l'avenue du Chêne vert. Cet ensemble végétal varié apporte un véritable poumon vert dans ce tissu urbain.

Il se compose d'essences végétales de type feuillus et de quelques conifères. Des arbres fruitiers et des arbustes forment une haie libre variée, véritable plus-value écologique en faveur de la biodiversité à l'échelle du site.

Il est donc très intéressant de pouvoir la conserver et la valoriser dans le futur projet.

Par ailleurs, elle crée un véritable cordon végétal qui limite la covisibilité entre les habitations existantes et le futur projet.

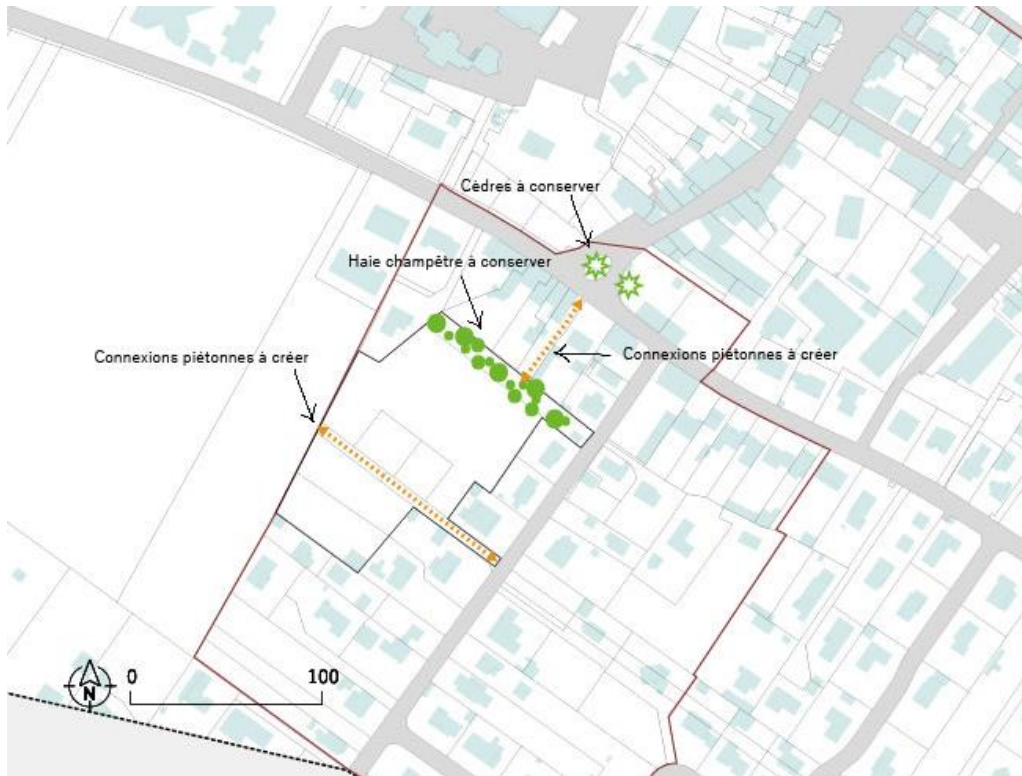
Cette haie ne devra pas être située en fond de parcelle du futur quartier. Son intégration dans le futur quartier ne devra pas « enclaver » le quartier mais au contraire permettre le lien entre celui-ci et les quartiers alentours (cheminements piétons, axe de composition urbaine).



Deux Cèdres sont présents le long de l'avenue du chêne vert. Le premier se situe au carrefour de l'avenue du chêne vert et de la rue de la république. Il fait partie du patrimoine de la ville et se présente comme un véritable arbre repère qui souligne et marque l'entrée vers le centre-bourg.

Le second se situe sur un terrain privé et se positionne en symétrie avec le premier ce qui leur donne un effet de « pilier ». Ainsi les 2 arbres se regardent pour former une porte d'entrée sur le centre-bourg.

D. ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET



La collectivité souhaite anticiper la mutation de ce secteur avec un projet de renforcement de la centralité, tout en prenant en compte deux permis d'aménager récemment délivrés ou en cours.

Les objectifs recherchés au travers de ce projet sont :

- Renforcer la centralité de la commune
- Conforter et densifier le centre-bourg
- Créer des continuités piétonnes avec les quartiers existants
- Accueillir un secteur d'habitat mixte qui conforte le centre-bourg.
- Permettre une forme urbaine qui s'inscrit dans le prolongement du secteur habitat autour de la mairie et des équipements publics.

E. PROPOSITION DE SCHEMA D'AMENAGEMENT

Proposition de schéma d'aménagement sur l'îlot de 1,06 hectare, prenant en compte les deux PA délivrés/en cours
Schéma de travail, non opposable aux autorisations d'urbanisme



Proposition d'aménagement parcelle au carrefour de l'Avenue du Chêne Vert et de la rue de la République – scénario 1
Schéma de travail, non opposable aux autorisations d'urbanisme



Proposition d'aménagement parcelle au carrefour de l'Avenue du Chêne Vert et de la rue de la République – scénario 2
Schéma de travail, non opposable aux autorisations d'urbanisme



Proposition d'aménagement parcelle au carrefour de l'Avenue du Chêne Vert et de la rue de la République – scénario 3
Schéma de travail, non opposable aux autorisations d'urbanisme



F. INTEGRATION DANS LA CINQUIEME MODIFICATION DU PLU

Plusieurs scénarios ont été pensés sur l'ilot en sous densité. Afin de s'intégrer au mieux dans la densité environnante, d'anticiper l'urbanisation future de la zone AU0 et de prendre en compte les deux permis d'aménager en cours, la collectivité retient le scénario présenté ci-dessus.

Concernant l'aménagement du carrefour, la collectivité retient le scénario trois afin de répondre aux objectifs ci-dessous :

- Sécurisation du carrefour entre l'avenue du Chêne Vert et les rues du Vieux Moulin et de la République en veillant à ne pas implanter le bâti en limite de voirie ;
- Conservation d'un espace public de verdure ;
- Densification d'un îlot stratégique du centre-ville.

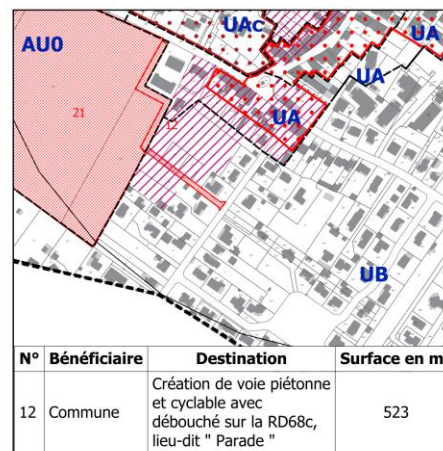
Les principes du scénario 3 sont retenus.

Ces objectifs sont traduits dans une orientation d'aménagement et de programmation qui est simplifiée, afin d'accompagner le projet sans le figer. L'orientation d'aménagement est sur un périmètre large afin de prendre en compte les différents secteurs en sous-densité ainsi que les emplacements réservés.

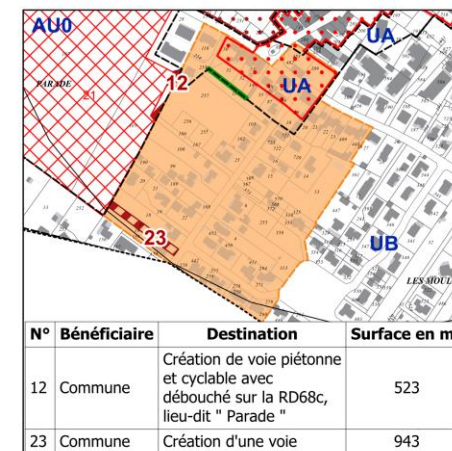
→ Modification du règlement graphique

Le périmètre PAPAG est levé. Un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation est ajouté. Un emplacement réservé est également ajouté pour permettre la création des liaisons prévues dans l'OAP et la desserte d'une future zone à urbaniser. L'emplacement réservé n°12 est ajusté afin d'être en cohérence avec l'orientation d'aménagement et programmation. Son objectif est de créer une liaison exclusivement douce (piéton et cycle) entre le quartier à densifier et le centre-ville de Frouzins. Une haie est classée en élément du paysage à préserver, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'OAP prévoit sa préservation et son prolongement. Elle devra être le support d'un espace public.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



- Limite de zone
- Emplacement réservé (E.R.)
- Secteur soumis à des OAP (Patrimoine)
- Secteur soumis à des OAP (Centre Ville)
- Emplacement réservé ajouté ou modifié
- Secteur soumis à des OAP nouvelles
- Boisement linéaire à préserver (L151-23 al.1)

➔ **Création d'une OAP**

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée sur ce périmètre afin d'accompagner la densification et d'organiser un projet d'ensemble cohérent, qui permette de rationaliser l'espace en le densifiant, tout en s'intégrant dans le contexte environnant.

Ainsi, l'OAP prévoit la densification d'espaces libres, avec une densité allant de 25 à 50 logements/ha au minimum. Des indications sont données quant au traitement paysager, aux formes urbaines et au maillage de la trame viaire.

Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP



➔ **Modification du règlement écrit**

Afin de veiller à la lisibilité du carrefour entre l'Avenue du Chêne Vert et les rue du Vieux Moulin et de la République, les constructions doivent s'implanter sur l'Avenue du Chêne Vert avec un recul équivalent aux habitations plus au sud, sur l'Avenue du Chêne Vert. Le règlement de la zone UA est modifié pour permettre une exception à l'obligation d'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou projetées qui est imposée en zone UA.

Extrait des dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone UA

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

1.1. Dans la zone UA (hors secteurs* UAa et UAb) :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou projetées ;
- Soit, si une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur l'une au moins des unités foncières limitrophes, les constructions projetées peuvent être implantées avec une marge de recul égale à celle de la construction voisine ;
- **Soit selon l'orientation d'aménagement et de programmation quand elle existe et qu'elle comprend des indications sur l'implantation.**

4. LE SITE 2

A. LOCALISATION

Le site 2 est localisé en plein cœur du centre-ville de Frouzins, entre la rue de la République et le boulevard de la Méditerranée. Il représente une opportunité de densification et de réflexion globale sur un îlot en sous-densité.



Localisation du site n°2 à l'échelle de la commune

Le quartier situé rue du Fort s'articule directement à l'arrière du front bâti du centre-bourg. Le centre ancien présente un patrimoine urbain historique qu'il convient de préserver et valoriser. Celui-ci est concerné par une OAP patrimoine bâti ancien.

Caractérisé par un alignement de façades, des matériaux constructifs variés ainsi que les détails architecturaux qualitatifs, le centre-bourg bénéficie d'une charte visant à maîtriser les évolutions du bâti dans le but de conserver le caractère historique de son centre-bourg.

Le site d'étude comprend un îlot d'environ 0,5 hectare qui se compose actuellement par des fonds de jardins. Celui-ci s'inscrit aujourd'hui dans une volonté de valorisation et de densification du centre-bourg.

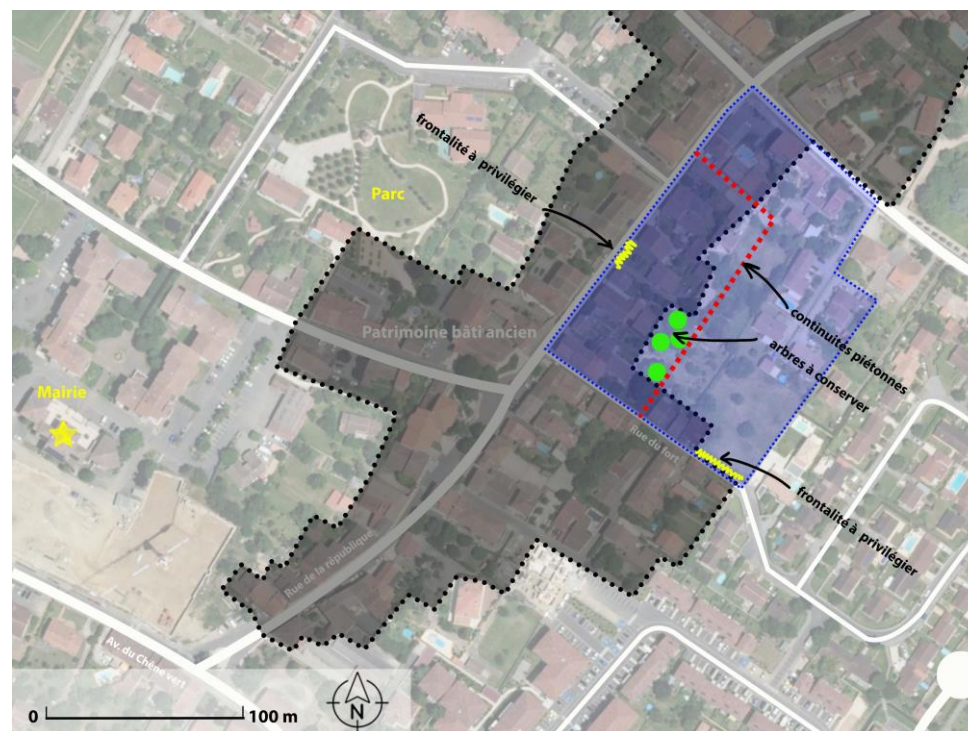
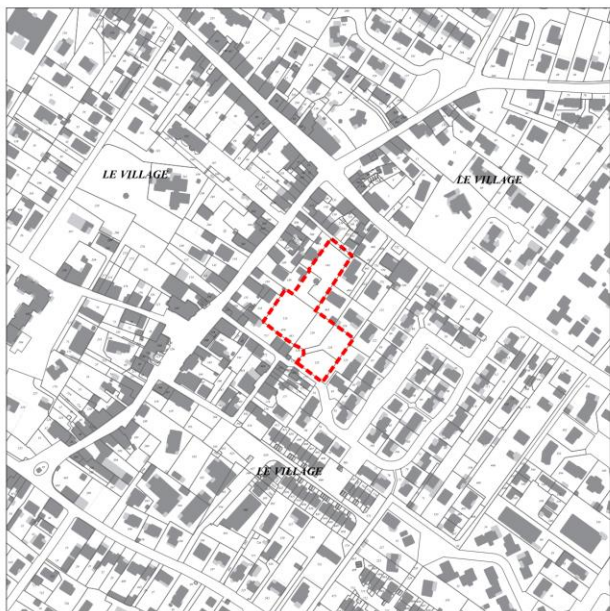


Photo aérienne quartier rue du fort à Frouzins

Extrait cadastre 2021

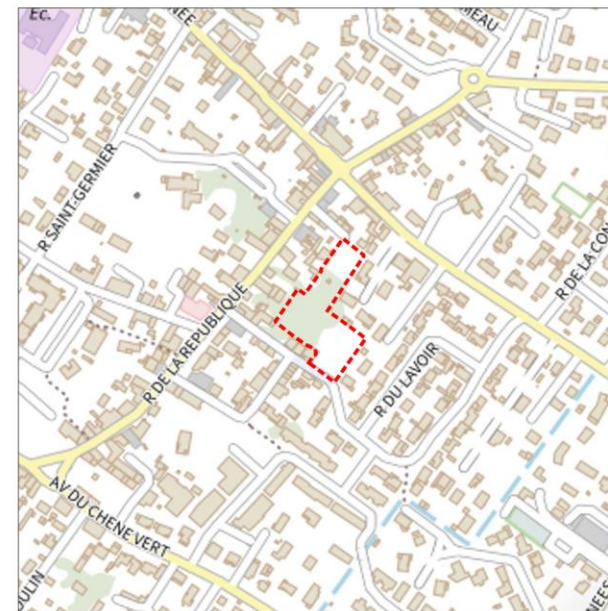


Extrait Orthophoto 2019



Surface du site : 5550 m²

Extrait IGN



B. LE PLU SUR LE SITE

Le site 2 est qualifié de zone urbaine au sein du Plan Local d'Urbanisme de Frouzins.

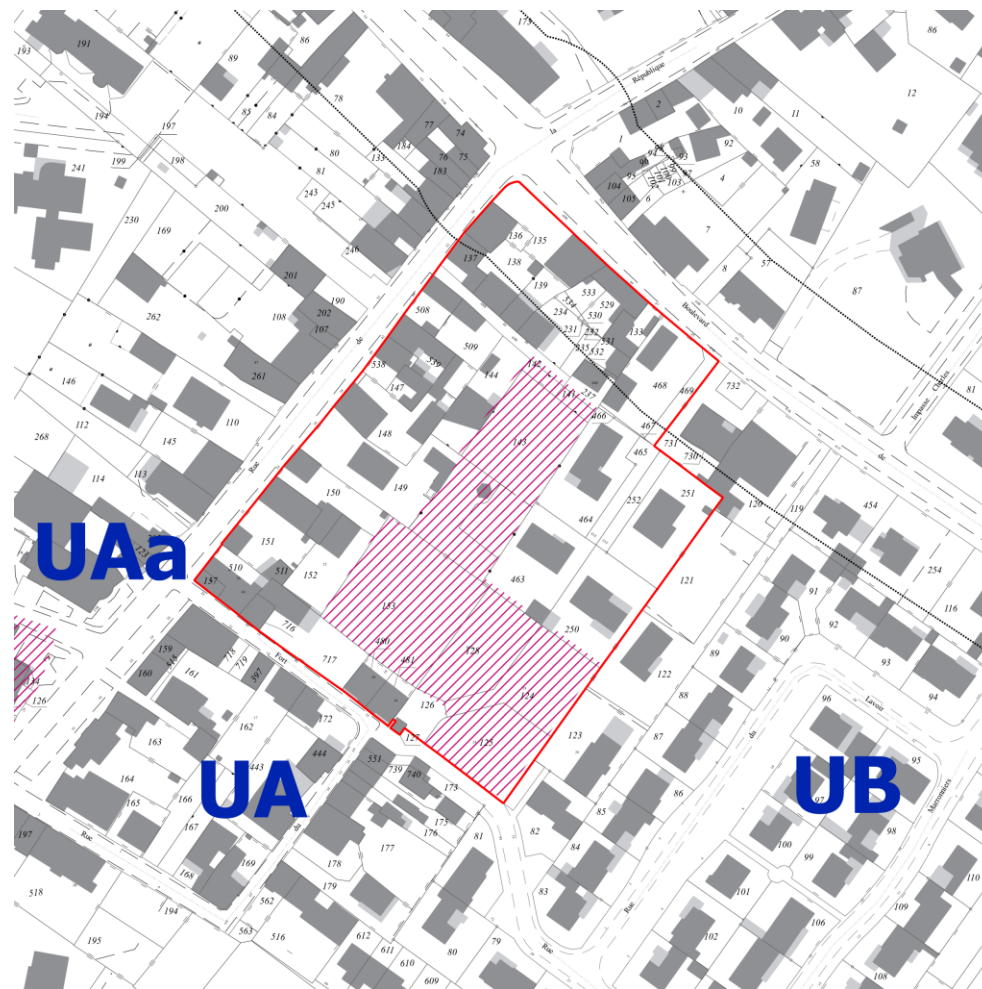
Ce dernier démontre, tout de même, deux identités distinctes :

- La zone UAa correspondant au centre ancien,
- La zone UB caractérisée par de l'espace bâti à vocation principale d'habitat, et peut être qualifiée comme un « espace de transition entre la densité du centre ancien et le tissu pavillonnaire ».

Une partie de la zone UAa et du périmètre d'étude est concernée par une servitude dite « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) », plus en vigueur à partir du 29 septembre 2021.

Également, le site 2 se situe en partie au sein même d'une partie de l'OAP « Patrimoine » prévoyant des dispositions particulières concernant le bâti telles que l'implantation, composition façade, matériaux de construction, toiture, volume...

A proximité du site, le jardin public du centre-ville a été protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Le site en lui-même est intégré en totalité dans le périmètre de protection des monuments historiques (église).



Extrait du règlement graphique du PLU

C. ETAT DES LIEUX DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT RAPPROCHE

1. LES ABORDS



Le site se situe au cœur du tissu urbain du centre-bourg. Il se compose d'un grand terrain enherbé et d'arrière de jardin des maisons de ville existantes.

Le site est en partie refermé visuellement sur lui-même car les habitations forment une barrière physique.

Le site est relativement plat. La hauteur est formée par les nombreuses habitations en R+1 et les quelques grands arbres qui s'érigent depuis les jardins.

2. ACCESSIBILITE ET MOBILITE

Les habitations existantes sont desservies par des accès individuels directs sur la rue de la République. Seules les rues du Fort et l'impasse de la République desservent les extrémités des parcelles en sous densité. Les constructions sont implantées à l'alignement de la voirie, créant une imperméabilité de l'îlot (*vue 2*). Certains accès individuels ou jardins liés aux habitants pourraient représenter l'opportunité de créer des accès (*exemple vue 1*).

L'impasse de la République est étroite (*vue 3*) et la place de la voiture y est déjà très importante. Cet accès ne pourrait pas être l'unique entrée et sortie d'une opération de densification.

La question de l'acquisition foncière de parcelles le long de la rue de la République paraît être un préalable indispensable.



Vue 1 et 2 depuis la rue de la République



Vue 3 sur l'impasse de la République



3. OCCUPATION DU SOL ET FONCIER

La rue de la République fait partie du tissu ancien du centre historique et représente un premier front bâti aligné sur rue, dont plusieurs rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et services. Certaines constructions participent au caractère patrimonial de Frouzins, notamment une construction à l'angle de l'impasse de la République. Des acquisitions et démolitions pourraient être envisagées mais avec parcimonie afin de veiller à conserver le caractère historique du centre-ville.

Des quartiers d'habitat bordent le site, dont certains très récents et denses comme l'opération rue des Frênes.

La commune a récemment acquis une parcelle faisant partie du périmètre d'étude (parcelle BC 0151), qui représente une opportunité (*vue 1*). Cependant, l'acquisition de cette parcelle n'est pas suffisante pour désenclaver le cœur d'ilot en sous-densité.

Ce site représente des enjeux majeurs en termes d'accessibilité, de stationnement, de place de la voiture dans l'espace public et de forme urbaine. Le retrait de certaines constructions représente un potentiel pour recréer un front bâti ou créer un espace public et une placette commerçante par exemple (*exemple vue 2*).



Vue 1



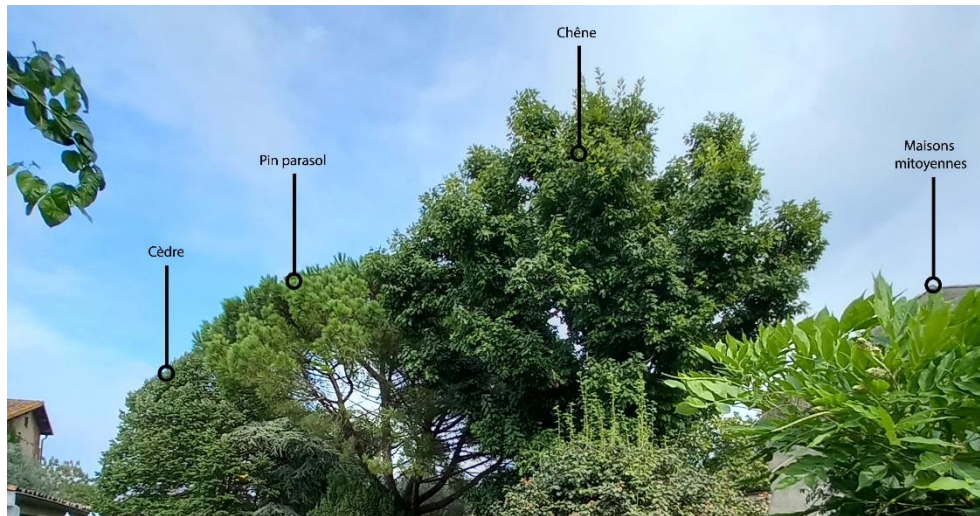
Vue 2

4. ENVIRONNEMENT EXISTANT



Le site se compose de nombreux arbres et arbustes du fait qu'il s'agit aujourd'hui de l'arrière des habitations. Une grande partie du site est une grande prairie enherbée.

5. VEGETATION EXISTANTE



Le site étant situé sur des jardins existants, celui-ci est constitué de massifs, haies et arbres isolés. Certains sujets donc des arbres matures, au port généreux, qui leur confère un aspect singulier. Ces grands arbres sont alors des éléments perceptibles aux alentours et sont des éléments de repère dans le paysage urbain. Parmi eux on remarque notamment un pin parasol, un cèdre ainsi qu'un chêne. Ces arbres ont un intérêt paysager qu'il est souhaitable de conserver. Ils constituent de véritables supports de biodiversité dans le cœur de la ville.

Il semble donc très intéressant de pouvoir les conserver et les valoriser dans le futur projet.

Au cœur du site se trouve des jardins peu entretenus. Des arbres et arbustes spontanés apportent un caractère « désordonné » dans ce paysage urbain.

D. ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET



La collectivité souhaite anticiper la mutation de ce secteur avec un projet de renforcement de la centralité. Des scénarios sans acquisition foncière sont imaginés ci-après. Cependant, la faisabilité de ces scénarios est à remettre en question vis-à-vis de la desserte actuelle de l'îlot et de la nécessité de mûrir une réflexion d'ensemble, à l'échelle de l'îlot et à celle du centre-ville (renouvellement urbain, développement de l'offre commerciale de proximité, création d'espaces publics...).

Les objectifs recherchés au travers de ce projet sont :

- Renforcer la centralité de la commune
- Conforter et densifier le centre-bourg
- Créer des continuités piétonnes avec les quartiers existants
- Travailler sur le front bâti sur la rue de la République
- Conserver des espaces de respiration en cœur d'îlots
- Accueillir un secteur d'habitat mixte qui conforte le centre-bourg.
- Permettre une forme urbaine qui s'inscrit dans le prolongement des tissus environnants.

E. PROPOSITION DE SCHEMA D'AMENAGEMENT

Proposition de schéma d'aménagement – scénario 1
Schéma de travail, non opposable aux autorisations d'urbanisme



Proposition de schéma d'aménagement – scénario 2
Schéma de travail, non opposable aux autorisations d'urbanisme



F. INTEGRATION DANS LA CINQUIEME MODIFICATION DU PLU

Les schémas présentés ci-dessus sont des aménagements possibles des parcelles en sous-densité, en développant les liaisons avec l'existant, sans acquisition foncière nécessaire, en l'état des propriétés communales.

Cependant, la commune souhaite mûrir une réflexion d'ensemble sur cet îlot stratégique du centre-ville, pour lequel, la présente étude l'a démontré, l'accessibilité est un enjeu central. Des acquisitions pourraient être réalisés afin d'envisager un renouvellement urbain cohérent, avec une logique d'ensemble, qui ne se contenterait pas d'une densification de parcelles disponibles. La commune souhaite notamment s'inscrire dans une dynamique de projet autour de la redynamisation de son centre-ville et souhaite à ce titre accompagner le développement de rez-de-chaussée actifs, réfléchir à la place de la voiture en ville, continuer la qualification des espaces publics et améliorer son cadre de vie.

A ce titre, la commune souhaite mettre en place une servitude de projet, au titre de l'article L.151-41-5°, qui limite la constructibilité pour une durée maximale de cinq ans.

Extrait article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme

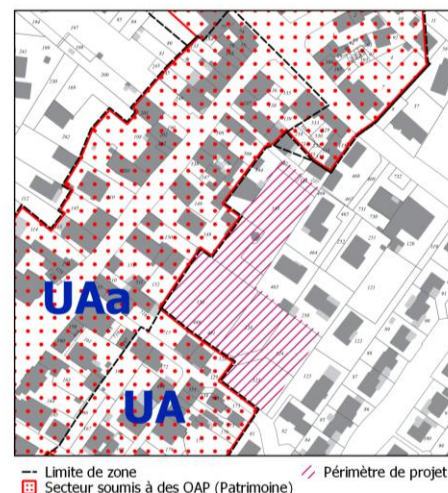
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

L'objectif consiste bien ici à ne pas entraver l'émergence d'un projet à venir, mais de permettre à la commune que ce projet à venir s'inscrive dans le respect de la dimension patrimoniale du centre-bourg.

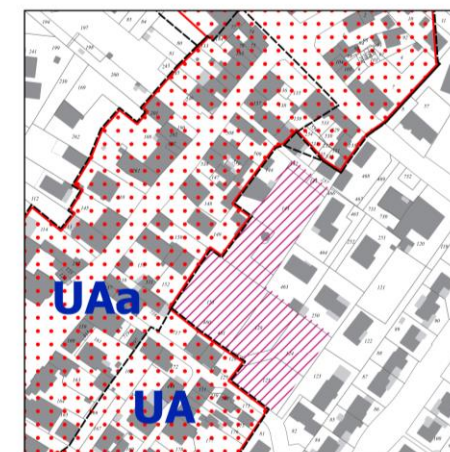
→ Modification du règlement graphique

Le périmètre PAPAG, tombé en septembre 2021 est renouvelé par la modification n°5 du PLU, la prescription est donc maintenue sur le règlement graphique.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique de la modification simplifiée en cours



--- Limite de zone
 Secteur soumis à des OAP (Patrimoine) / Périmètre de projet

Les dispositions du règlement écrit concernant les secteurs couverts par la servitude de projet ne sont pas modifiées. Pour rappel, la règle écrite est la suivante :

Extrait des dispositions générales du règlement écrit du PLU de Frouzins

A l'intérieur du périmètre de constructibilité limitée instauré en application de l'article L.151-41-5 du code de l'urbanisme et reporté au document graphique, seules sont autorisées les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 150 m² pour l'habitat et 100 m² pour les autres destinations, ou encore les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher supplémentaire.

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est créée. Les schémas présentés ci-avant sont des réflexions, qui ne s'appliquent pas aux autorisations d'urbanisme.