

COMMUNE DE FRONTIGNAN

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRONTIGNAN

Projet de révision du PLU – Document support du débat sur les orientations générales du PADD



# SOMMAIRE

## Préambules

Objet du PADD

### 1. Orientations générales du PADD de Frontignan

Contexte local et principes fondateurs du PADD de Frontignan

Orientation 1 : Un développement urbain soucieux de l'environnement

Orientation 2 : Une urbanisation maîtrisée

Orientation 3 : Une économie intégrée

Les objectifs chiffrés

### 2. Carte de synthèse des orientations du PADD de Frontignan



## Objet du PADD

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) constitue une pièce obligatoire du Plan local d'urbanisme.**

**Il définit à partir des objectifs poursuivis, du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et objectifs fondamentaux du territoire.**

**Il fonde les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU qui, avec leurs documents graphiques, déterminent les règles applicables au territoire.**

## **Orientations générales du PADD de Frontignan**



## Orientation n°1 : Un développement urbain soucieux de l'environnement

Cette orientation n'était pas inscrite dans le PLU de 2018. Elle vient d'une volonté de la commune de pleinement intégrer les enjeux environnementaux dans le projet de développement durable, tout en reprenant de nombreux éléments déjà intégrés dans le précédent PLU. En effet, ces enjeux prennent une place de plus en plus importante dans les choix d'urbanisation, notamment en termes de préservation des composantes naturelles et patrimoniales, de protection face aux risques, ou encore d'adaptation au changement climatique.

### 1.1 Assurer la protection et le renforcement de la trame verte et bleue (TVB)

L'attractivité du territoire frontignonais tient en grande partie à la grande qualité du cadre de vie. Le territoire communal abrite des espaces à haute valeur environnementale (massif de la Gardiole, étangs, anciens salins, zones littorales et mer...), qui constituent le support de la trame verte et bleue, et qu'il convient de désormais préserver et remettre en bon état durablement, au sens du Grenelle de l'Environnement renforcé récemment par la loi Climat et Résilience.

Le projet communal vise donc à :

- **Protéger les réservoirs de biodiversité et** en particulier les « espaces remarquables » et les « coupures d'urbanisation » définis dans le SCoT au titre de la loi littoral ainsi que les espaces boisés les plus significatifs :
  - Massif de la Gardiole,
  - Bois des Aresquiers,
  - Étangs, zones humides et salins,
  - Espace littoral et espaces maritimes (notamment protection contre l'érosion côtière, aménagements et mise en valeur du lido, etc.).

Les espaces ayant un rôle de coupure d'urbanisation sont spatialisés sur la cartographie ci-après.

Il s'agit notamment de traduire la mise en œuvre des différents plans de gestion définis pour le Massif de la Gardiole, les Étangs et le bois des Aresquiers.

Les interfaces entre réservoirs de biodiversité et espaces bâtis feront l'objet d'une vigilance spécifique, afin de limiter toute pression de l'urbanisation sur ces espaces. Cela permettra dans un même temps de réduire les risques des feux de forêt aux abords des principaux boisements, ou de réduire les impacts directs sur la qualité des eaux aux abords des étangs. La qualité paysagère du territoire s'en trouvera confortée.

- **Maintenir et remettre en état les corridors écologiques qui constituent le support de la Trame Verte et Bleue du territoire.**

S'appuyer sur la reconversion des sites en friches (Ex-mobil, ancienne carrière Lafarge, ancienne cimenterie, ancienne décharge...) et les opérations urbaines d'envergure, pour renforcer les continuités écologiques. Il s'agira d'assurer la fonctionnalité écologique des sols, en préservant des espaces végétalisés et en évitant toute fragmentation des corridors écologiques par l'urbanisation. Ainsi, le site des Hierles fera l'objet d'une attention particulière dans son aménagement de par son rôle de continuité écologique Nord-Sud, entre les espaces littoraux et l'intérieur des terres. De la même manière, le site Ex-mobil intégrera dans sa reconversion une part de renaturation, dans le but de renforcer la perméabilité écologique du secteur.

Une attention est également portée sur le canal du Rhône à Sète, principal élément (trame bleue) de liaison entre l'étang d'Ingril et l'étang de Thau, tant dans la traversée urbaine que dans son passage à travers les zones industrielles à son embouchure ouest.

- **Encourager la préservation de la trame noire :**

- Maintenir une coupure d'urbanisation au Nord-Est de la commune, entre les dernières zones urbanisées de Frontignan et la commune de Vic-la-Gardiole, afin de préserver le dernier grand corridor fonctionnel de la trame noire entre la Gardiole et les étangs.
- Intégrer des principes d'éclairage urbain favorables à la faune nocturne dans les futures opérations d'aménagement.

- **Favoriser le développement de la nature en ville, en développant des espaces éco-paysagers publics de proximité et en favorisant la biodiversité urbaine.** Les nouvelles extensions urbaines doivent également ménager une large place aux espaces verts et parcs publics de proximité, facilement et rapidement accessibles depuis les zones habitées afin d'offrir une alternative à la fréquentation des espaces naturels (Gardiole, étangs et littoral...) de la commune. Au-delà de leur aspect esthétique et fonctionnel, ces espaces seront aménagés avec le souci d'être adaptés au contexte écologique local et bénéfiques à la biodiversité.

- **Organiser la fréquentation des espaces naturels pour éviter leur dégradation.** Il s'agit notamment de poursuivre la mise en œuvre des actions engagées dans le cadre de la remise en état du lido (renforcement du cordon dunaire, réaménagement des aires de stationnement, etc.) et de permettre la mise en place de certains équipements publics ou collectifs, de manière maîtrisée et compatible, dans le respect de la législation en vigueur, au sein des espaces naturels de Frontignan.

## 1.2 Affirmer l'identité paysagère et patrimoniale du frontignanais

Outre les espaces naturels, la qualité de vie du territoire de Frontignan tient également à **des paysages et un patrimoine** riches et diversifiés, entre site classé de la Gardiole et étangs littoraux, en passant par le vignoble du muscat, le front de mer et le centre-ville. Le projet municipal s'attache à :

- Maintenir et mettre en valeur le patrimoine bâti :
    - Dans le centre-ville (patrimoine ancien mais aussi patrimoine industriel du XX<sup>ème</sup> siècle) de manière à renforcer l'attractivité du cœur de Frontignan ;
    - Dans le vignoble, notamment en permettant les changements de destinations des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial dans le respect notamment de l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
  - Mettre en valeur les abords du canal du Rhône à Sète, notamment dans la traversée de la zone urbaine. Le canal participe à la qualité de vie de la ville mais il doit également être un vecteur de développement touristique. La valorisation du canal doit être réfléchie à l'échelle des quartiers qu'il traverse et de la ville afin de contribuer à créer des espaces publics qualitatifs générateurs de liens et échanges sociaux. La végétalisation des abords participera à atteindre cet objectif mais aussi à mieux intégrer le bâti qui borde le canal.
  - Conserver les grands espaces et les points de vue. La valorisation des espaces agricoles d'intérêt paysager sur les flancs du massif de la Gardiole (site classé) permet notamment de créer un écrin de grande qualité pour la ville et de conserver les grands points de vue ouverts vers le littoral et la silhouette de la ville. En outre, les perspectives paysagères depuis la route de Balaruc (RD129) sur la ville, les étangs et la mer doivent être maintenues, l'intégration des constructions et aménagements sur ces cônes de visibilité sera primordiale. Il s'agit également de préserver les cônes de vue depuis et vers les étangs, notamment depuis la RD60 à Frontignan-plage.
  - Soigner et qualifier les franges urbaines, afin de participer à l'insertion paysagère de la ville, notamment par la végétalisation des lisières d'urbanisation.
  - Préserver les bosquets et les alignements d'arbres participant à la structuration du paysage, ainsi que les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.
- Poursuivre la requalification et la valorisation des principales entrées de ville pour leur rôle dans l'image de la commune. Structurer ces espaces tout en respectant leurs caractéristiques propres (paysages agricoles, fonctions économiques, pôles de loisirs,...).
  - Intégrer une approche paysagère dans le développement de la ville, aussi bien sur les nouveaux secteurs de développement que le cadre du renouvellement urbain. Outre les qualités paysagères à maintenir dans le tissu urbain existant (masses boisées, vues), certains secteurs en développement revêtent des enjeux stratégiques :
    - Les Hierles, espace de transition majeur entre La Peyrade et Frontignan-ville, et au contact des étangs de la Peyrade ;
    - Le site Ex-MOBIL, en interface avec le centre-ville via les quais du canal ;
    - L'ancienne cimenterie (Ex-Lafarge), espace de forte valeur paysagère sur les rives de l'étang de Thau.

### **1.3 Mettre en place les conditions favorables à la préservation de la ressource en eau**

- Préserver et améliorer la qualité des eaux des étangs :

La commune, en partenariat avec les collectivités concernées, accompagne la mise en œuvre des actions de limitation des pollutions liées aux ruissellements définies dans le cadre du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales. L'amélioration de la qualité des eaux des étangs est un enjeu important aussi bien du point de vue touristique, qu'économique (qualité des coquillages) et environnemental.

Il s'agit également de mettre en adéquation l'objectif de protection de la ressource en eau, les modalités d'assainissement, et le développement urbain.

- Tenir compte de l'aspect quantitatif de la ressource en eau, en mettant en adéquation les besoins liés au développement urbain, avec les capacités d'approvisionnement en eau potable.
- Travailler sur des aménagements paysagers et traitement des espaces libres mobilisant des essences végétales locales peu consommatrice d'eau.
- Anticiper les évolutions environnementales pressenties sur les étangs de la grande Palus.



## 1.4 Assurer la protection des biens et des personnes face aux risques connus

Le projet urbain communal consacre une large place à la protection des biens et des personnes face aux différents risques qui concernent Frontignan.

Le développement de la commune doit se faire au regard de ces risques identifiés. Le PLU s'attache notamment à :

- **Poursuivre la prise en compte des** dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la commune de Frontignan.

Le développement de la commune doit se faire en intégrant les conditions définies par le PPRi ; il s'agit notamment de ne pas soumettre de nouvelles populations aux risques, ni de les aggraver.

Certains secteurs inondables inconstructibles peuvent être utilisés et valorisés sous la forme d'espaces publics, et dans le respect de ces conditions, dans le cadre de l'aménagement global.

Permettre une meilleure gestion des eaux pluviales et prendre en compte les risques liés au ruissellement (écoulements temporaires depuis la Gardiole).

Le projet communal favorise également la réalisation des aménagements de réduction du risque (mais aussi d'amélioration de la qualité des eaux rejetées dans les étangs), tant en amont qu'en aval et dans les secteurs déjà sujets à l'inondation. L'objectif de création d'îlots de fraîcheur urbaine et d'intégration paysagère des opérations.

- Prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié au dépôt d'hydrocarbures de Frontignan – La Peyrade – GDHn dans le cadre du développement des quartiers riverains. Également tenir compte de l'usine SCORI, en tant que site SEVESO à risque.

- Ne pas accentuer les risques liés aux incendies de forêt.

Par ailleurs, la préservation du vignoble du muscat entre la Gardiole et la ville permet de limiter les risques de propagation des feux de forêt. Néanmoins, une attention particulière sera portée sur les zones d'interface entre l'urbanisation et les espaces soumis à l'aléa feu de forêt.

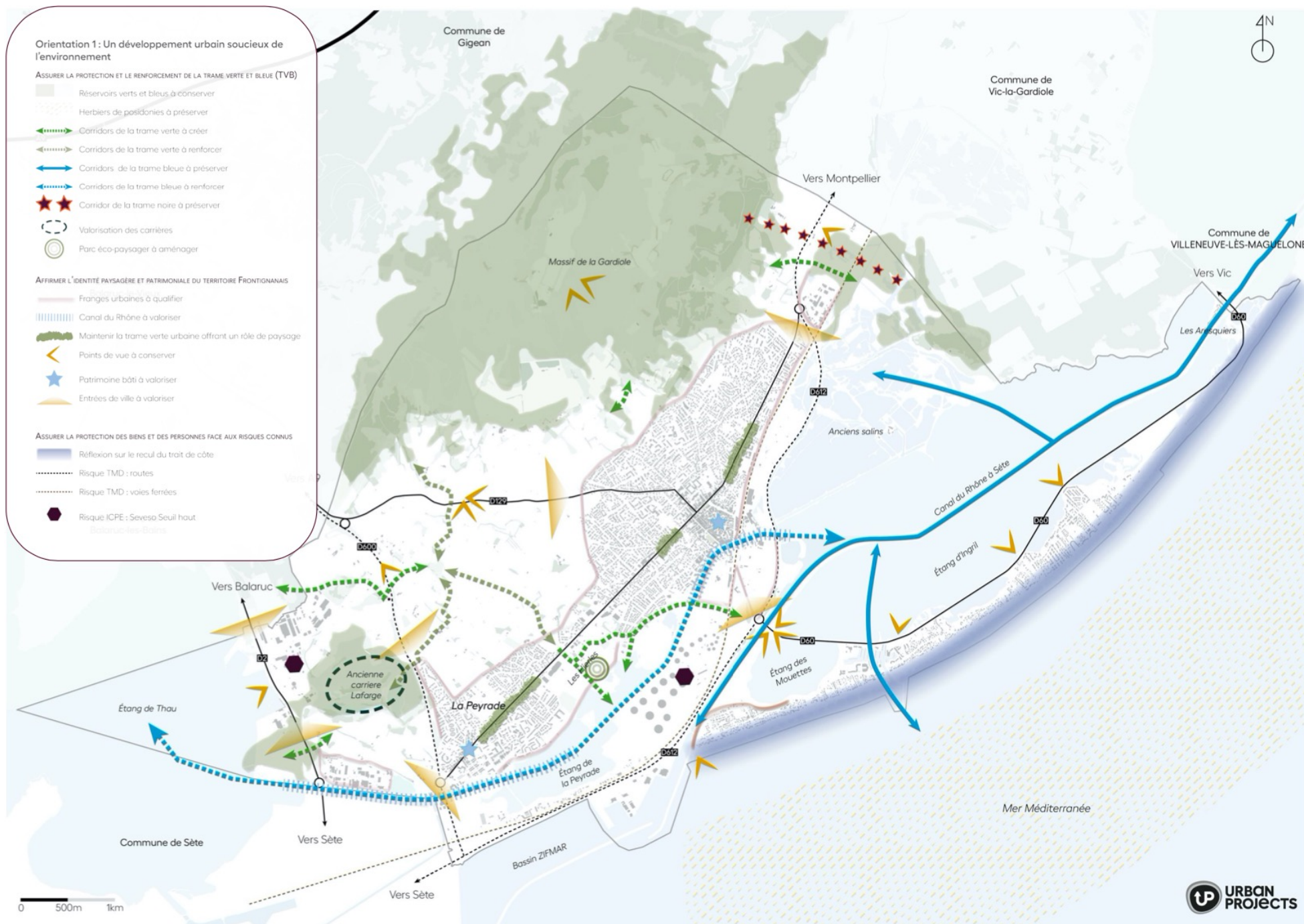
- Prendre en compte les autres risques technologiques, industriels, les nuisances et pollutions (par exemple les sites et sols pollués) auxquels la population ou les biens peuvent être soumis.

## 1.5 Adapter le territoire au changement climatique et prendre part à l'atténuation du phénomène

La révision du PLU de Frontignan s'inscrit dans un contexte renforcé de prise en compte des enjeux liés au changement climatique, d'autant que le territoire apparaît particulièrement exposé et donc vulnérable face à ses effets.

Le projet communal vise ainsi à :

- Adapter la ville à des épisodes de chaleurs de plus en plus fréquents et intenses. Il s'agit de lutter contre les îlots de chaleur urbains, et encourager, quand cela est possible, la désimperméabilisation de certains espaces. En parallèle, les nouvelles opérations d'aménagement, ainsi que l'aménagement ou la requalification d'espaces publics devront intégrer la création d'îlots de fraîcheur, avec davantage de végétalisation et l'utilisation de matériaux limitant l'absorption-émission de chaleur. Les milieux naturels et espaces verts urbains jouant déjà ce rôle seront préservés.
- Engager le territoire dans la transition énergétique : accompagner la production d'énergies renouvelables, intégrer la ville (notamment les espaces d'activités) au défi de la transition énergétique (toitures solaires, ombrières sur parking...), encourager la rénovation énergétique des bâtiments (notamment publics), favoriser la performance énergétique des constructions. Le développement du photovoltaïque peut aussi trouver une réponse sur les sites dégradés dès lors qu'ils ne contreviennent pas aux dispositions de la loi littoral et autres servitudes ou contraintes naturelles.
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le projet de PLU vise à renforcer le développement des transports collectifs et des modes de déplacements doux, et prévoit une urbanisation recentrée autour des polarités existantes afin de réduire les déplacements. L'orientation 2.6 précise les volontés et engagements de la commune pour mener à bien la politique de réduction des émissions de gaz à effet de serre.



## Orientation n°2 : Une urbanisation maîtrisée

Depuis l'élaboration du POS approuvé en 2001, puis à travers les PLU adoptés en 2011 et 2018, la commune mène une politique volontariste de maîtrise de la consommation de l'espace. Le nouveau PLU s'inscrit dans cette démarche en affichant à nouveau la volonté de maîtrise de l'urbanisation et de gestion économe du territoire communal. Cette maîtrise passe par de multiples enjeux et objectifs que le PLU doit intégrer pour assurer le maintien voire le renforcement de la qualité du cadre de vie, le développement d'une offre en logements, équipements et services adaptée et cohérente avec les besoins des populations actuelles et futures sans obérer la nécessité de préserver les milieux naturels d'une grande richesse et la prise en compte des risques et en répondant aux objectifs de sobriété foncière.

### 2.1 Affirmer les polarités urbaines et leurs échanges

La ville de Frontignan souhaite maintenir les grands équilibres du territoire, dans le respect des grandes orientations du SCoT du Bassin de Thau. Le PLU s'attache notamment à définir et affirmer la vocation des différents espaces entre protection des espaces naturels, forestiers et agricoles et espaces dédiés à l'urbanisation.

La commune est organisée autour de trois polarités urbaines (La Peyrade, Frontignan-centre et Frontignan-plage). Le projet communal s'attache à ne pas encourager un développement diffus mais au contraire à conserver cette structuration autour de ces pôles et à renforcer leurs liens. Il vise notamment :

- À favoriser la revitalisation et le confortement du centre-ville de Frontignan-centre et du centre de La Peyrade. Il s'agit de créer une identité forte, notamment à travers l'amélioration de l'habitat et le renforcement de l'attractivité commerciale couplés à la restructuration des espaces publics ainsi qu'à la réorganisation des circulations et du stationnement.
- À Frontignan-centre, la volonté communale est d'affirmer cette polarité en offrant les conditions nécessaires à l'implantation de nouvelles activités génératrices d'attractivité à l'échelle communale et intercommunale, dont le pôle culturel qui sera implanté dans les anciens chais Botta constitue une pièce maîtresse de cette ambition.
- À La Peyrade, la volonté communale est d'affirmer cette polarité dans un rayonnement communal, de poursuivre son rôle de pôle de proximité complémentaire et se substituant pour certaines fonctions aux centres-ville de Frontignan et Sète.
- À Frontignan-plage, la volonté communale est d'affirmer cette polarité dans sa dimension touristique et résidentielle en proposant une offre de services de qualité et en maintenant les activités économiques actuelles, en particulier celles du port de plaisance. L'action en matière d'urbanisme et de politique d'aménagement devra cependant indéniablement être adaptée aux phénomènes entraînant l'érosion du trait de côte et au risque de submersion.

Le renforcement des liens entre les différentes polarités urbaines de Frontignan doit passer par l'affirmation des rotules, les espaces intermédiaires qui servent à liaisonner la ville (entre La Peyrade et Frontignan-centre, entre Frontignan-centre et Frontignan-plage). Cela doit se traduire par la valorisation des espaces existants et le développement d'espaces, équipements et quartiers structurants.

Les conditions d'urbanisation projetée se devront d'intégrer et de respecter les différentes contraintes issues de la loi littoral applicable sur le territoire.

## 2.2 Organiser le développement équilibré du territoire

Le projet communal s'inscrit dans la continuité de la politique menée des dernières années en termes de développement urbain. Frontignan dispose d'opportunités certaines en termes de revalorisation de son tissu bâti et de renouvellement urbain (espaces encore libres au sein de l'enveloppe urbaines, anciens espaces industriels à faire muter) Il s'agit donc de poursuivre le développement de la ville sur elle-même, notamment par :

- La mobilisation des friches et sites désaffectés dans l'enveloppe urbaine tels que les anciens chais Botta qui accueilleront le futur pôle culturel ;
- La réhabilitation du parc de logements et la mobilisation d'une partie du parc de logements vacants ;
- La mutation de certains espaces vers de nouveaux quartiers en favorisant la mixité des fonctions urbaines, notamment la reconversion de certaines friches industrielles, en prenant en compte préalablement la question des sols pollués (terrain de l'ex-MOBIL par exemple) ;
- La mobilisation des disponibilités foncières existantes dans l'enveloppe urbaine (« dents creuses ») dont les plus importantes peuvent faire l'objet notamment d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : secteur des Vignaux, du Mas de Chave, de la rue Marjolaine.

La densification et le renouvellement urbain de Frontignan ne doit pas pour autant se faire au mépris de la qualité du cadre de vie, du patrimoine, de la cohabitation harmonieuse et apaisée entre les différentes fonctions urbaines, du maintien d'espaces verts et de la prise en compte des risques. Ces opérations doivent être organisées et cohérentes avec le tissu bâti existant voisin afin de s'intégrer (hauteurs, densités). Ce principe doit s'appliquer sur l'ensemble du territoire, aussi bien pour des opérations d'ensemble d'importance que pour des projets plus mesurés de divisions parcellaires.

Le développement de la ville sur elle-même n'est cependant pas suffisant pour pouvoir répondre au besoin de production de logements résultant de la croissance démographique projetée à l'horizon 2034 et du maintien de la population existante (point mort). Des espaces doivent donc être maintenus urbanisables pour offrir de nouvelles possibilités d'habitat : Le secteur des Hierles est le principal site en extension de la tâche urbaine identifié à ce jour. Rotule de liaison indispensable entre La Peyrade et Frontignan-centre, ce secteur concentre de nombreux enjeux et objectifs pour la commune. En outre, ce quartier en devenir doit arborer une grande diversité de fonctions urbaines et répondre à des besoins actuels et émergents de la commune en termes d'habitat, commerces, services et équipements de proximité.

- Les grandes dents-creuses créées par l'urbanisation passée doivent être comblées.
- En dehors de ces secteurs, les espaces en extension d'urbanisation sont justifiés au regard des besoins en production de logement et de développement économique en respectant le principe de continuité de l'urbanisation et compte tenu de la capacité d'aménager et de construire déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Ces secteurs éventuels devront contribuer à améliorer le traitement qualitatif des franges urbaines et s'assurer du maintien d'un espace tampon suffisant entre l'espace agricole/naturel et l'urbanisation.

Les espaces intermédiaires entre les trois pôles de centralité (Frontignan-centre, La Peyrade et port de plaisance à Frontignan-plage) sont stratégiques en termes de fonctionnement urbain mais aussi en terme d'image, ils ne doivent pas être considérés comme des « délaissés » mais au contraire être valorisés et participer à la vie de la ville. Ainsi le projet doit s'attacher à :

- Articuler et structurer les pôles d'urbanisation par le traitement des zones de transition :
  - Transition entre La Peyrade et Sète le long de la RD600. Ce secteur a vocation à accueillir des activités portuaires d'intérêt régional (espaces de fonctionnalité du port de Sète-Frontignan – Sud de France) ;
  - Transition de « l'entre-deux » entre La Peyrade et Frontignan-centre. Il s'agit d'un des espaces stratégiques de la ville, qui va connaître de profondes mutations avec l'aménagement du quartier des Hierles. Il doit faire l'objet d'un traitement et d'un aménagement global.

- Transition entre Frontignan-centre et Frontignan-plage, avec notamment le renforcement du pôle sportif et de loisirs existant : création d'une piscine intercommunale, structuration des espaces de stationnement, amélioration et rénovation des équipements existants, aménagements paysagers visant à améliorer l'entrée de ville, etc.

Par ailleurs, le quartier de Frontignan-plage est particulièrement concerné par la problématique de la submersion marine qui contraint notamment la réalisation de nouvelles constructions. S'ajoute à cela la question du recul du trait de côte qui rebat les cartes en matière de planification urbaine.

La ville souhaite :

- Permettre la mise en sécurité des biens et des personnes face au risque de submersion marine en permettant une évolution encadrée du bâti existant nécessaire à la protection des populations (création de « zones refuges »...) ;
- Anticiper le risque de montée des eaux de la mer en limitant l'évolution urbaine du quartier aux seules constructions existantes ;
- Interdire toute construction nouvelle ou extension de construction augmentant la capacité d'accueil d'habitants ou d'usagers exposés
- Engager des mesures d'informations de la population sur les risques à venir.

## 2.3 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain passe par le réinvestissement des dents creuses, espaces encore non urbanisés dans l'enveloppe urbaine, mais aussi des friches industrielles telles que celle de l'ex-MOBIL.

Ce premier objectif participera également à limiter la consommation foncière à l'horizon fin 2034 en évitant et réduisant au mieux l'urbanisation de secteurs agricoles et naturels. Toutefois, les besoins liés au « *point mort* » de la population (à savoir la production de logements nécessaire pour stabiliser la population démographique présente sur la commune à une date donnée) et à la croissance démographique nécessitent de mobiliser de nouveaux terrains constructibles, en continuité de l'urbanisation existante. Compte tenu aussi des capacités d'aménager et de construire déjà mobilisées dans les espaces urbanisés.

Une enveloppe d'une quarantaine d'hectares est nécessaire pour répondre à ce besoin directement induit par la population (existante et à venir) en complément du gisement foncier en densification.

De même, compte tenu des besoins et des capacités résiduelles limitées dans les zones déjà urbanisées, une enveloppe foncière pour les activités économiques doit être maintenue en cohérence avec le projet de développement économique communautaire de Sète Agglopol Méditerranée.

Afin de contribuer à la modération de la consommation d'espace, la commune s'engage à mettre en œuvre la densité dans les futures opérations significatives du territoire en compatibilité avec les conditions définies par le SCoT du Bassin du Thau. Il en sera ainsi notamment pour les secteurs des Hierles et du Mas de Chave qui devront contribuer à la production de logements à l'horizon fin 2034.

Maintenir une densité élevée dans les futures opérations majeures (Mas de Chave, Vignaux, Hierles...) pour participer à la modération des besoins en consommation d'espace.

- Mettre en place des densités de logements importantes dans les extensions urbaines prévues. Dans le cadre du PLU, les densités prévues seront de l'ordre de 50 logements/ha en moyenne à l'échelle des nouveaux quartiers, dans le respect des orientations du SCoT du Bassin de Thau.
- Poursuivre le mouvement de réinvestissement urbain mené depuis plusieurs années, en mobilisant au mieux cet important potentiel de production de nouveaux logements.

## 2.4 Répondre à la diversité de la demande en logements et veiller à la qualité urbaine

Le PLU de Frontignan doit promouvoir une offre en logements diversifiée qui puisse répondre à toutes les demandes et à tous les besoins (logements collectifs, maisons de ville, maisons individuelles, logements sociaux, primo-accession, logements destinés aux personnes âgées, etc.).

Malgré les efforts réalisés ces dernières années en termes de diversification du parc de logements, des actions restent aussi à mener, notamment en ce qui concerne la production de logements aidés. Le projet doit s'attacher à :

- Poursuivre une politique de l'habitat qui favorise la mixité sociale. Il s'agit de poursuivre l'effort de rattrapage en termes de création de logements aidés tant dans le cadre des nouvelles opérations que des opérations de réinvestissement urbain, de manière à tendre vers l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune.
- Permettre la production de logements qui répondent à une demande très diversifiée, notamment liée au phénomène de croissance démographique couplée au desserrement des ménages, à la fois en termes de typologies (du T1 au T5 et plus), de modes d'occupation (location, primo-accession) et de prix (logements en accession sociale ou en accession abordable).
- Lancer une véritable dynamique sur l'amélioration de l'habitat dégradé en particulier en centre-ville pour éviter sa paupérisation et sa perte d'attractivité.

La prise en compte de l'environnement et de la problématique du développement durable dans le projet communal passe par la réalisation d'opérations exemplaires telle que la résorption de l'ancienne friche « usine de soufre » et sa requalification par la ZAC des Peilles, une réelle opportunité de récupérer un espace foncier pour lutter contre l'étalement urbain. Il s'agit notamment de :

- Promouvoir la maîtrise de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables, l'orientation bioclimatique des constructions, la mise en place de systèmes de récupération et réutilisation des eaux de pluie de toiture, etc.
- Favoriser le maintien d'îlot de fraîcheur arborés pour lutter et anticiper les effets d'îlot de chaleur urbains, améliorer le confort thermique des constructions, répondre aux besoins d'espaces verts dans les quartiers résidentiels.

- Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère, que ce soit dans les nouveaux quartiers ou les opérations de renouvellement urbain qui doivent notamment :
  - S'inscrire dans le contexte bâti et paysager, et prendre en compte les formes urbaines et architecturales existantes ;
  - Lier au mieux le développement urbain avec la capacité de desserte par les transports collectifs, les modes de déplacements doux, le stationnement mais aussi les équipements, services et espaces publics, de manière à offrir un cadre de vie de qualité.
- Veiller, à tout moment, à la qualité architecturale et à la valorisation du patrimoine bâti, en particulier dans le centre de La Peyrade et le centre-ville. À ce titre, le PLU s'attachera à définir une réglementation adaptée à chaque typologie bâtie et à protéger les édifices les plus remarquables.



## 2.5 Poursuivre l'équipement de la commune en accompagnant son développement

L'accroissement de la population attendu implique de prévoir et de réaliser les équipements nécessaires, tant en termes de voiries, de réseaux que d'équipements structurants. Il s'agit de :

- Poursuivre l'adaptation des équipements et la création de nouveaux équipements et espaces publics dans les quartiers, en répondant aux différents besoins, notamment de proximité (extension du cimetière, aires de stationnement).
- Assurer une répartition territoriale équilibrée des équipements de proximité entre La Peyrade, Frontignan-centre et Frontignan-plage.
- Permettre l'implantation d'équipements à rayonnement intercommunal, notamment de sports et loisirs et en particulier :
  - Projet de piscine intercommunale ;
  - Projet d'équipement public en bordure de l'étang de Thau ;
  - Projet de pôle culturel en cœur de ville de Frontignan sur le site des anciens chais Léon Botta ;
  - Nouveau gymnase en lien avec le collège Simone de Beauvoir.
- Assurer l'adéquation entre le développement urbain et la capacité des réseaux. Il s'agit notamment de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et d'assurer la capacité de traitement des eaux usées en lien avec le développement attendu.
- Favoriser le développement des communications électroniques et des réseaux d'énergies, notamment dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers d'habitat et d'activités (déploiement de la fibre optique, etc.).

## 2.6 Diversifier les modes de déplacements et améliorer les circulations

L'amélioration et la diversification des déplacements sont des enjeux importants pour la commune. Ces questions ont été étudiées à l'échelle intercommunale dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Bassin de Thau ou à une échelle plus locale avec le Plan Local de Déplacement (PLD), mais elles doivent également être réfléchies, en cohérence, à une échelle plus locale.

Afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie pour tous, il est aujourd'hui nécessaire de favoriser les alternatives à l'usage individuel de l'automobile, notamment dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre. En ce sens, il s'agit de :

- Favoriser et renforcer les transports collectifs entre les trois pôles de la ville mais aussi vers les communes voisines.

La commune et ses partenaires portent le projet de création d'un pôle d'échange multimodal dans les secteurs de l'ex-MOBIL à proximité du centre-ville. Ce nouvel équipement doit permettre de renforcer l'utilisation des transports collectifs mais aussi de réorganiser le stationnement en centre-ville.

- Développer les modes de déplacements doux (vélo, mais aussi piétons et personnes à mobilité réduite) :
  - À l'intérieur de la ville, entre les quartiers. Le renforcement des échanges de part et d'autre du canal du Rhône à Sète est indispensable à terme au regard de la mutation du site de l'ex-MOBIL et du développement du pôle sportif et de loisirs Lucien-Jean en entrée de ville.
  - Entre les différents pôles de vie de la commune (La Peyrade, Frontignan-centre et Frontignan-plage) : la requalification du Boulevard Urbain Central doit continuer à intégrer les infrastructures dédiées aux mobilités douces, trottoirs, pistes ou bandes cyclables. La finalisation de ces aménagements revêt un caractère majeur pour relier les différents quartiers de la commune.
  - Vers les espaces naturels et récréatifs périphériques (Gardiole, étangs, littoral...) : vers les étangs et le littoral, les connexions sont établies et doivent être maintenues et valorisées. Vers la Gardiole, les liaisons doivent être identifiées tout en maîtrisant la fréquentation du Massif ;

- Vers les communes voisines.
- À une échelle plus large, en poursuivant les aménagements de l'Euro véloroute 8 (Cadix-Athènes) depuis les Aresquiers jusqu'à Sète en passant par les rives de l'étang de la Peyrade et le cœur de ville de Frontignan.
  - Apaiser les circulations et réorganiser le stationnement en centre-ville. À Frontignan-plage, il s'agit de poursuivre la restructuration des artères principales afin de sécuriser les modes doux et améliorer les conditions de stationnement.

Les travaux de requalification de l'ex RN2112 en boulevard urbain en cours vont entraîner de nombreuses mutations en terme de fonctionnement des déplacements, tant le long de l'axe qu'en profondeur dans les quartiers adjacents. Il s'agit de :

- Poursuivre et accompagner la requalification de l'ex RN2112 en Boulevard Urbain Central ainsi qu'à l'amélioration des liaisons interquartiers et la hiérarchisation du réseau viaire, pour un meilleur fonctionnement des déplacements.
 

Par ailleurs, les mutations attendues le long du Boulevard Urbain Central contribueront à l'amélioration des entrées de ville est et ouest en structurant les espaces de part et d'autre de cette voie.
- Assurer efficacement la desserte des nouvelles extensions prévues, notamment par la mise en place d'une nouvelle voie structurant au sud de la ville dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier des Hierles.

Le PLU doit également veiller à la mise en œuvre des projets d'infrastructures portés à l'échelle départementale ou régionale.



## Orientation n°3 : Une économie intégrée

### 3.1 Conforter Frontignan comme un véritable pôle économique du bassin de Thau

Le passé industriel de la commune a laissé de vastes surfaces de friches en héritage, notamment sur la façade de l'étang de Thau (usine Lafarge...). Ce secteur stratégique situé au cœur de Sète Agglopol Méditerranée entre Sète, Frontignan et Balaruc-les-Bains offre un potentiel intéressant de développement économique, d'activités, et de revalorisation de l'espace. Dans ce cadre, et dans le respect des dispositions de la loi littoral, le projet doit s'attacher à :

- Requalifier la façade urbaine de l'étang de Thau (site urbanisé des anciennes usines Lafarge et alentours) pour en faire une véritable vitrine du territoire.
- Tenir compte du développement de la zone portuaire d'intérêt régional, dans le respect des orientations du SCoT du Bassin de Thau et de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée, notamment dans les secteurs situés aux abords de la RD600 qui constitue l'axe prioritaire de desserte du Port Régional de Sète-Frontignan - Sud de France.

Par ailleurs, Frontignan accueille plusieurs zones économiques. Ces dernières doivent pouvoir continuer à évoluer et accueillir des nouvelles entreprises. Il s'agit de :

- Renouveler et améliorer l'image des zones d'activités économiques existantes. La ZAE de La Peyrade a déjà fait l'objet d'une requalification des espaces publics, les actions doivent être poursuivies pour améliorer son intégration paysagère. La ZAE du Barnier est fortement dégradée, sa requalification et sa mutation vont redonner une attractivité économique diversifiée à cet espace stratégique en entrée de ville depuis Montpellier et améliorer son intégration paysagère et environnementale.
- Permettre et favoriser l'implantation des artisans sur la commune, afin de répondre à la demande locale, dans le respect du fonctionnement urbain de la ville. Dans ce cadre, le PLU devra anticiper et répondre aux besoins à l'horizon 2034 pour proposer une offre foncière en cohérence si les capacités du tissu économique existant ne suffisent plus à l'échelle du Bassin de Thau et du triangle urbain Sète-Frontignan-Balaruc.

Actuellement, la ville n'offre pas de véritable pôle commercial structuré mais une succession de petits pôles de proximité dispersés.

L'enjeu principal est de revitaliser les centres-villes de Frontignan et de La Peyrade, en complément des actions menées en termes d'amélioration de l'habitat, de réaménagement des espaces publics et de réorganisation des circulations et du stationnement. La commune souhaite :

- Renforcer l'attractivité commerciale des centres-villes de Frontignan et de La Peyrade, de manière à créer des pôles d'attractivité et de dynamisme de proximité (commerces, services, autres destinations complémentaires), en s'appuyant notamment sur le projet de réhabilitation des halles, la réorganisation des circulations et des stationnements et en luttant contre la transformation des locaux commerciaux en habitations sur les principaux linéaires commerciaux.
- Développer l'offre commerciale sur le territoire de Frontignan faisant partie du triangle urbain central intercommunal et faire évoluer la ZACOM existante. Ces développements doivent permettre à Frontignan de jouer son rôle de centralité, tout en recherchant à maintenir la complémentarité et le bon équilibre avec les enjeux de revitalisation des centres-villes de Frontignan et de la Peyrade.
- Accompagner le commerce diffus et les services, répartis au sein de l'enveloppe urbaine et qui assure un service de proximité.

### 3.2 Assurer un développement économique respectueux du terroir et de l'environnement

La valeur économique du territoire tient également en grande partie à la richesse et la qualité de son terroir (en particulier le vignoble AOC-AOP du muscat). Il s'agit donc d'affirmer le maintien de ces ressources agricoles ainsi que leur développement. Le projet s'attache à :

- Valoriser le vignoble, avec une attention particulière concernant le vignoble patrimonial, qui joue un rôle économique important, et qui contribue également à créer un cadre paysager de qualité (« cœur du vignoble » mais aussi à l'ouest de la RD600 : secteur de mas Bernadou / Château de la Peyrade).

Il s'agit également de laisser des possibilités ponctuelles d'implantation de constructions agricoles, dans des secteurs définis en continuité de l'agglomération existante et à l'impact limité. En ce sens, le traitement et la valorisation des franges en transition avec l'espace agricole ou naturel voisin sera essentiel pour assurer l'intégration paysagère des constructions, aménagements et installations. Il est nécessaire de limiter les interfaces afin de ne pas générer de conflits d'usage.

- Préserver l'économie liée à la mer et aux étangs (maintien des « petits métiers » et des cultures marines, récifs artificiels dans la bande des 3 miles...).

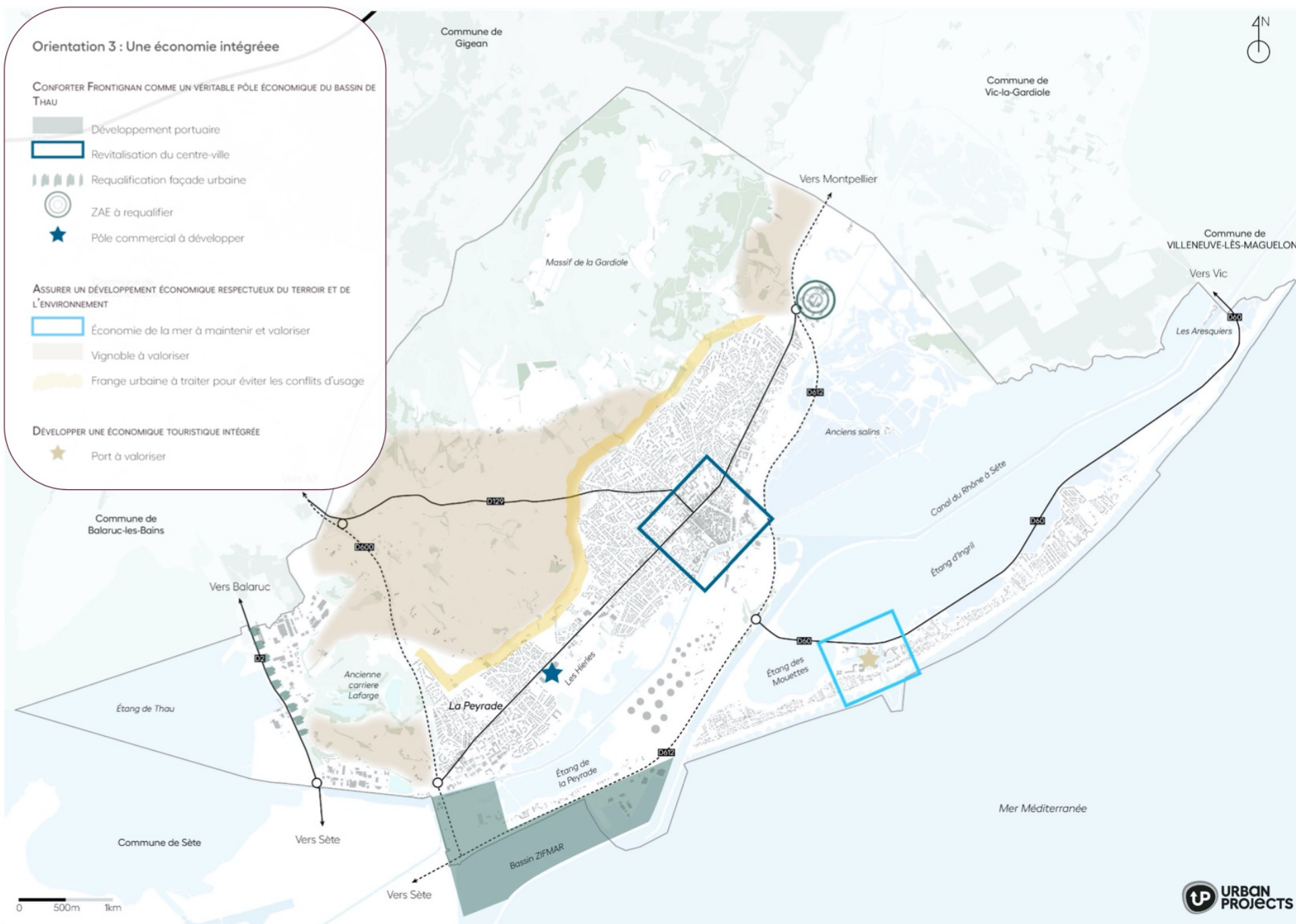
Soucieuse de la préservation de la qualité de son territoire et consciente de sa responsabilité à l'échelle plus globale du Bassin de Thau, la ville a pour volonté de :

- remise en état/réhabilitation des sites pollués d'origine industrielle lors du développement urbain en tenant compte des usages projetés.

### 3.3 Développer une économie touristique intégrée

Frontignan souhaite offrir une image et un cadre de qualité. Cela passe par le développement d'un tourisme intégré, qui ne soit pas uniquement basé sur les activités liées à la plage en période estivale et aux hébergements liés. Il s'agit de :

- Promouvoir un développement touristique durable, respectueux des milieux et basé sur la qualité du territoire (tourisme fluvial, œnotourisme, tourisme patrimonial, sentiers de découverte, sports de pleine nature...), en complément à l'activité balnéaire présente à Frontignan-plage.
- Faire du tourisme un des moteurs de l'attractivité du centre-ville, notamment en lien avec la mise en valeur du patrimoine, le réaménagement de la halte fluviale sur le canal, etc.
- Compléter les équipements touristiques existants. Par exemple en améliorant l'accueil des camping-cars à travers une aire de services (eau, vidange, électricité...)
- Favoriser la diversification des hébergements touristiques (hôtels, gîtes ruraux, etc.) afin de garantir une fréquentation qualitative du territoire, plus étalée dans la saison.
- Permettre les changements de destination de certains bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone agricole et naturelle, vers des activités liées au tourisme et/ou à l'événementiel. Il s'agit de valoriser l'identité locale liée au muscat, à travers un développement touristique respectueux et complémentaire à l'activité agricole. Ces projets devront préserver la qualité paysagère des sites.
- Anticiper la dynamique des résidences secondaires qui reste forte sur le territoire communale (incidence sur le parc de logement et le besoin des résidents permanents).



## La synthèse des objectifs chiffrés

### 4.1 La croissance démographique et la production de logements

Les dernières statistiques de l'Insee montrent une croissance démographique en-deçà des projections passées. Soucieuse de protéger la qualité du cadre de vie, l'environnement et l'agriculture, la commune prévoit une croissance annuelle moyenne de +0,5% par an à l'horizon fin 2034.

L'apport en population devrait osciller autour des 1 600 habitants, portant la population communale à environ 25 000 habitants.

Au regard de cet apport de population, le besoin total en logements est estimé à environ 2 000 unités pour répondre aux besoins exogènes et endogènes.

**Ainsi, le PLU programme une production d'environ 2 000 logements à l'horizon fin 2034.**

### 4.2 La consommation d'espaces

#### Pour l'habitat :

Le besoin foncier pour la production de logements dans la commune sur la période 2023-2034 est évalué sur la base d'une densité de 50 logements/ha dans le respect des prescriptions du SCoT. Le besoin foncier théorique est d'environ 40 hectares.

Le diagnostic du PLU a mis en évidence un potentiel en densification du tissu bâti (parcelles en dents creuses et divisibles) de l'ordre de 120 logements. La commune émet l'hypothèse d'une mobilisation de 100% du potentiel de densification identifié.

Ce gisement permettra de réduire la consommation foncière d'environ 2,5 hectares.

#### Pour les équipements et services :

Les besoins fonciers estimés pour répondre à la création ou l'extension d'équipements sont les suivants : 3,5 hectares.

#### Pour les activités économiques :

Aucune ouverture à l'urbanisation de foncier à vocation purement économique n'est prévue à travers la présente révision du PLU.










Les activités commerciales seront en mixité avec d'autres destinations au sein des opérations et leur consommation d'espace rentre dans la même enveloppe que celle identifiée pour l'habitat.









# Carte de synthèses des orientations du PADD de Frontignan

## Orientation 1 : Un développement urbain soucieux de l'environnement





### ASSURER LA PROTECTION ET LE RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

-  Réservoirs verts et bleus à conserver
-  Herbiers de posidonies à préserver
-  Corridors de la trame verte à créer
-  Corridors de la trame verte à renforcer
-  Corridors de la trame bleue à préserver
-  Corridors de la trame bleue à renforcer
-  Corridor de la trame noire à préserver
-  Valorisation des carrières
-  Parc éco-paysager à aménager

### AFFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIRE FRONTIGNANAIS

-  Franges urbaines à qualifier
-  Canal du Rhône à valoriser
-  Maintenir la trame verte urbaine offrant un rôle de paysage
-  Points de vue à conserver
-  Patrimoine bâti à valoriser
-  Entrées de ville à valoriser

### ASSURER LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES CONNUS

-  Réflexion sur le recul du trait de côte
-  Risque TMD : routes
-  Risque TMD : voies ferrées
-  Risque ICPE : Seveso Seuil haut

## Orientation 2 : Une urbanisation maîtrisée






### AFFIRMER LES POLARITÉS URBAINES ET LEURS ÉCHANGES

-  Polarités principales à maintenir et valoriser

### ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

-  Micro centralité à maintenir

### MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

-  Articulation urbaine à renforcer
-  Les Hierles (extension d'urbanisation)
-  Dent creuse à urbaniser
-  Friche industrielle à requalifier
-  Secteur de densification potentielle





### RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS ET VEILLER À LA QUALITÉ URBAINE

-  Amélioration de l'habitat

### POURSUIVRE L'ÉQUIPEMENT DE LA COMMUNE EN ACCOMPAGNANT SON DÉVELOPPEMENT


-  Restructuration et création d'équipements

### DIVERSIFIER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ET AMÉLIORER LES CIRCULATIONS




-  Pôle d'échange multimodal à créer
-  Liaison douce à maintenir ou à renforcer
-  Accès Gardiole à organiser
-  Aménagement/Sécurisation RD600-612

## Orientation 3 : Une économie intégrée

### CONFORTER FRONTIGNAN COMME UN VÉRITABLE PÔLE ÉCONOMIQUE DU BASSIN DE THAU

-  Développement portuaire
-  Revitalisation du centre-ville
-  Requalification façade urbaine
-  ZAE à requalifier
-  Pôle commercial à développer

### ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RESPECTUEUX DU TERROIR ET DE L'ENVIRONNEMENT

-  Économie de la mer à maintenir et valoriser
-  Vignoble à valoriser
-  Frange urbaine à traiter pour éviter les conflits d'usage

### DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE INTÉGRÉE

-  Port à valoriser



COMMUNE DE FRONTIGNAN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

