

COMMUNE DE FRONTIGNAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique n°2

Orientations d'Aménagement et projet de règlement

3 décembre 2024

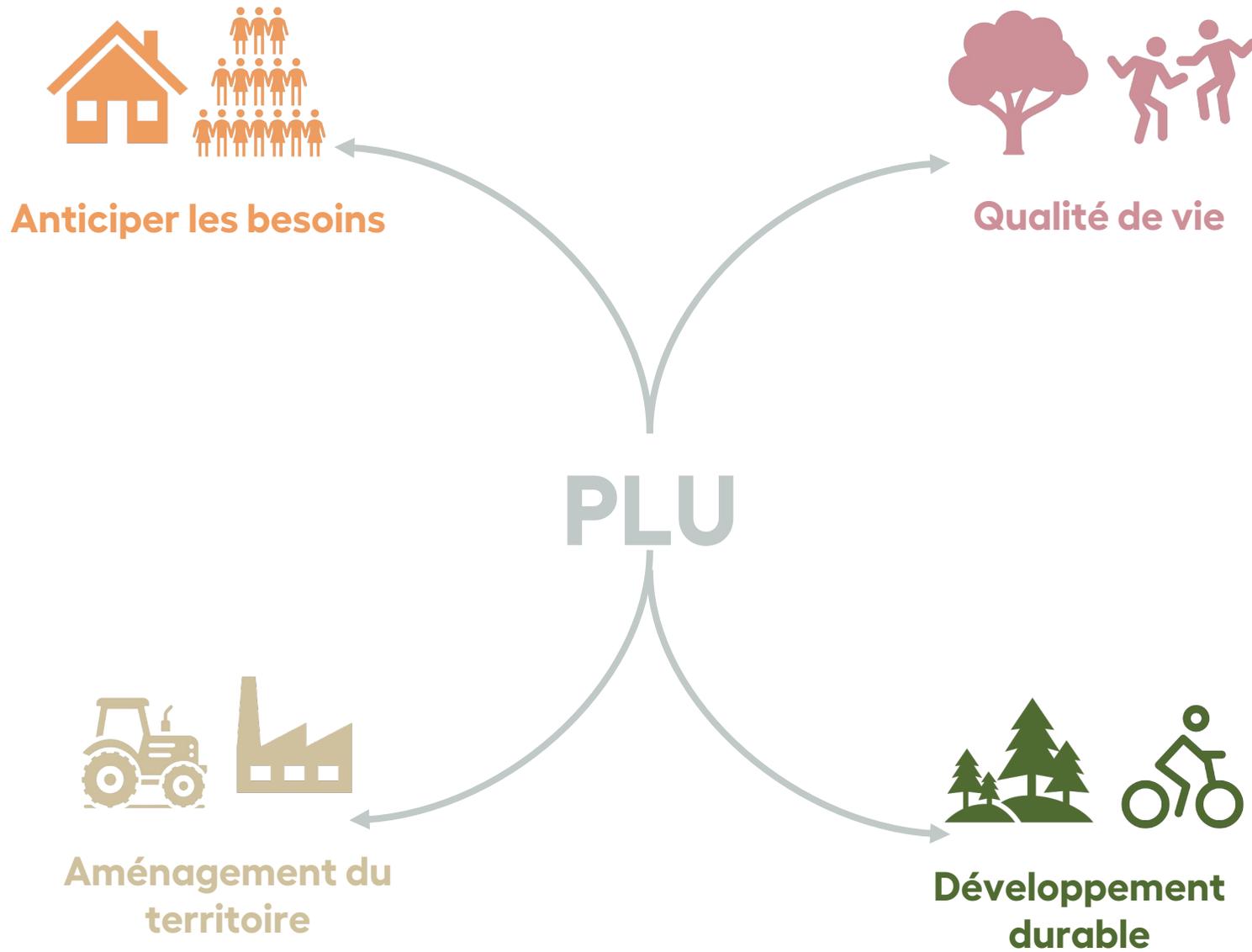


SOMMAIRE

- 1. Le PLU, c'est quoi ?**
- 2. Calendrier de la révision du PLU**
- 3. Rappel des principaux éléments du diagnostic**
- 4. Le projet communal à l'horizon 2036**
- 5. Le projet de règlement**
- 6. Les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP)**
- 7. Synthèse des principales évolutions**
- 8. Questions et échanges**

LE PLU, C'EST QUOI ?

UN PLU, À QUOI ÇA SERT ?



LE RÔLE DU PLU

- **Gérer les politiques**
 - D'urbanisation
 - De préservation de l'environnement
 - De préservation des terres agricoles
- **Définir un véritable projet de territoire connecté aux réalités voisines**
- **Définir les conditions d'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire...)**

LE CONTENU DU PLU

- Rapport de présentation – PADD – règlement – zonage – OAP - annexes
- Évaluation environnementale

LA DURÉE DE VIE DU PLU



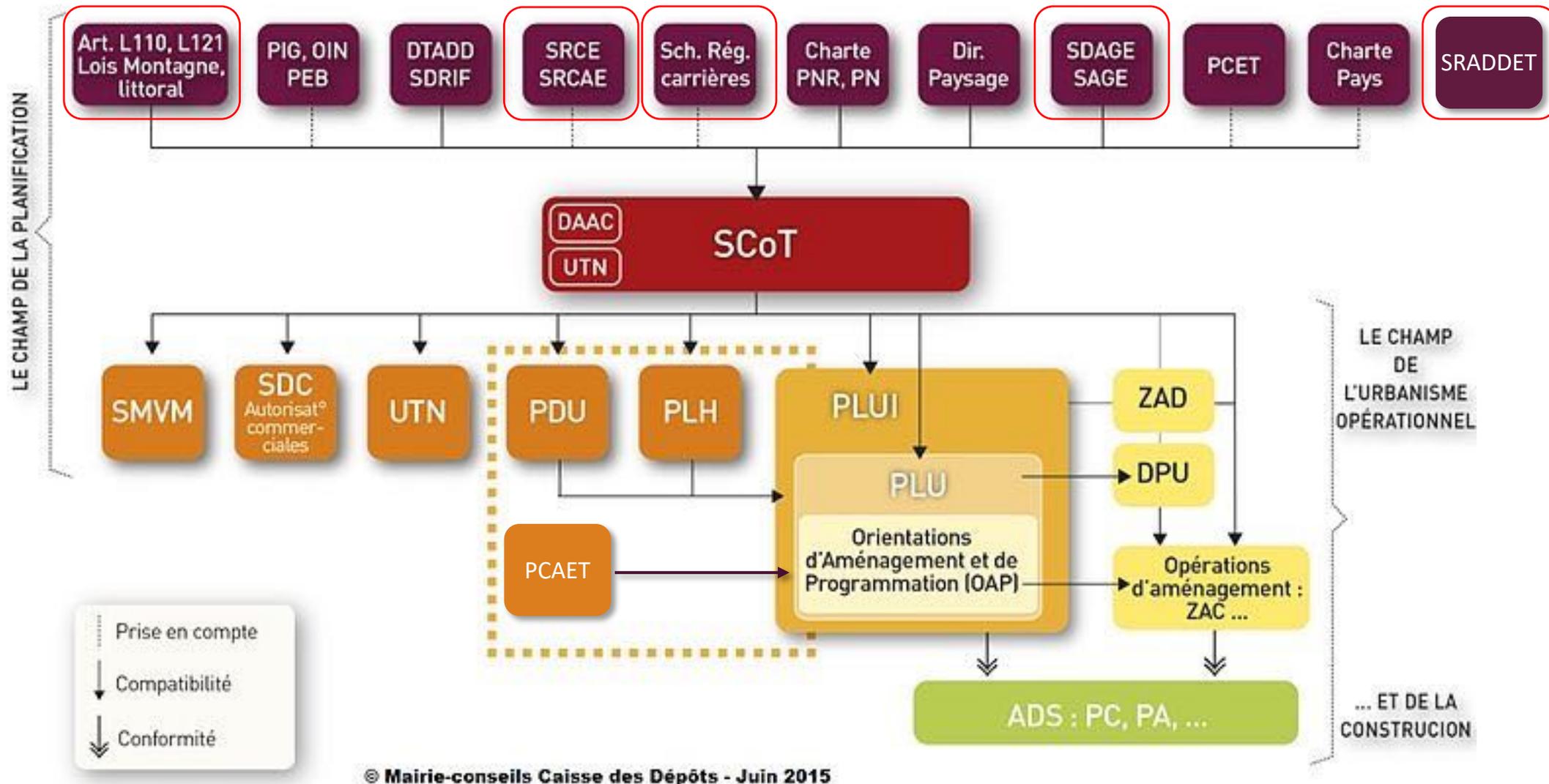
LA LOGIQUE DU PLU (LOIS SRU, ALUR ET CLIMAT ET RÉSILIENCE)

- **Fixer des objectifs en termes de :**
 - Population
 - Équipements publics
 - Consommation d'espace avec objectif de ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE À L'HORIZON 2050

- **Reconstruire la ville sur la ville**
 - Combler les dents creuses
 - Coudre l'urbanisation
 - Extension si besoin

- **Économiser les terres agricoles et naturelles**
 - Justification au regard des besoins

DES DOCUMENTS RÉGIONAUX ET SUPRA-COMMUNAUX À RESPECTER



LA CONCERTATION

- La concertation
 - Registre papier aux Services Techniques de la ville
 - Registre numérique
 - Réunions publiques
 - Ateliers

- L'enquête publique
 - À partir de mi-2025

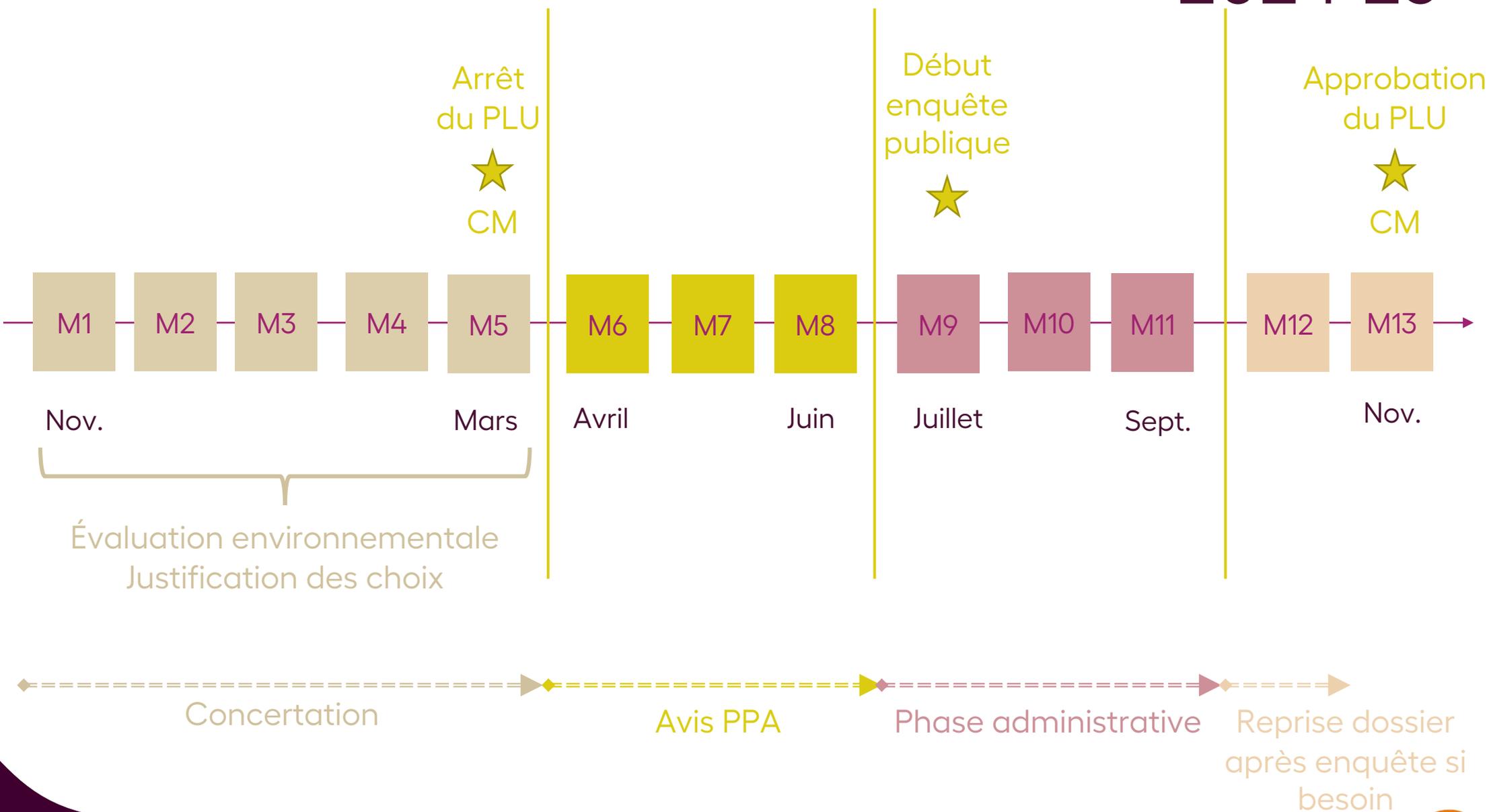
CALENDRIER DE LA RÉVISION DU PLU

RAPPEL DES ÉTAPES RÉALISÉES

- **4 réunions de travail avec les services de l'État (DDTM)**
 - **Deux débats sur le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD)**
 - décembre 2022 ;
 - juin 2024 (prise en compte du SCoT)
 - **Réunion Personnes Publiques Associées (PPA) en juillet 2024**
 - **Concertation : réunions publiques et ateliers**
 - Atelier n°1 : 12 décembre 2022 (risques naturels et enjeux littoraux)
 - Atelier n°2 : 27 juin 2024 (urbanisme durable, densité et forme urbaine)
 - Réunion publique n°1 : 20 octobre 2022 (diagnostic et PADD)
- => 2^{ème} réunion publique le 3 décembre 2024**

CALENDRIER

2024-25



RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL – sujets traités

- **Contexte administratif**
- **Diagnostic sociodémographique**
- **Diagnostic économique**
- **Diagnostic agricole**
- **Les équipements et services**
- **Les transports, mobilités et déplacements**
- **L'organisation et les dynamiques urbaines**
- **Le paysage**
- **L'environnement**
- **L'es risques naturels et technologiques**

CONSOMMATION D'ESPACE

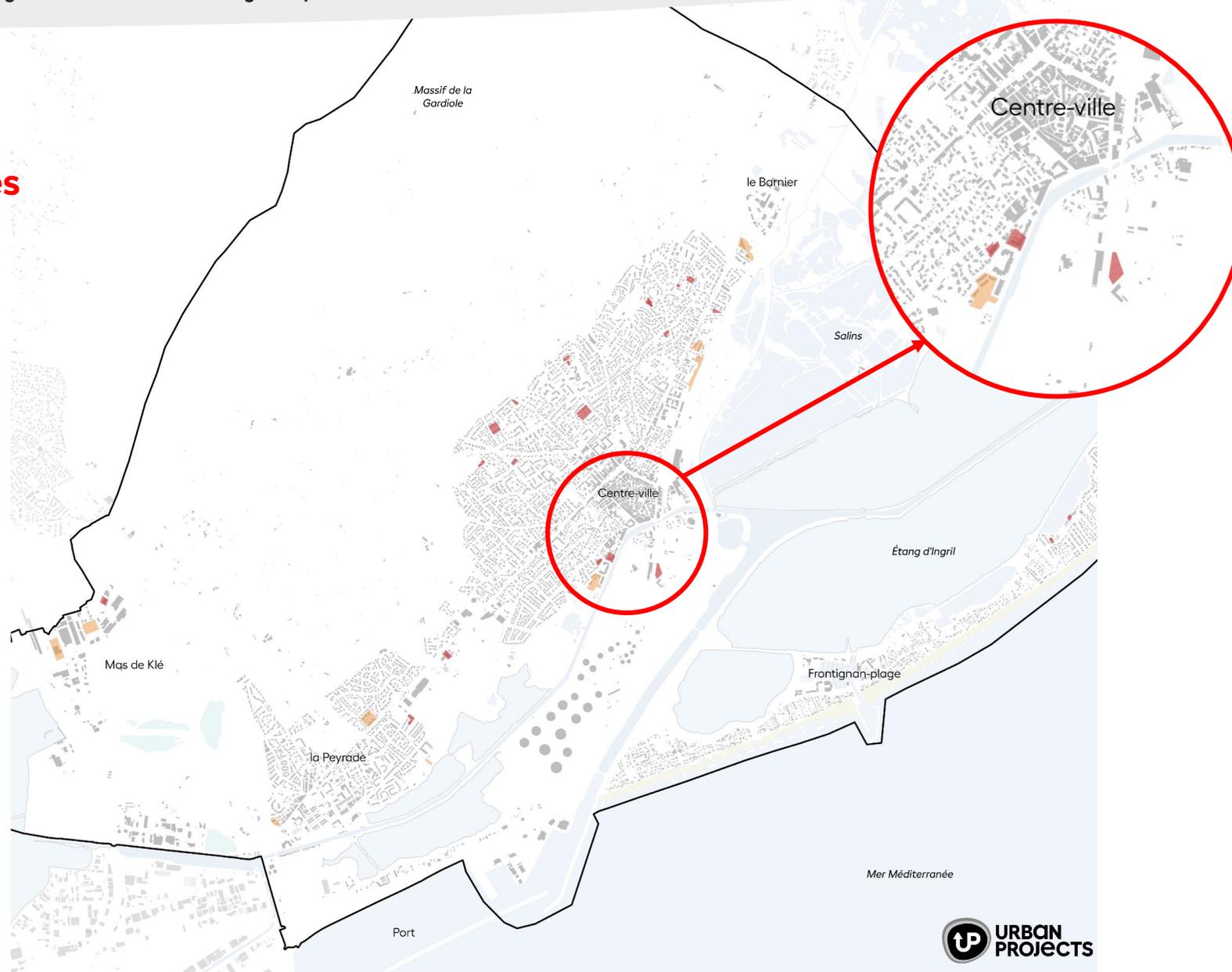
Consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de Frontignan - période 2011/2021 - localisation

Légende

Localisation dans le tissu

- Extension
- Densification

10,2 ha consommés



Carte réalisée le 28 mars 2022
Mise à jour n°1 le 12 juin 2024

0 1000 2000 m



CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de Frontignan

Légende

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions ponctuelles

- Patrimoine paysager protégé (Art. L.151-19 du CU)
- ▼ Éléments paysager protégé (Art. L.151-23 du CU)

Prescriptions linéaires

- Alignement de façades (Art. L.151-19 du CU)
- Implantation alternative des constructions (Art. L.151-18 du CU)
- - - Implantation des constructions (Art. L.111-6 du CU)
- - - Alignement d'arbres (Art. L.151-19 du CU)
- - - Éléments paysager à créer (Art. L.151-23 du CU)

Prescriptions surfaciques

- ⊠ Changement de destination (Art. L.151-112 du CU)
- Éléments bâti protégé (Art. L.151-19 du CU)
- Emplacement réservé mixité sociale (Art. L.151-41 4 du CU)
- Emplacement réservé espaces verts (Art. L.151-41 3 du CU)
- Emplacement réservé installations IG (Art. L.151-41 2 du CU)
- Emplacement réservé aux voies (Art. L.151-41 1 du CU)
- Emprise au sol maximale (Art. R.151-39 du CU)
- Espace Boisé Classé la loi littoral (Art. L.121-27 du CU)
- Linéaire commercial protégé (Art. L.151-16 du CU)
- Patrimoine paysager protégé (Art. L.151-19 du CU)
- Périmètre d'OAP de secteur (Art. L.151-7 4 du CU)
- Éléments paysager protégé (Art. L.151-23 du CU)
- Zone non aedificandi

POTENTIEL URBAIN

- ★ Parcelles bâties/occupées

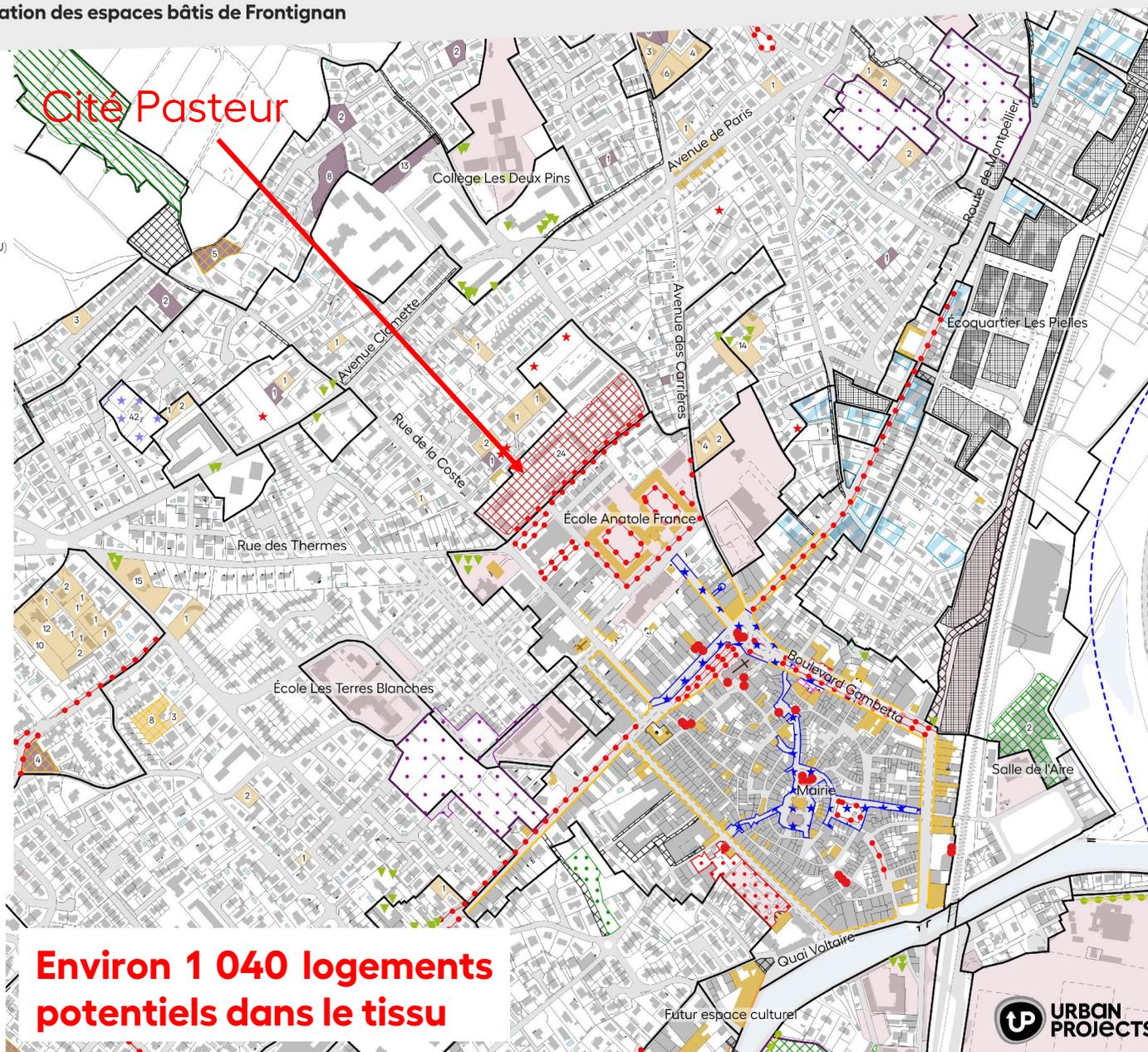
Potentiel densification/renouvellement

- Dent creuse habitat (hors opération d'ensemble)
- Sous densité habitat
- Renouvellement urbain potentiel habitat
- Regroupement foncier habitat
- Équipement, espace et ouvrage public majeur
- Renouvellement urbain potentiel équipements
- Trame verte urbaine / Nature en ville
- Densification/renouvellement BUC



Carte réalisée le 18 février 2022
 Mise à jour n°1 le 12 mai 2022
 Mise à jour n°2 le 12 novembre 2023
 Mise à jour n°3 le 15 décembre 2023
 Mise à jour n°4 le 12 juin 2024
 Mise à jour n°5 le 25 novembre 2024

0 200 400 m



Environ 1 040 logements potentiels dans le tissu



Intégré



CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de Frontignan

Légende

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions ponctuelles

- Patrimoine paysager protégé (Art. L.151-19 du CU)
- ▼ Élément paysager protégé (Art. L.151-23 du CU)

Prescriptions linéaires

- Alignement de façades (Art. L.151-19 du CU)
- - - Implantation des constructions (Art. L.111-6 du CU)
- Alignement d'arbres (Art. L.151-19 du CU)
- Élément paysager à créer (Art. L.151-23 du CU)

Prescriptions surfaciques

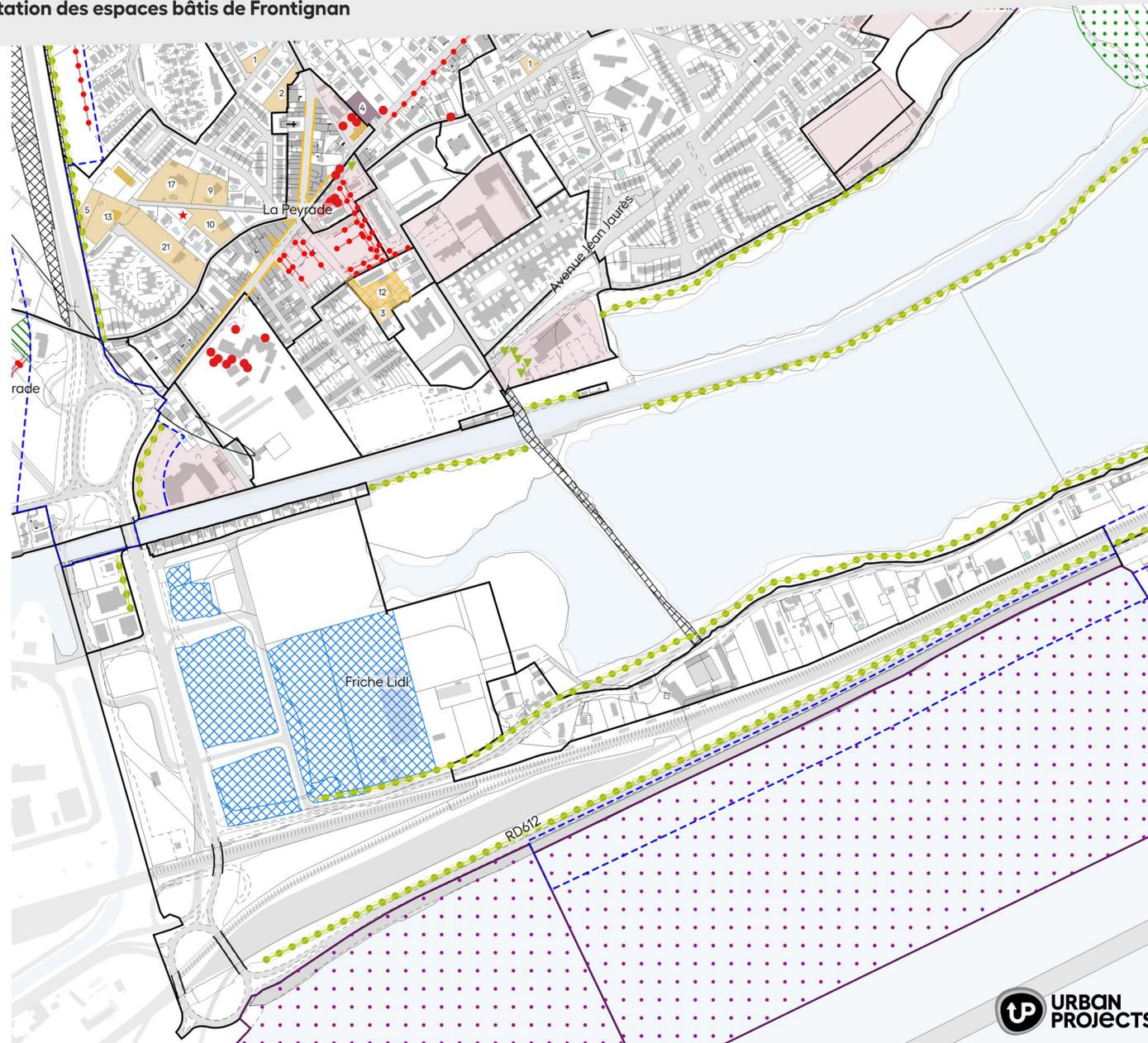
- ▨ Changement de destination (Art. L.151-11 2 du CU)
- Élément bâti protégé (Art. L.151-19 du CU)
- ▨ Emplacement réservé mixité sociale (Art. L.151-41 4 du CU)
- ▨ Emplacement réservé espaces verts (Art. L.151-41 3 du CU)
- ▨ Emplacement réservé aux voies (Art. L.151-41 1 du CU)
- ▨ Espace Boisé Classé la loi littoral (Art. L.121-27 du CU)
- ▨ Périmètre d'OAP de secteur (Art. L.151-7 4 du CU)
- ▨ Élément paysager protégé (Art. L.151-23 du CU)

POTENTIEL URBAIN

- ★ Parcelles bâties/occupées

Potentiel densification/renouvellement

- Dent creuse activités (hors opération d'ensemble)
- ▨ Renouvellement urbain potentiel activités
- Dent creuse habitat (hors opération d'ensemble)
- Sous densité habitat
- Équipement, espace et ouvrage public majeur



Carte réalisée le 18 février 2022
 Mise à jour n°1 le 12 mai 2022
 Mise à jour n°2 le 12 novembre 2023
 Mise à jour n°3 le 15 décembre 2023
 Mise à jour n°4 le 12 juin 2024
 Mise à jour n°5 le 25 novembre 2024



LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Des espaces naturels reconnus et protégés (Natura 2000, ZNIEFF, etc.)



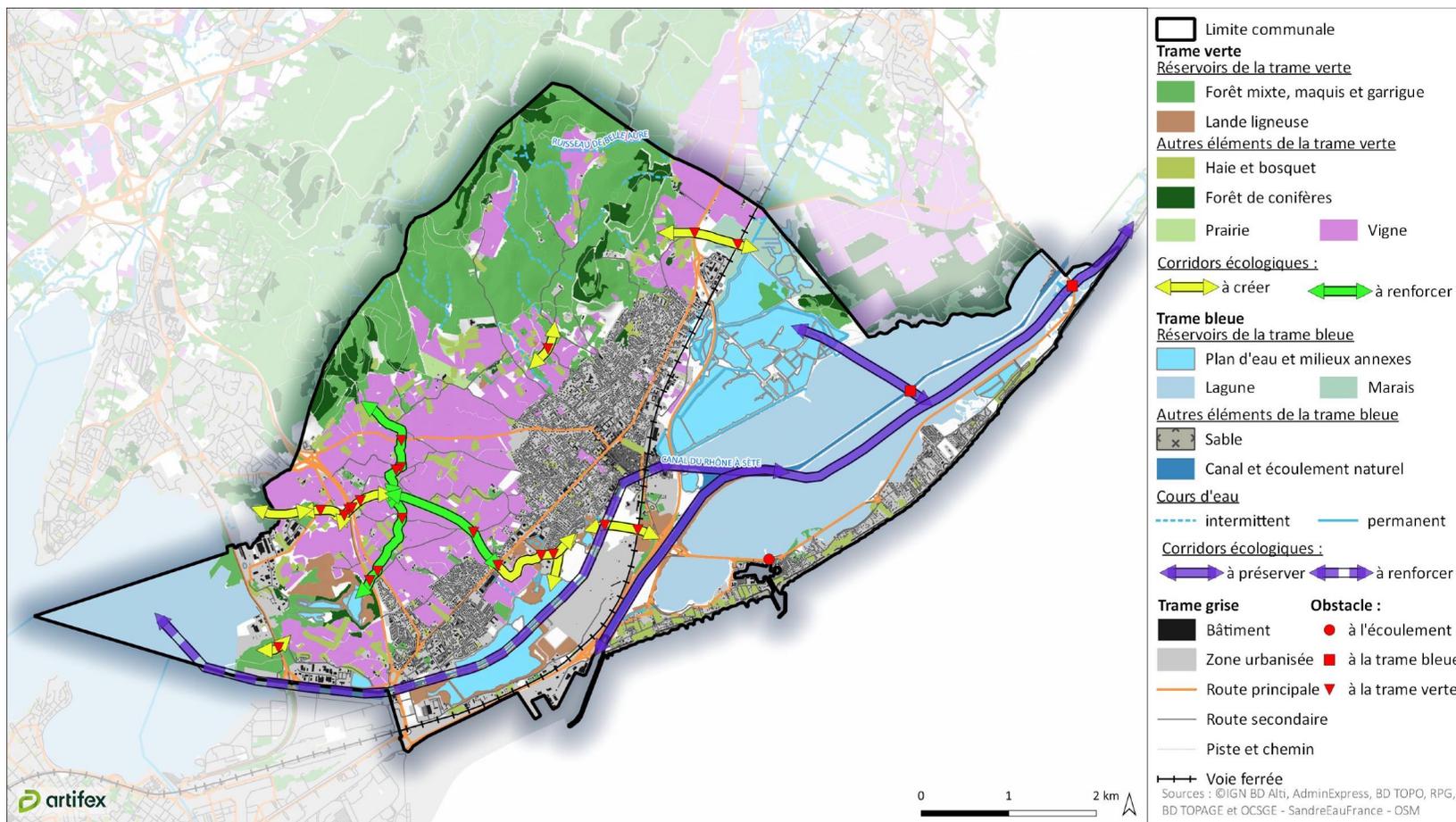
Des espaces contraints (PPRI, risques technologiques, aléa incendie, loi littoral, etc.)



LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

La trame verte et bleue

- Des réservoirs de biodiversité majeurs
- Une fragmentation importante de la TVB
- Enjeu de maîtrise de l'urbanisation à l'interface des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue



L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Principales conclusions du diagnostic

- Territoire fortement exposé : réchauffement global, canicules, sécheresses, précipitations, etc.
- Forte vulnérabilité du lido : vagues-submersions, élévation du niveau de la mer, etc.



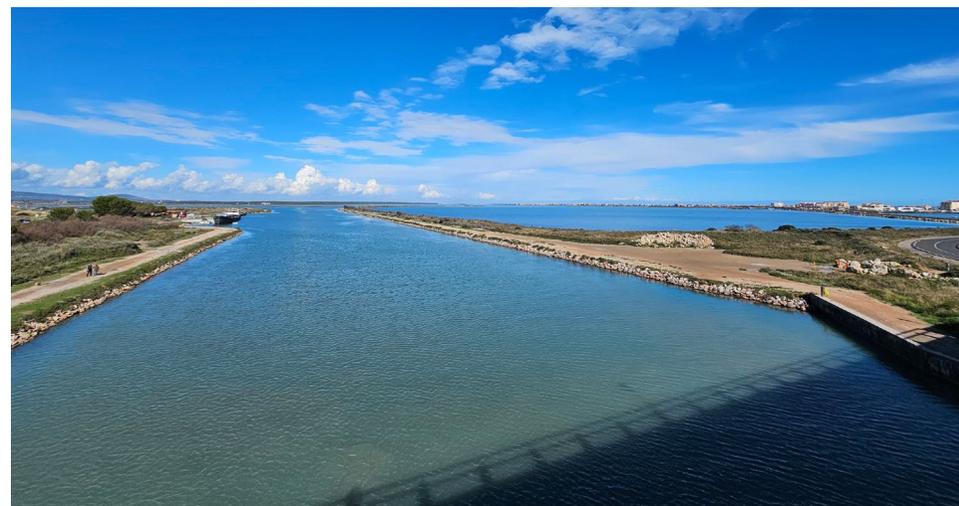
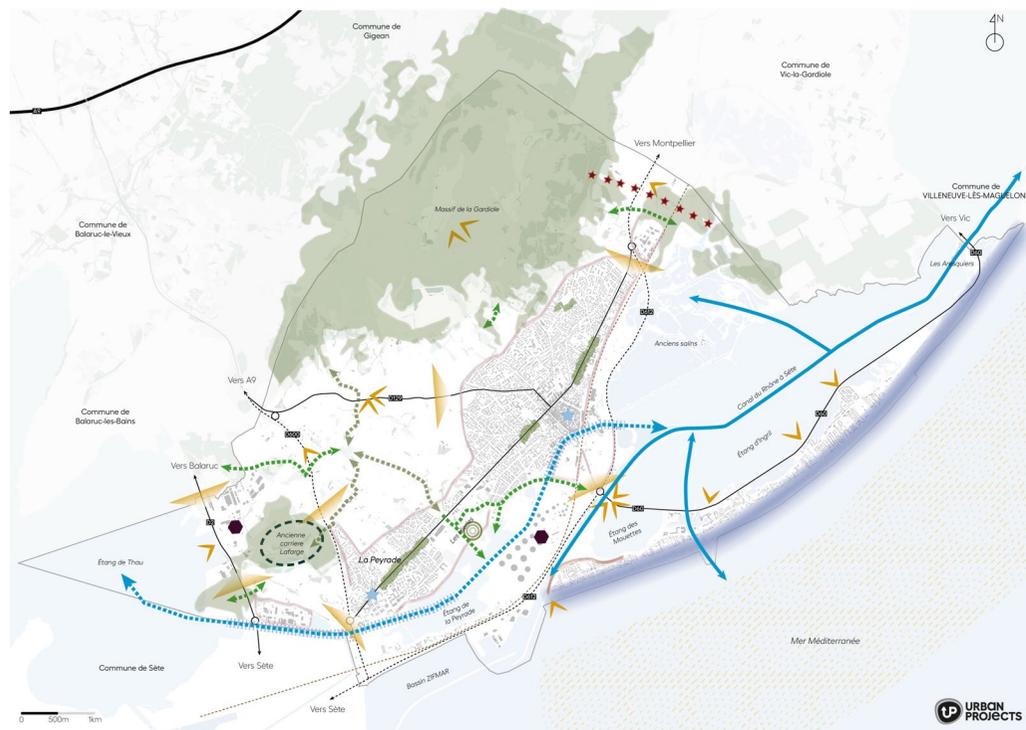
Des impacts multiples à prévoir sur :

- La santé humaine, la qualité de vie
- Le bâti, les infrastructures
- L'activité agricole
- L'accentuation des risques
- La ressource en eau
- Les milieux naturels

LE PROJET COMMUNAL À L'HORIZON 2036

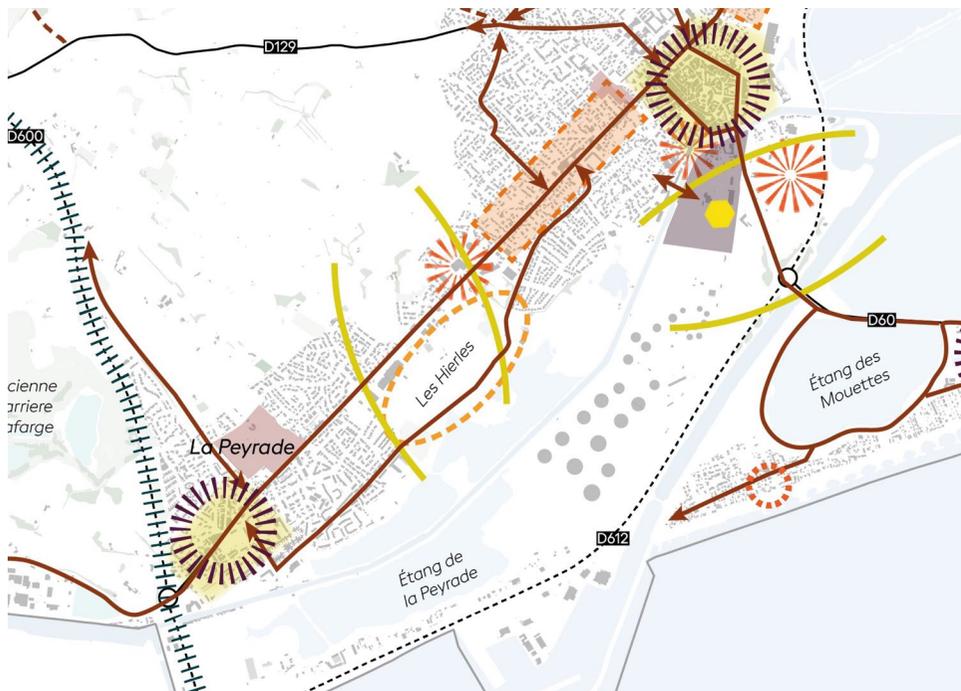
LES ORIENTATIONS DU PADD

1 : Un développement urbain soucieux de l'environnement



LES ORIENTATIONS DU PADD

2 : Une urbanisation maîtrisée



LES ORIENTATIONS DU PADD

3 : Une économie intégrée



CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



LE SCoT ARRÊTÉ LE 15 OCTOBRE 2024

Les principaux objectifs chiffrés pour Frontignan :

- **25 ha** de consommation d'espace habitat mixte
- **+1 961** habitants (croissance : **+0,34%**)
- **2 380** logements à produire
- **57%** des logements dans le tissu / **43%** en extension (69%/31% à l'échelle du SCoT)
- **41** logements/ha minimum en moyenne sur les extensions/artificialisation
- **30%** de LLS minimum dans les nouvelles opérations



- Horizon du SCoT => **2043**

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD (horizon 2036)

	PADD
Point de départ PLU	2020
Horizon du PLU	2036
Croissance démographique	+0,35% par an
Apport de population	+ 1 350 habitants
Population totale	24 835 habitants
Production de logements	1960
Densité	50 logements/ha
Consommation d'espace habitat	21,3 ha
Consommation d'espace équipements	3,7 ha
Consommation d'espace économie	0 ha mais 30 ha ZIFMAR hors conso Brocéliande hors conso 10,3 ha Exxon hors conso
Bilan consommation d'espace	25 ha

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans l'enveloppe urbaine (dent creuse, densification, renouvellement) :

- Environ 1 090 logements au total
- **Soit ±55% du besoin**

En extension d'urbanisation :

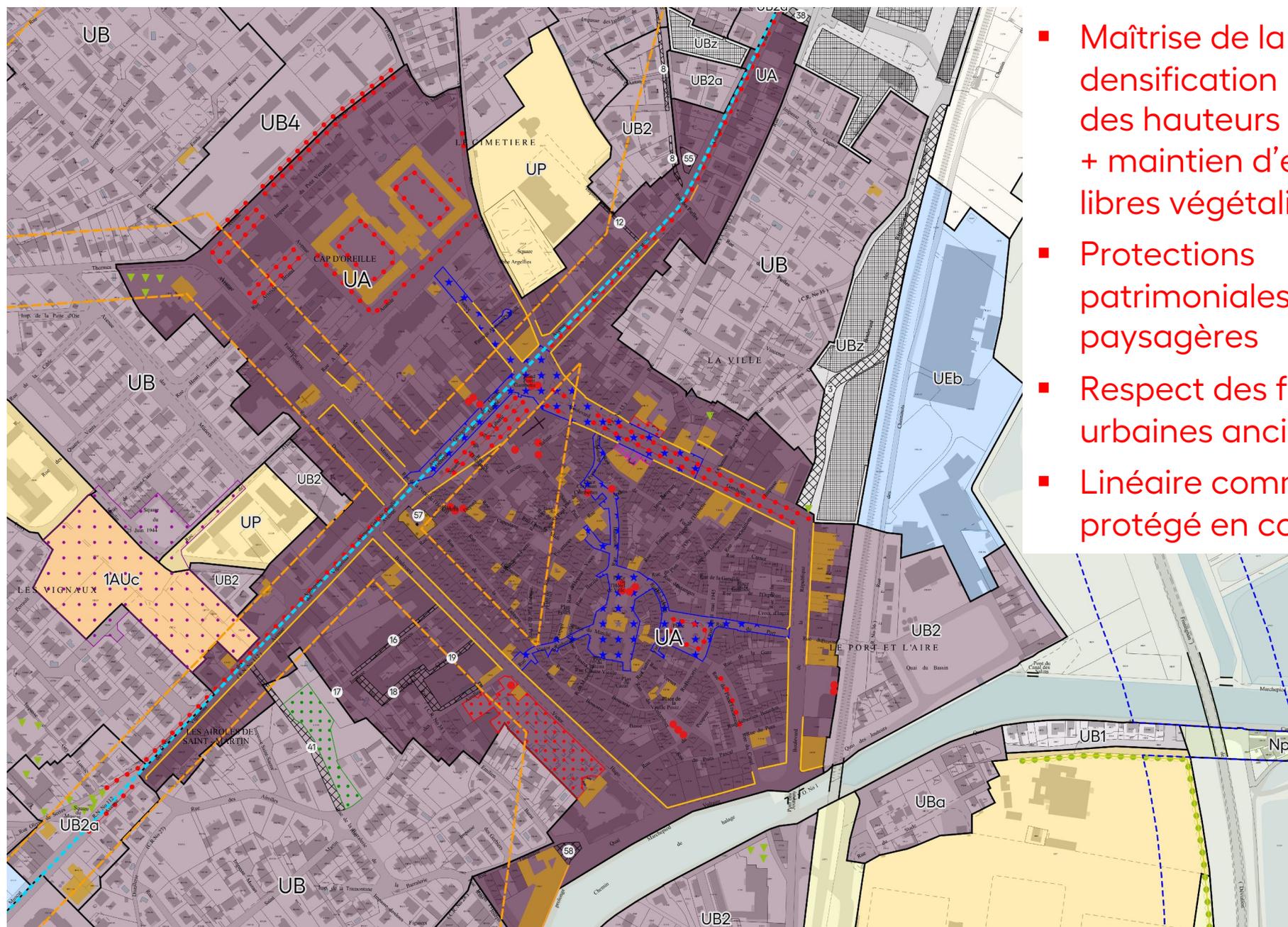
- Mas de Chave : environ 330 logements / 8,6 ha
- Les Hierles : environ 540 logements / 13,3 ha (dont équipements)
- **Soit ±45% du besoin**

Production de Logements Sociaux :

- **Objectif : 23% en 2036**

LE PROJET DE RÈGLEMENT

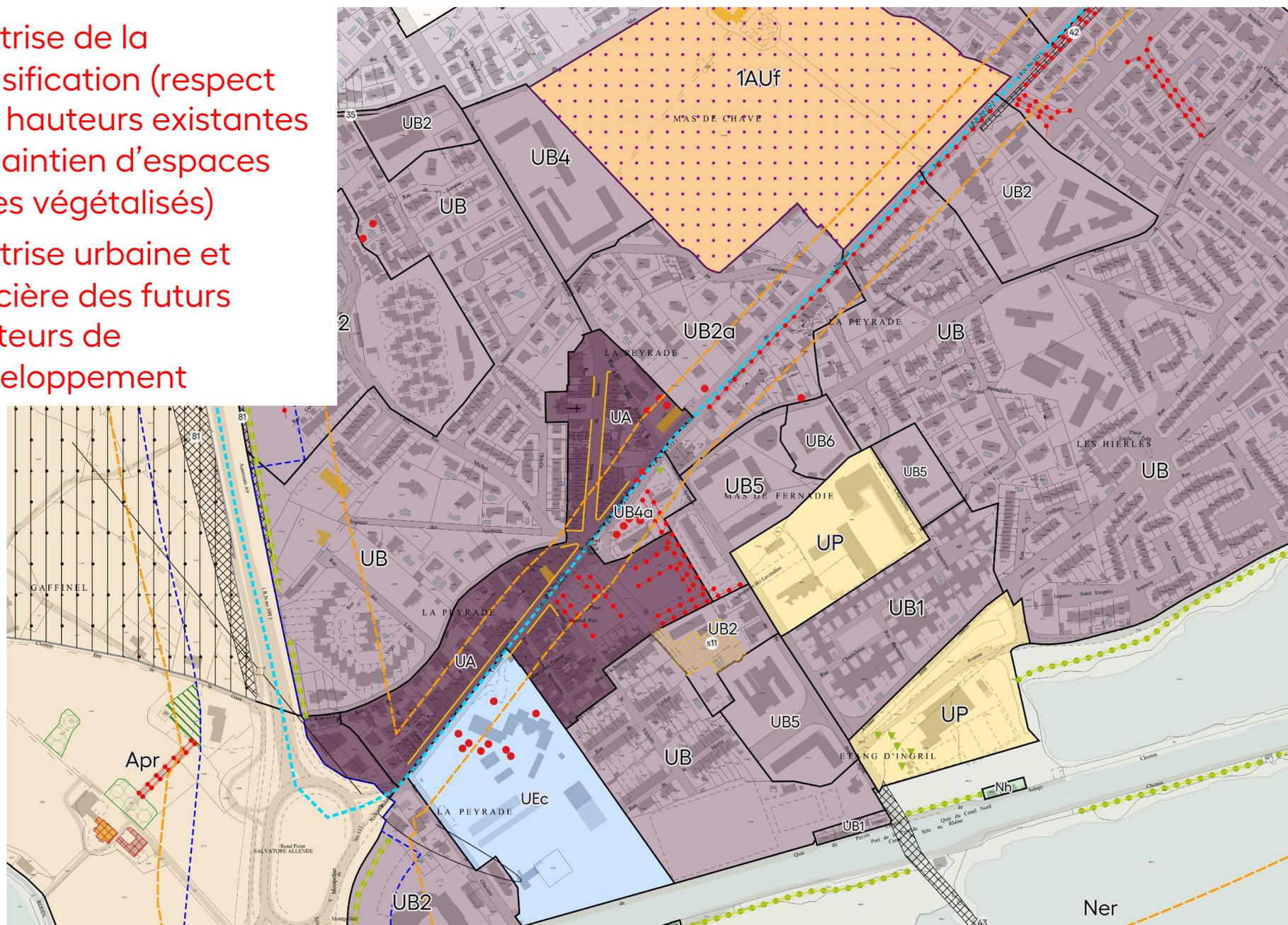
ZONAGE DU CENTRE-VILLE



- Maîtrise de la densification (respect des hauteurs existantes + maintien d'espaces libres végétalisés)
- Protections patrimoniales et paysagères
- Respect des formes urbaines anciennes
- Linéaire commercial protégé en cœur de ville

ZONAGE DE LA PEYRADE

- Maîtrise de la densification (respect des hauteurs existantes + maintien d'espaces libres végétalisés)
- Maîtrise urbaine et foncière des futurs secteurs de développement



RÈGLEMENT ZONES U habitat

	UA	UB	UB1	UB2	UB3	UB4	UB5	UB6	UBz	UC	UCp
Hauteur maxi	12,00	6,00	5,00	9,00	6,00	16,00	19,00	28,00	14,00	7,00	9,00
Niveaux maxi	R+3	R+1	R+0	R+2	R+1	R+4	R+5	R+8	R+3	R+1	R+2
Emprise au sol maxi	Non réglementé	60%	60%	60%	40%	60%	40%	40%	Règlement graphique	40%	40%
Espace libre mini	Non réglementé	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	10%	30%	Non réglementé
Plantation	1 arbre pour 75 m ² d'espace libre + plantations des stationnements										
Mixité sociale	30% locatif social dès 4 logements + 20% accession abordable dès 20 logements								Non réglementé	Non réglementé (nouveaux logements interdits)	

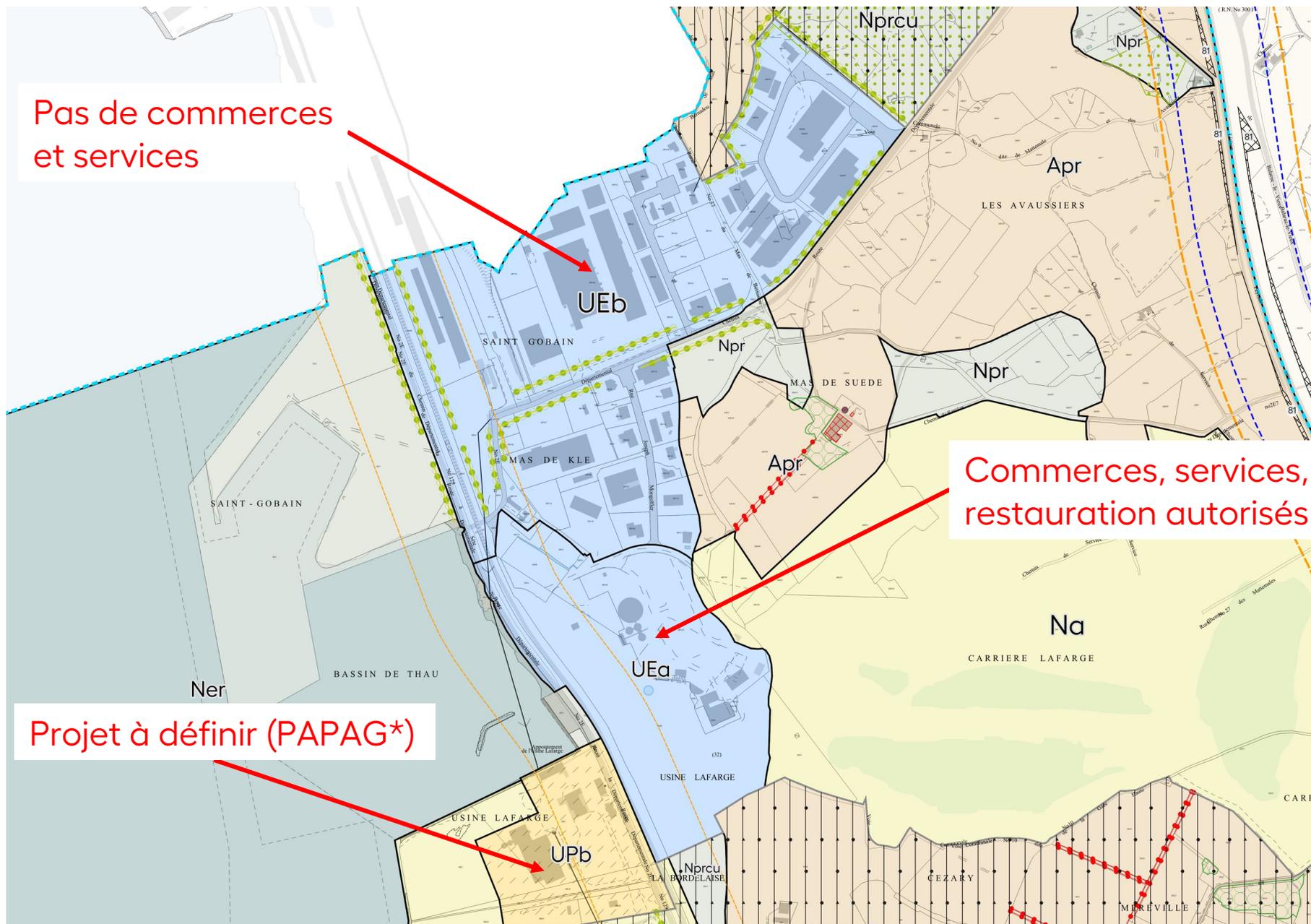
Centre-ville
La Peyrade

Zone UA + Indice « a » en UB/UC : mixité fonctionnelle (commerces...)

Frontignan-plage
ZAC
Des Pielles
Port



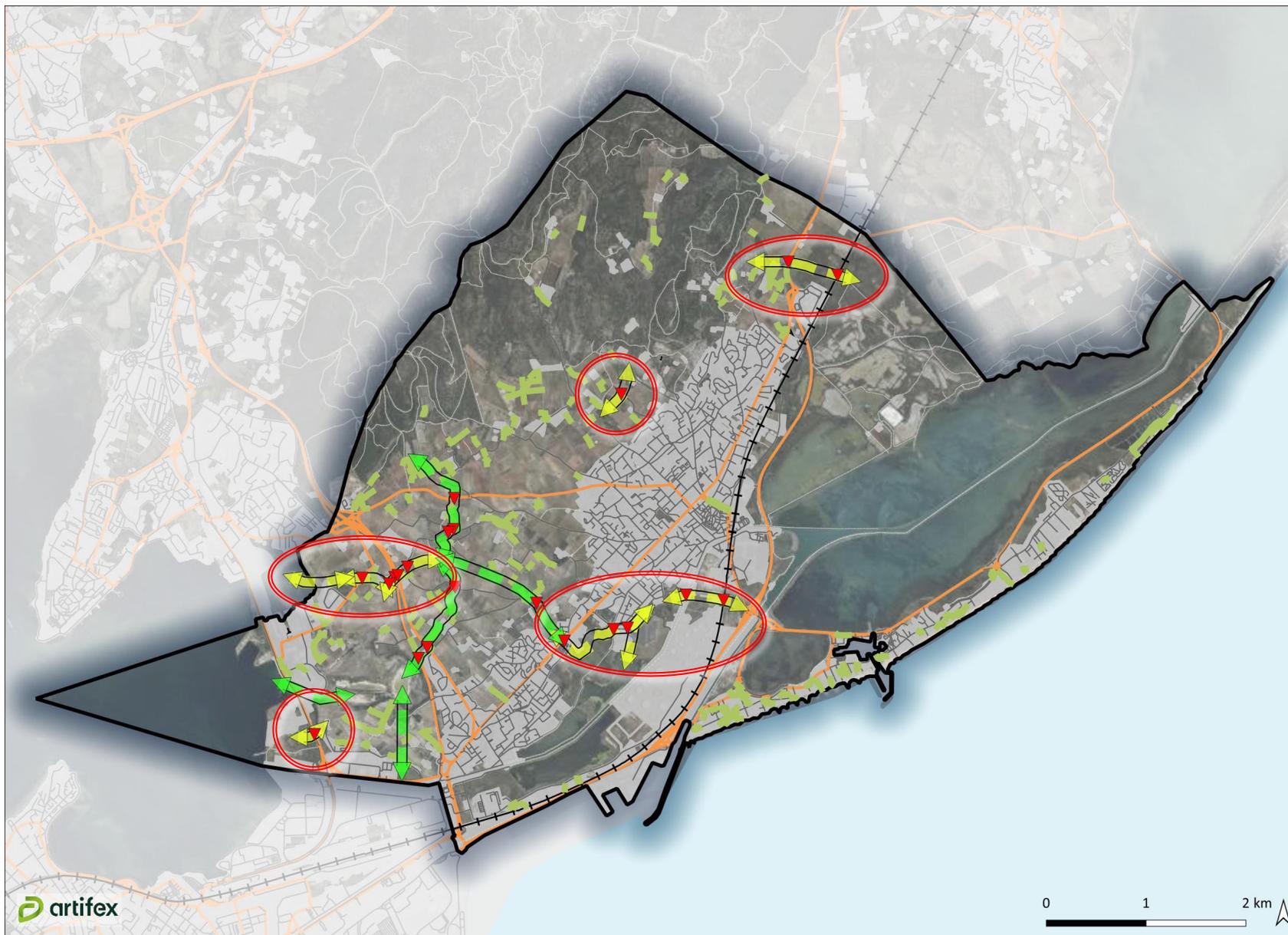
ZONAGE ZONES D'ACTIVÉTÉS ÉTANG DE THAU



*PAPAG : Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

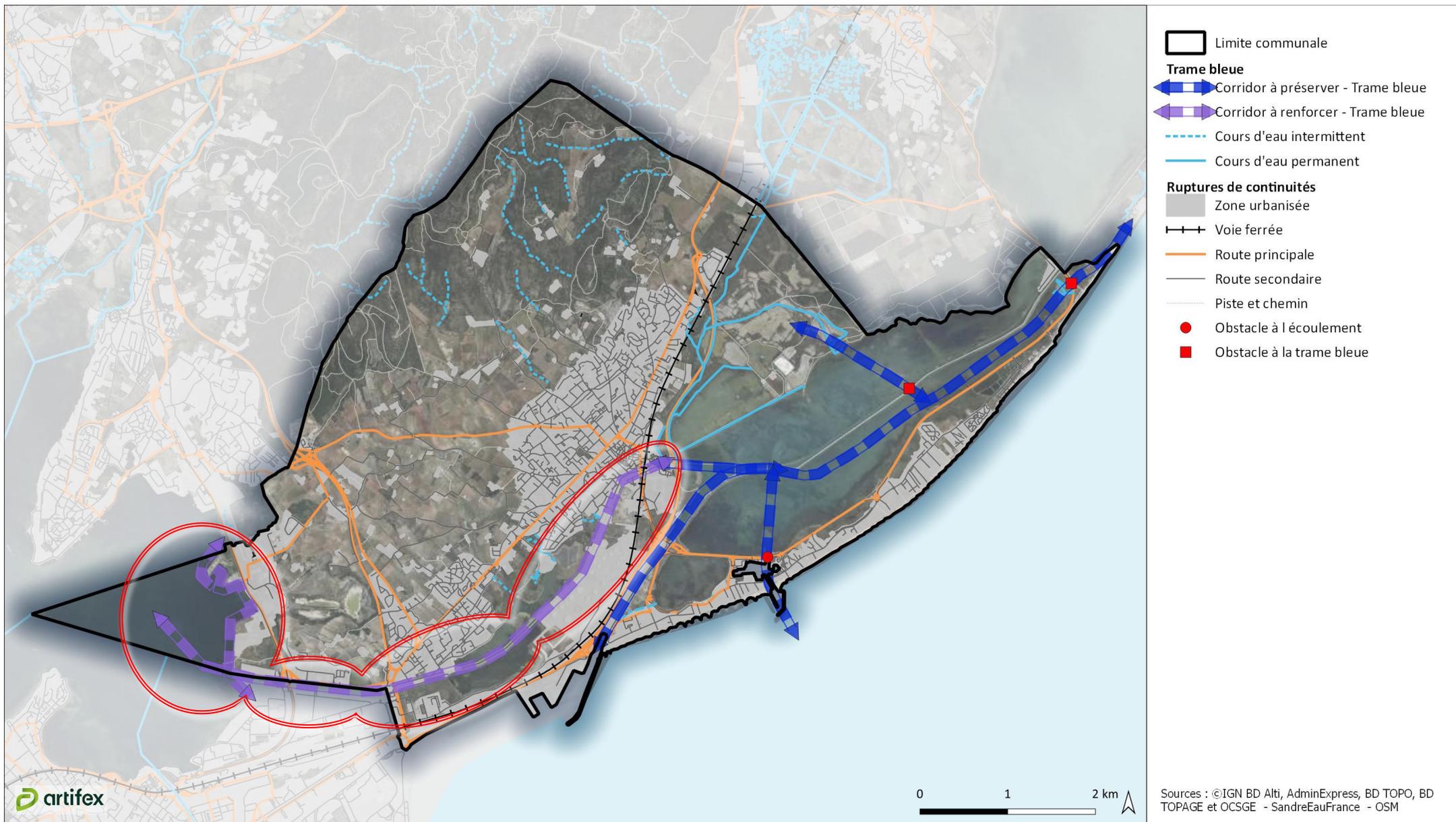
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP)

OAP TRAME VERTE ET BLEUE



-  Limite communale
- Trame verte**
-  Corridor à créer - Trame verte
-  Corridor à renforcer - Trame verte
-  Haie - Trame verte
- Ruptures de continuités**
-  Zone urbanisée
-  Voie ferrée
-  Route principale
-  Route secondaire
-  Piste et chemin
-  Obstacle à l'écoulement
-  Obstacle à la trame bleue
-  Obstacle à la trame verte

OAP TRAME VERTE ET BLEUE



- Limite communale
- Trame bleue**
- Corridor à préserver - Trame bleue
- Corridor à renforcer - Trame bleue
- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent
- Ruptures de continuités**
- Zone urbanisée
- Voie ferrée
- Route principale
- Route secondaire
- Piste et chemin
- Obstacle à l'écoulement
- Obstacle à la trame bleue

OAP – PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Éléments de contexte

 Périmètre indicatif de l'OAP

Destinations - vocations

-  Habitat - Densité élevée
-  Habitat - Densité intermédiaire
-  Habitat - Densité modérée
-  Économie - Activités mixtes
-  Équipement - Sport/loisirs
-  Équipement - Aire de stationnement ouverte au public
-  Équipement - Pôle d'échange multimodal
-  Espace public

Formes urbaines

-  Bâti à conserver et mettre en valeur
-  Front bâti à constituer (alignement des façades, etc.)
-  Mur à conserver et mettre en valeur
-  Cœur d'îlot ventilé et paysager

Transports - mobilités

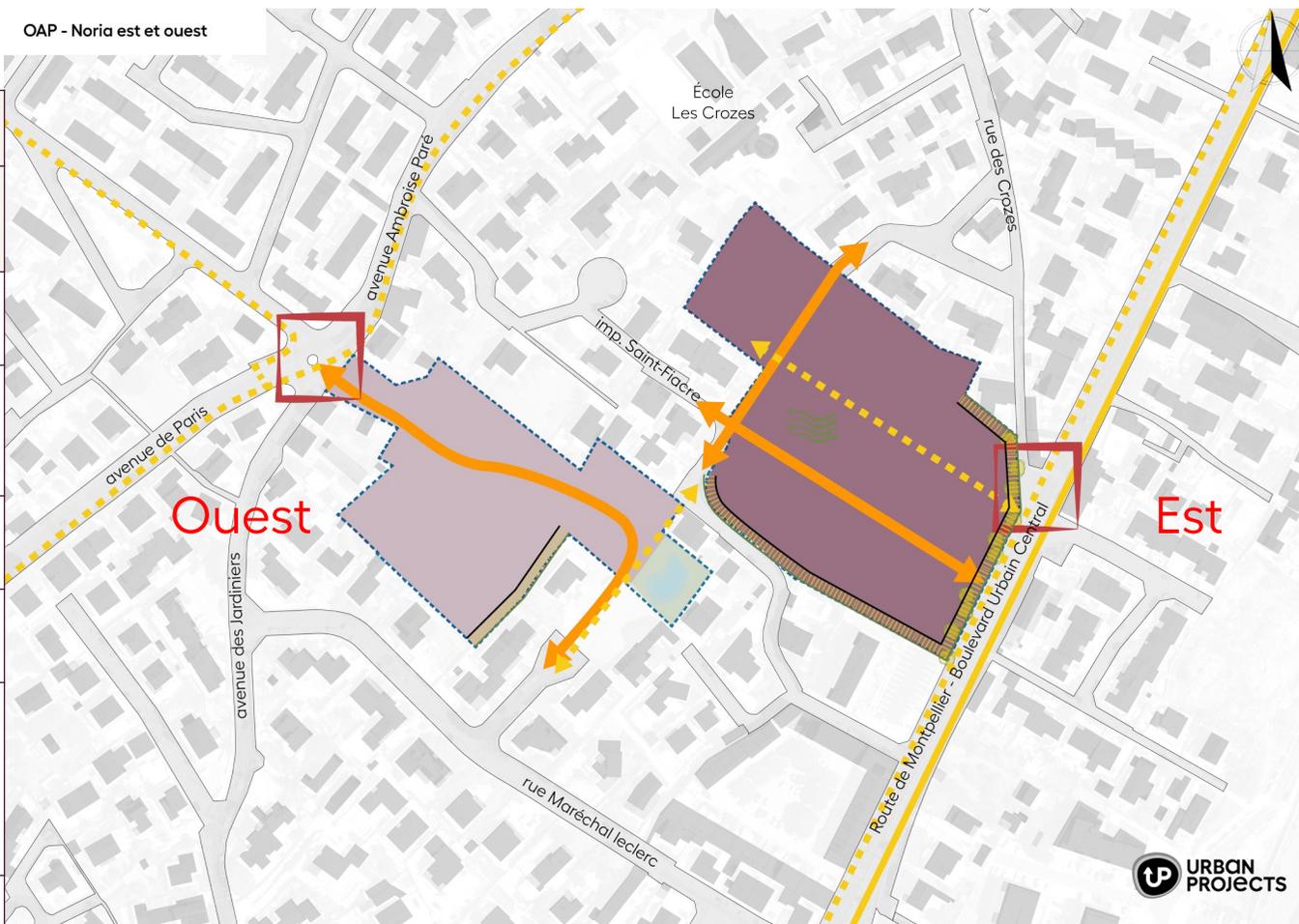
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Liaison cyclable
-  Liaison piétonne ou mixte
-  Voie verte - chemin rural support de mobilités douces
-  Aire de stationnement
-  Carrefour à aménager / sécuriser

Trame verte et bleue

-  Rétention potentielle (localisation indicative)
-  Espace vert collectif ou public
-  Espace agricole - agriculture urbaine
-  Arbre à conserver
-  Arbre à planter (principe à mettre en place)
-  Interface urbain à paysager (espace végétalisé largeur 3 à 5m)
-  Lisière urbaine à paysager (espace végétalisé largeur 3 à 5m)

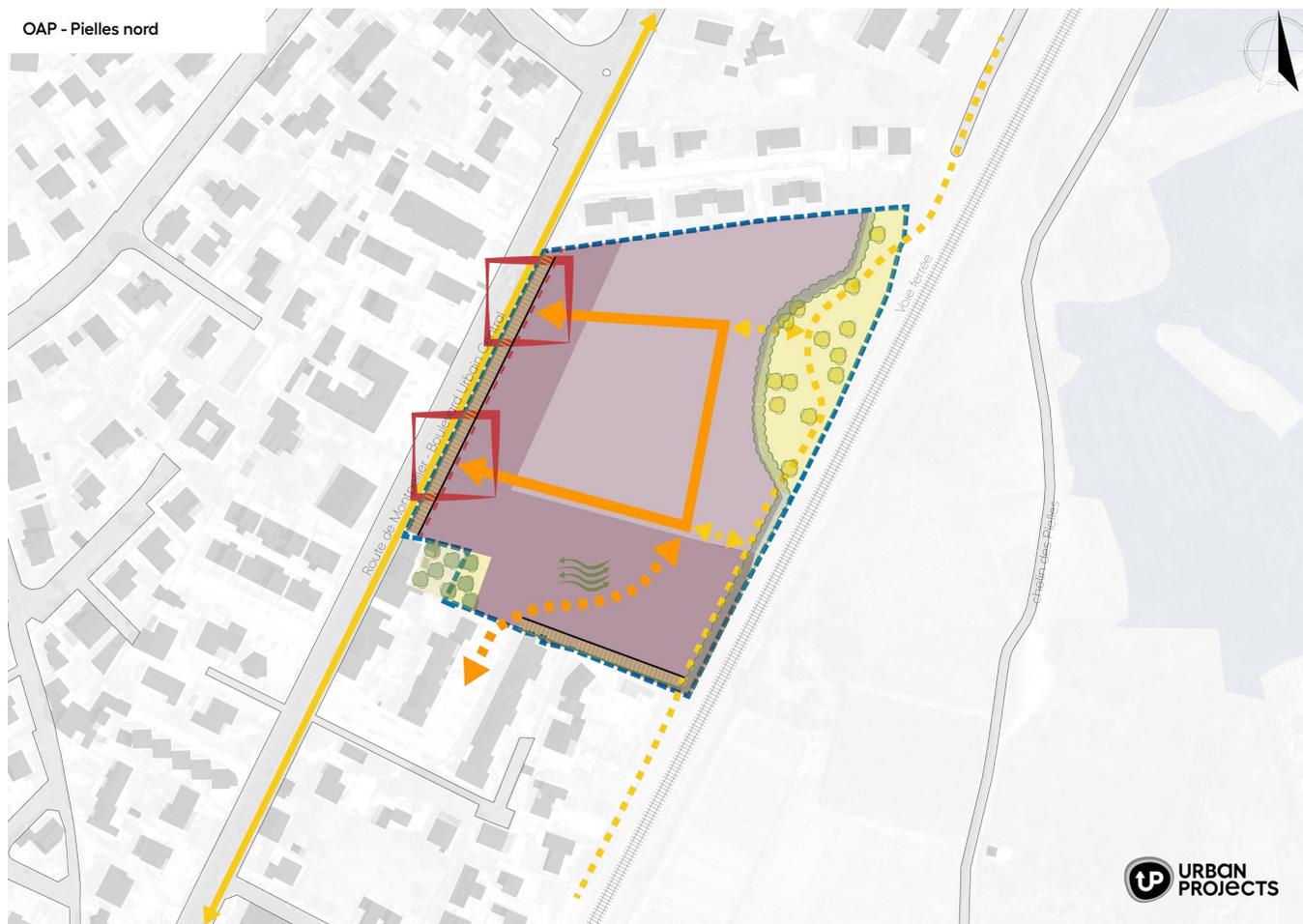
LES NORIAS

	1AUa	1AUb
Secteur	Noria ouest	Noria est
Hauteur maxi	7,00	9,00
Nombre de niveaux maximal	R+1	R+2
Emprise au sol maxi	60%	60%
Espace libre mini	30%	30%
Mixité sociale	50% LLS + 20% accession abordable	50% LLS + 20% accession abordable
Mixité fonctionnelle	NON	NON
Densité	± 37	± 89
Logements potentiels	± 32	± 131



LES PIELLES NORD

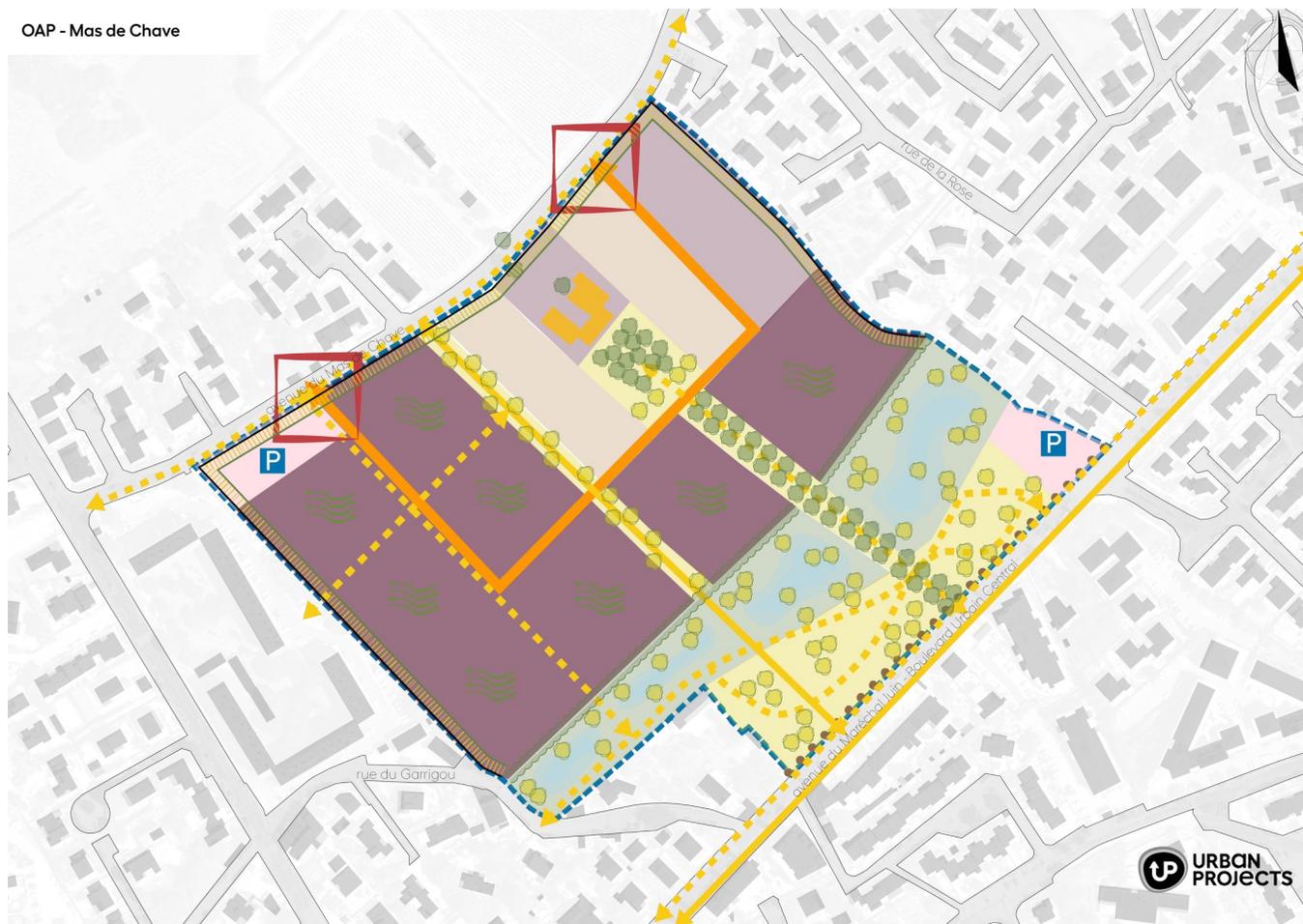
	1AUd
Secteur	Pielles Nord
Hauteur maxi	9,00
Nombre de niveaux maximal	R+2
Emprise au sol maxi	60%
Espace libre mini	30%
Mixité sociale	50% LLS + 20% accession abordable
Mixité fonctionnelle	NON
Densité	± 25 à ± 75
Logements potentiels	± 80



MAS DE CHAVE

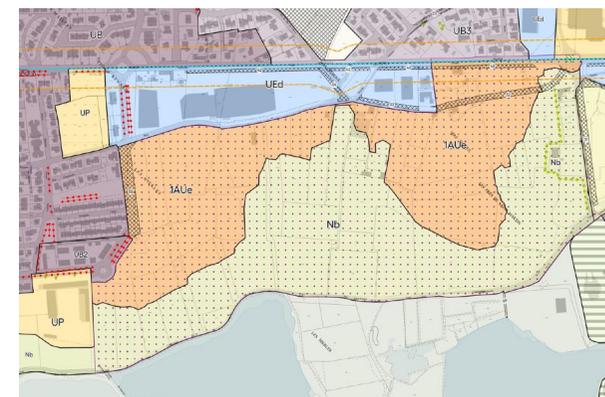
	1AUf
Secteur	Mas de Chave
Hauteur maxi	12,00
Nombre de niveaux maximal	R+3
Emprise au sol maxi	60%
Espace libre mini	30%
Mixité sociale	35% LLS + 20% accession abordable
Mixité fonctionnelle	NON
Densité	± 39
Logements potentiels	± 330

OAP - Mas de Chave

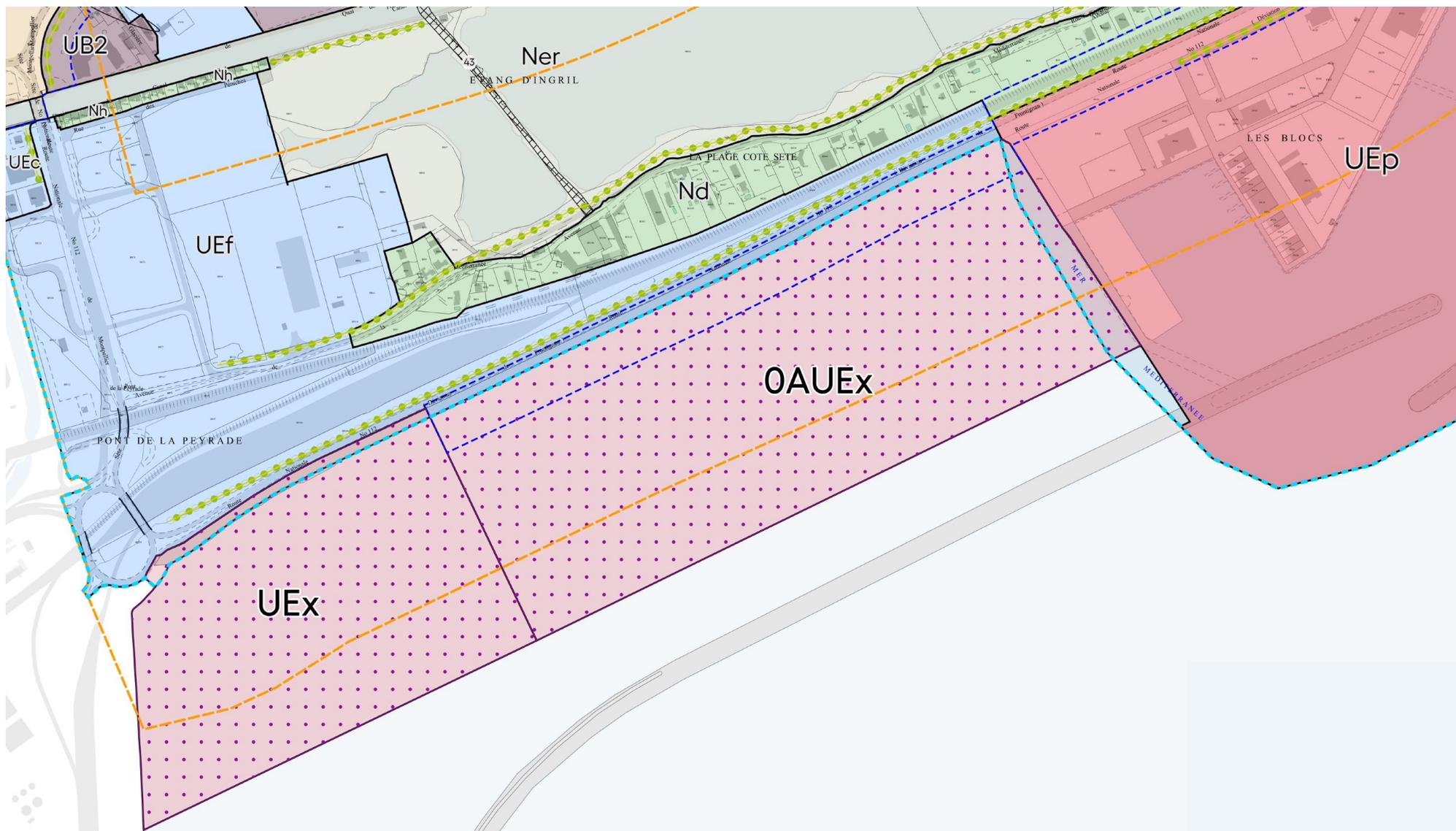


LES HIERLES

	1AUe
Secteur	Hierles
Hauteur maxi	12,00
Nombre de niveaux maximal	R+3
Emprise au sol maxi	60%
Espace libre mini	30%
Mixité sociale	35% LLS + 20% accession abordable
Mixité fonctionnelle	OUI
Densité	± 40
Logements potentiels	± 542



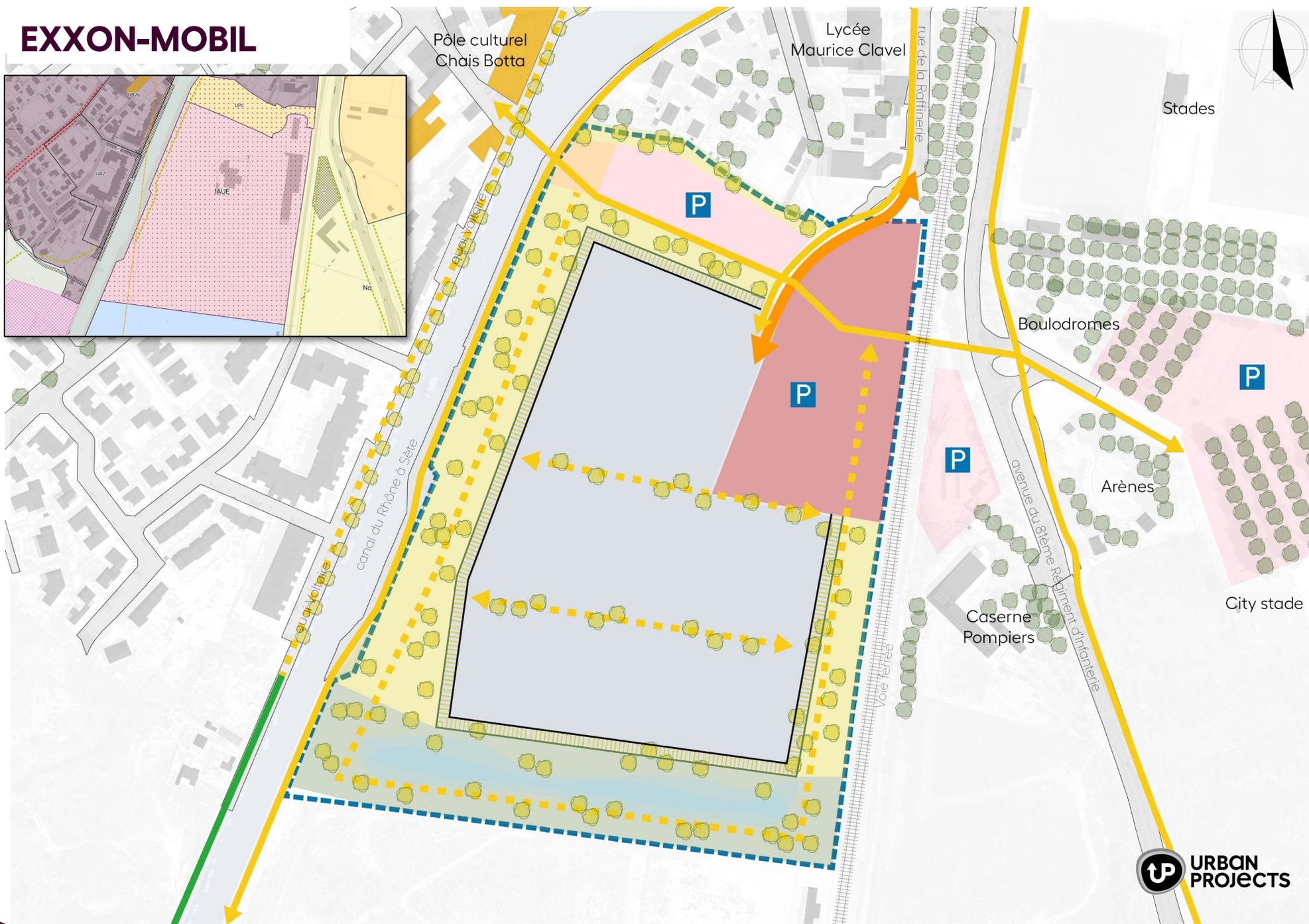
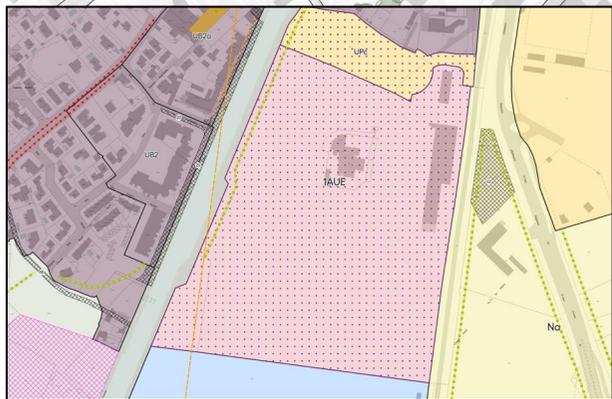
ZIFMAR



Projet Région extension du port

Zone AU bloquée : adaptation du PLU nécessaire pour urbaniser / **Pas d'OAP**

EXXON-MOBIL



EXXON-MOBIL – modification du PLU en cours

LÉGENDE

Mobilités / Déplacements

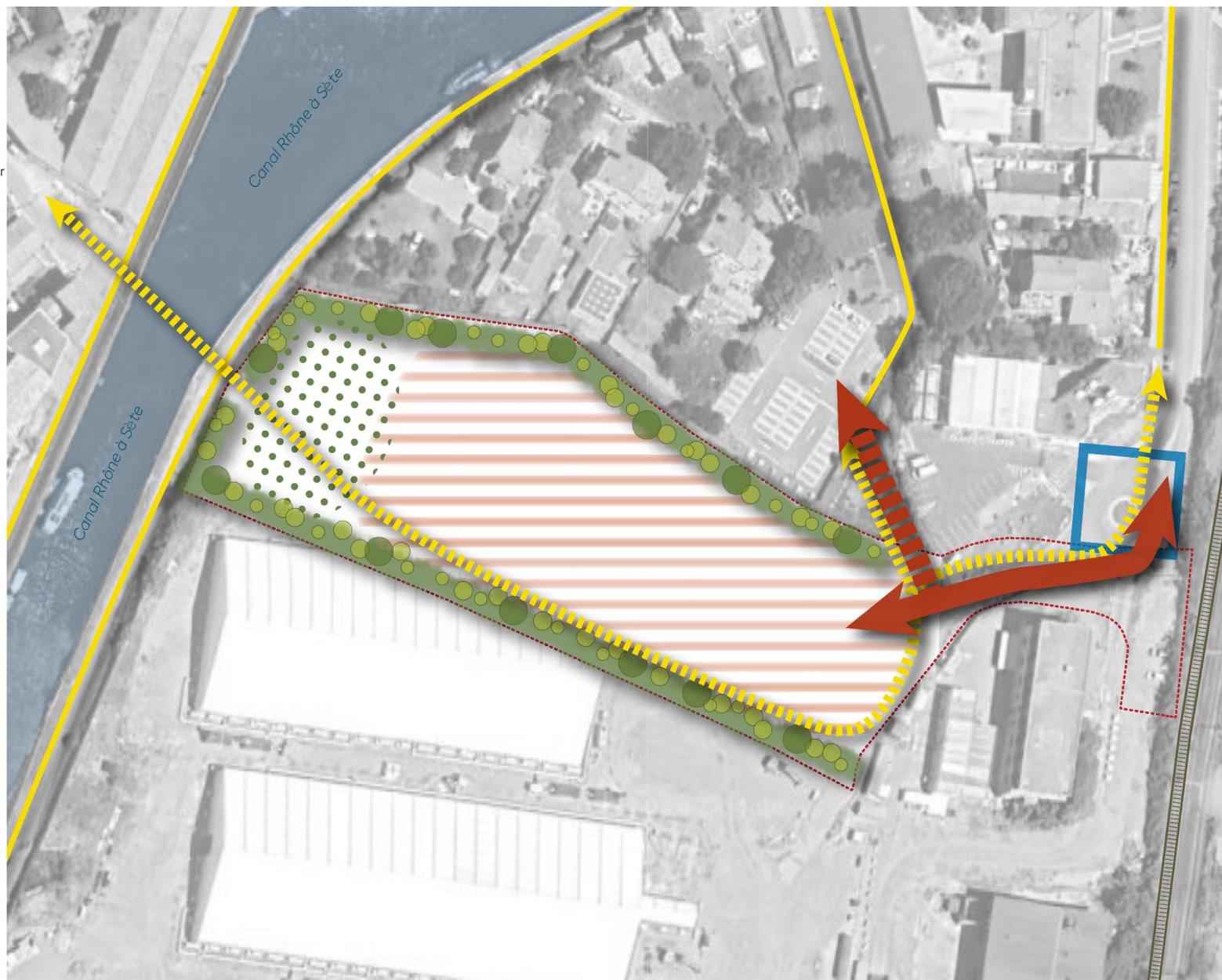
-  Aire de stationnement arborée à créer
-  Place piétonne arborée et plantée à créer
-  Rond point à requalifier
-  Principe de voirie primaire arborée
-  Principe de voirie primaire temporaire
-  Cheminement piéton existant
-  Principe de cheminement piéton

Environnement-Paysage

-  Canal Rhône à Sète
-  Haie bocagère à créer
-  Plantations arborées et arbustive en ordre aléatoire à port libre à réaliser

Divers

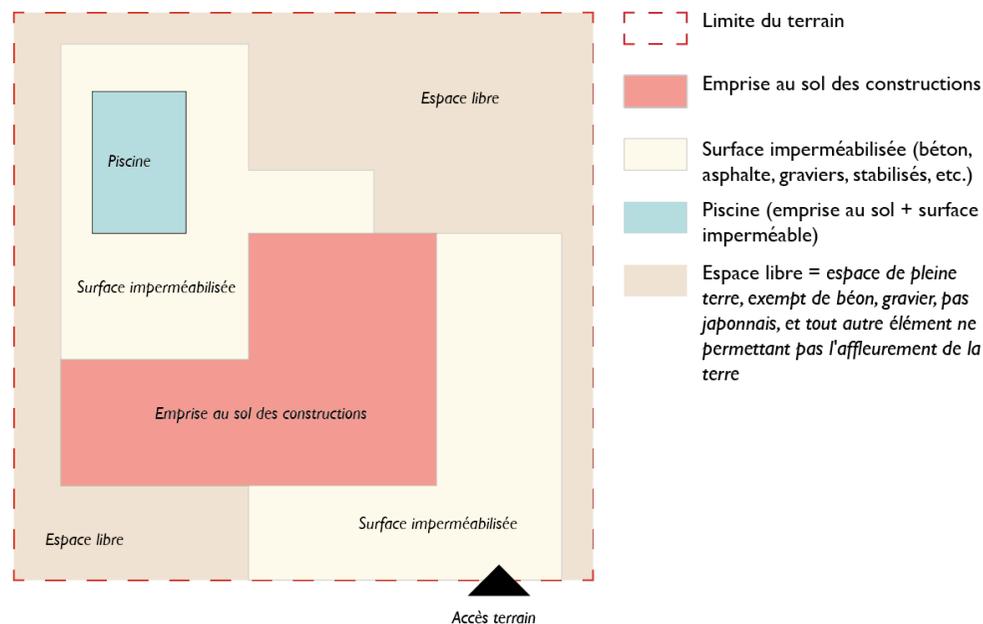
-  Périmètre indicatif de l'OAP



SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

- **Plus de maîtrise de la densification ET de l'urbanisation via :**
 - Un découpage affiné des zones de densité dans le tissu résidentiel (R+1 maxi majoritaire)
 - Le maintien d'une emprise au sol maximale de 60%
 - Le maintien d'espaces libres minimaux de 30%
 - Le renforcement des obligations minimales de stationnement à 2 places/logement
 - Des densités plus marquées sur les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) générant peu de nuisances pour les riverains
 - Un phasage d'urbanisation des secteurs d'OAP



SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

- **Le renforcement de la prise en compte de la trame verte**
 - Hors espaces urbains, protection des continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité
 - Dans l'espace urbain, plus d'alignements et arbres protégés sur le domaine public
 - L'obligation d'espaces libres plantés d'arbres
 - Des principes de traitement des franges urbaines et de paysagement renforcés dans les secteurs d'OAP + reculs minimaux par rapport aux zones A et N
 - OAP spécifique à la Trame Verte et Bleue



SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

- **Prise en compte des enjeux liés aux risques**
 - Pas de nouveaux logements à Frontignan-plage + limitation forte des extensions
 - Pas d'extension en zone d'aléa incendie
 - Mise à jour des servitudes liées aux risques naturels et technologiques



QUESTIONS ET ÉCHANGES



COMMUNE DE FRONTIGNAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

