

COMMUNE DE FRONTIGNAN LA PEYRADE



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE FRONTIGNAN LA PEYRADE

Atelier n°2 – « urbanisme durable, densité et forme urbaine »



INTRODUCTION



INTRODUCTION

Rappeler les action d'ores et déjà engagées

- 2 années d'études et de réflexion
- Une réunion publique et un atelier de concertation (risque et littoral)
- Des réunions de travail avec les partenaires et l'administration
- Deux conseils municipaux pour débattre du PADD

+ une concertation ouverte en permanence (registre, documents de travail)

INTRODUCTION

Les objectifs de l'atelier :

- 1. Rappeler le contexte et les obligations de la commune en matière de développement urbain : en densification et en extension
→ vous aider à mieux comprendre le cadre dans lequel la commune doit intervenir et travailler
- 2. Présenter des pistes de réflexion pour garantir au mieux la qualité de vie des nouveaux arrivants mais surtout des habitants actuels de Frontignan
- 3. Echanger et obtenir votre avis sur des situations passés et réfléchir ensemble sur comment améliorer les choses

**LES ATELIERS DE TRAVAIL,
RÉFLEXION, ÉCHANGES**

ANIMATION DE L'ATELIER

Déroulement de la fin de journée

- 17h50 - 18H05 : accueil et installation
- 18h05 -18H30 : quelques informations de cadrage préalables aux discussions
- 18H30 - 19H50 : travail en groupe (2x35min + 10min pour le changement)
- 19H50 - 20H00 : mot de la fin, conclusion

Possible d'allonger jusqu'à 20H30 si vous souhaitez : plus de temps sur les sujets ou un temps de restitution des échanges

ANIMATION DE L'ATELIER

Les règles sur la posture

- **Rester au maximum sur la thématique** du groupe au maximum
- Eviter les « doléances » personnelles : les **exemples personnels doivent illustrer** ou nourrir les échanges collectifs
- Etre aussi **en posture d'écoute** des autres, de recherche de cohérence
- **On peut tout dire,** et toute opinion est bonne à prendre



ANIMATION DE L'ATELIER


Les règles sur la méthode

- Des paroles d'habitants sont avant tout attendues. Les techniciens sont support au débat ;
- Le temps est précieux : pas de monopolisation de la parole, pas de redite, pas de débordement au-delà des questions posées ;
- Un "gardien du temps" : l'animateur de la table ;
- Penser à la synthèse et nommer dès le début un rapporteur en binome de l'animateur (en fonction si on fait une restitution)





ANIMATION –


- 2 thèmes abordés
- 2 groupes, 2 animateurs (à augmenter si beaucoup d'inscrits ?)
- Chaque participant abordera les **deux thèmes**
- Mais chaque groupe travaillera à partir du travail fait par le groupe d'avant (principe d'enrichissement)
- Les grands sujets abordés précédemment seront rappelés
- Puis, un temps d'échanges est organisé



DENSIFICATION
URBAINE / QUALITÉ
URBAINE

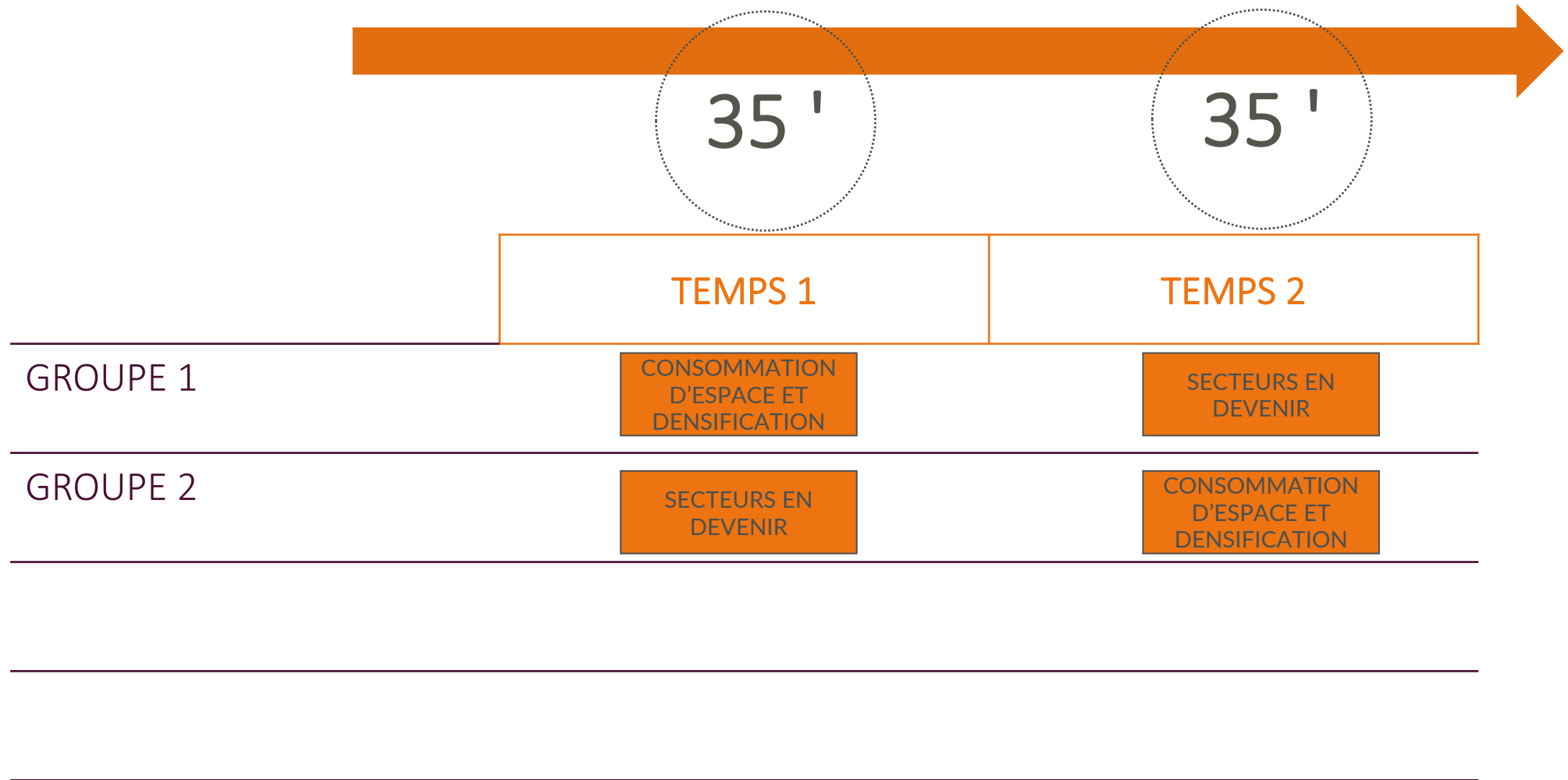


SECTEURS DE
DÉVELOPPEMENT FUTUR
ET ENJEUX
D'AMÉNAGEMENT



ANIMATION – LA BOUCLE DE PROGRES

La boucle de progrès (suite)



**CONSOMMATION D'ESPACE,
DENSIFICATION, PRÉSERVATION DES
TERRES AGRICOLES ET NATURELLES
ET MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE**

NOUVEAUX OBJECTIFS CHIFFRÉS DU SCoT À PRENDRE EN COMPTE

Les principaux objectifs chiffrés pour Frontignan :

- **25 ha** de consommation d'espace pour l'habitat
- **+1961** habitants (TCAM **+0,35%**)
- **2,07** personnes/ménage
- **1 025** logements en extension
- **1 355** logements dans le tissu (renouvellement)
- **2 380** logements à produire
- **57%** des logements dans le tissu / **43%** en extension (70%/30% à l'échelle du SCoT)
- **50** logements/ha minimum en moyenne sur les extensions
- **30%** de LLS dans les nouvelles opérations (et clause de mixité sociale)

LES NOUVEAUX OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLU

3. La production de logements

Besoin exogène (apport démographique) : **671 logements**

1 350 habitants / 2,01 personnes par logement

Besoin endogène (nécessaire au maintien de la population) : **1 290 logements**

Desserrement des ménages : 900 logements (23 485 hab/2,01) – (23 485 hab/2,18)

Résidences secondaires : 400 logements (maintien de 21% du parc en RS)

Logements vacants remis sur le marché : 10 logements

Bilan de la production 2020-2036 : **1 961 logements**



Le PLU doit prendre en compte la production passée 2020-2024

- 320 logements réalisés sur 2020-2024
- Reste à produire 2024-2036 : **1 641 logements**

LES NOUVEAUX OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLU

4. La consommation d'espace

Définition du nombre de logements à produire en extension de l'enveloppe urbaine :

- 1 961 logements à produire sur 2020-2036
- - 535 logements à produire en densification/renouvellement
- - 572 logements à produire en extension dans l'enveloppe
- - 320 logements réalisés sur 2020-2024
- **Reste à produire en extension hors enveloppe : 534 logements**

Respect de la densité : 50 logements/ha










- Extensions dans l'enveloppe urbaine : 572 logements pour 13,96 ha, soit 41 logements/ha
- **Densité plus forte à prévoir sur les autres extensions pour compenser**
- **Seul secteur d'extension hors enveloppe urbaine : Les Hierles (66 logements/ha soit 8,6 ha pour l'habitat et 534 logements)**

UNE DENSIFICATION À ANTICIPER ET ENCADRER




Potentiel d'intensification urbaine de Frontignan

Légende



CAPACITÉS DE DENSIFICATIONS

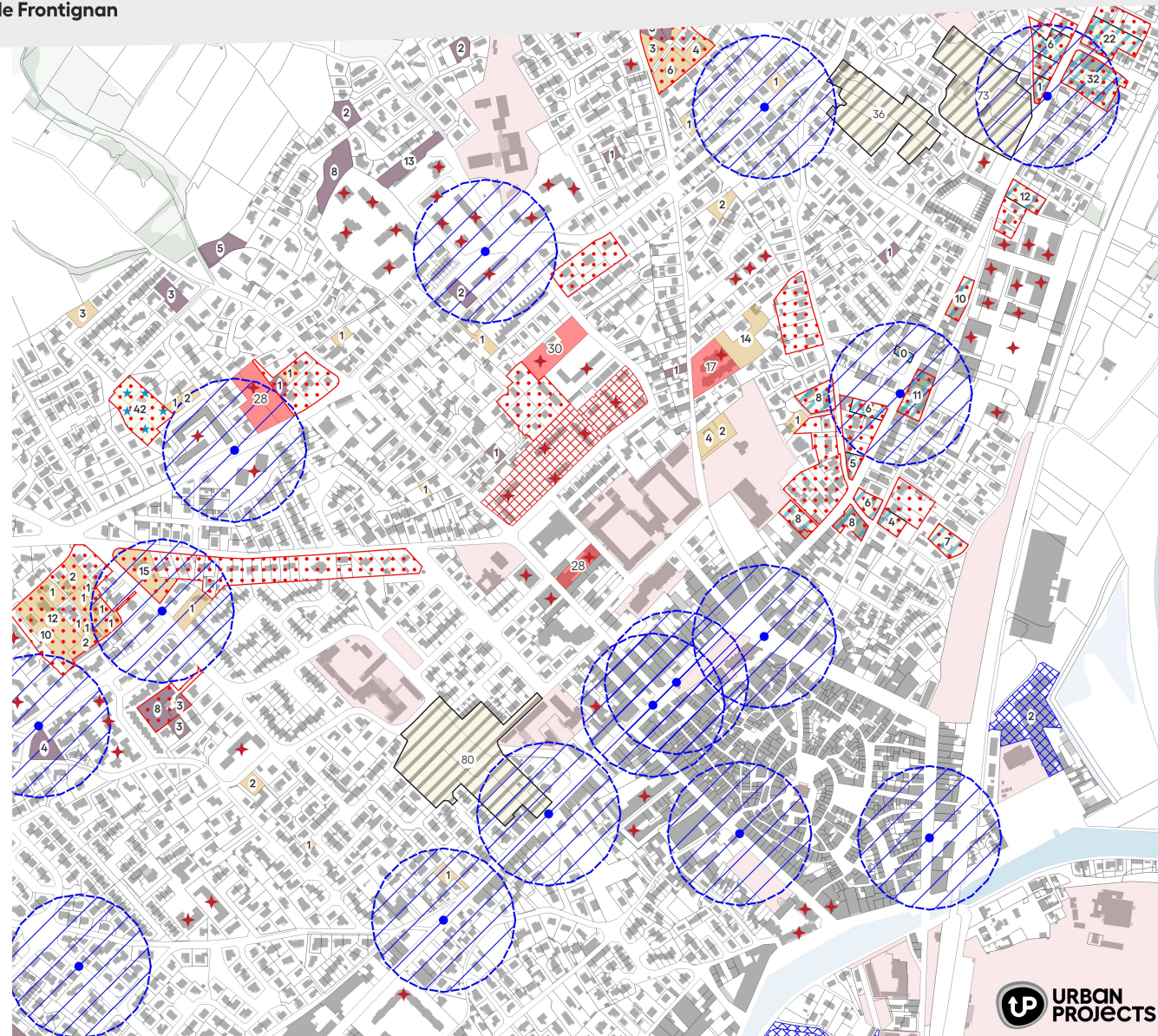
-  Dent creuse habitat (hors lotissement)
-  Équipement, espace et ouvrage public majeur
-  Trame verte urbaine / Nature en ville
-  Renouvellement urbain potentiel (activité)
-  Renouvellement urbain potentiel (habitat)
-  Sous densité habitat
-  Tènement foncier habitat
-  Secteurs OAP (PLU 2018)
-  Secteurs BUC (PLU 2018)

INTENSIFICATION URBAINE

-  Habitat collectif existant
-  Logements collectifs récents (nbr de logement)
-  Secteur d'intensification potentielle (R+2)

TRANSPORT EN COMMUN

-  Arrêt de bus
-  Rayon de 100 mètres



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

UNE DENSIFICATION À ANTICIPER ET ENCADRER

Logements à produire en extension	Surface	Densité	Logements	1 à 6 ans	6 à 12 ans	% mobilisé	Part prise en compte
Logements à produire horizon 2036			1641				1641
Dents creuses - petites emprises	3,00	37	112	X	X	70%	78
ZAC des Pielles	0,23	117	27			100%	27
Tènement foncier - Roches Combes	0,42	100	42		X	100%	42
Sous densité (division/intensification potentielle) - Hors logements existants	10,84	32	350	X	X	70%	245
Renouvellement urbain - Cité Pasteur	-	-	24	X	X	100%	24
Renouvellement urbain - Secteurs BUC étude Lebunetel - Logements créés	2,37	78	153	X	X	50%	77
OAP densification - Les Pielles nord	1,49	40	60		X	70%	42
TOTAL PRODUCTION RENOUVELLEMENT	18,35	42	768				535
RESTE À PRODUIRE EN EXTENSION			873				1106

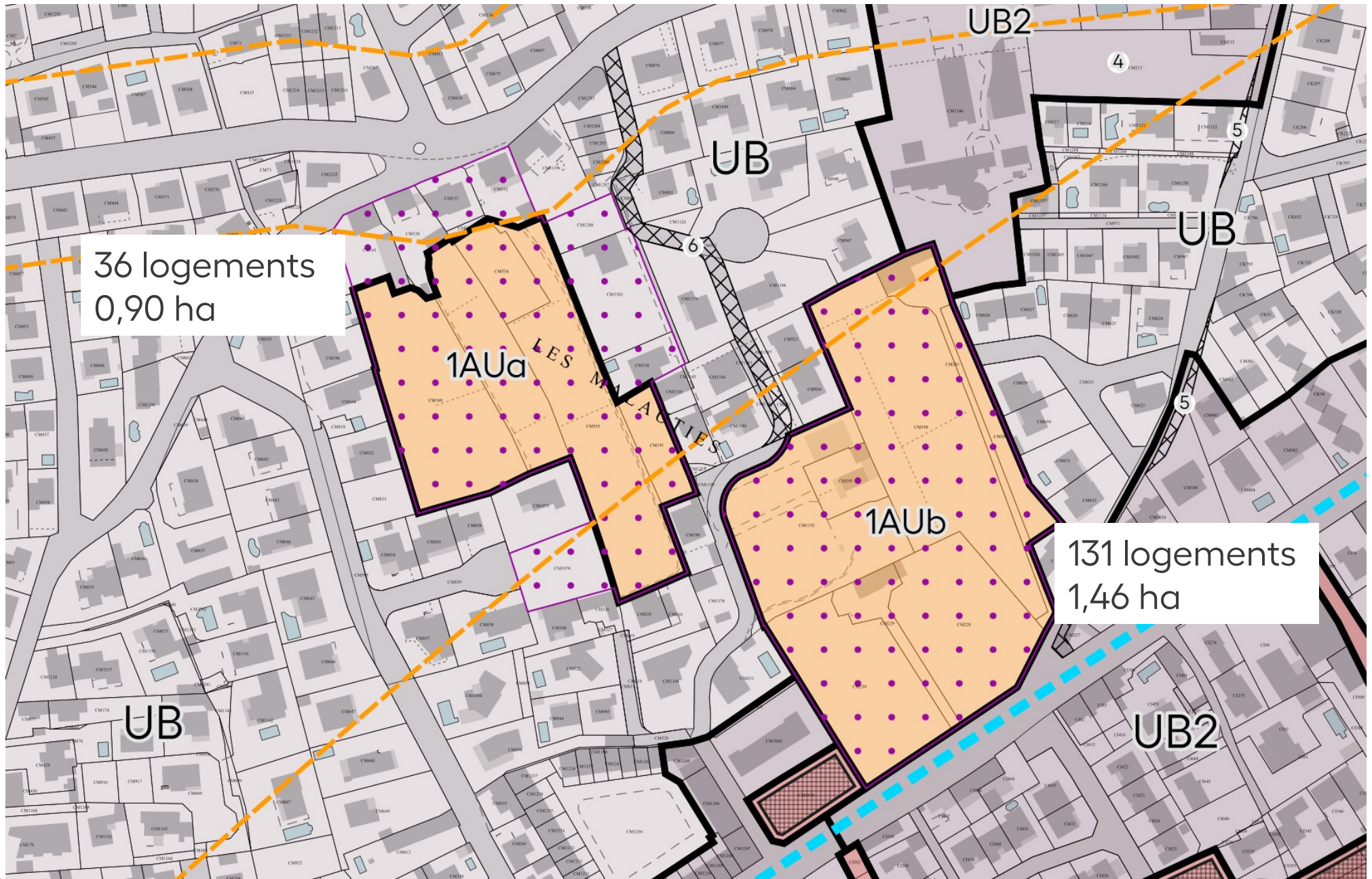
EXEMPLES À DISCUTER EN GROUPE

- Qu'est-ce que je trouve réussi et bien intégré / inversement – pourquoi ?
- Selon vous, qu'aurait-on dû/pu faire pour améliorer l'intégration du projet ?



**SECTEURS POTENTIELS EN DEVENIR
POUR L'HABITAT IDENTIFIÉS AU PLU
EN VIGUEUR**

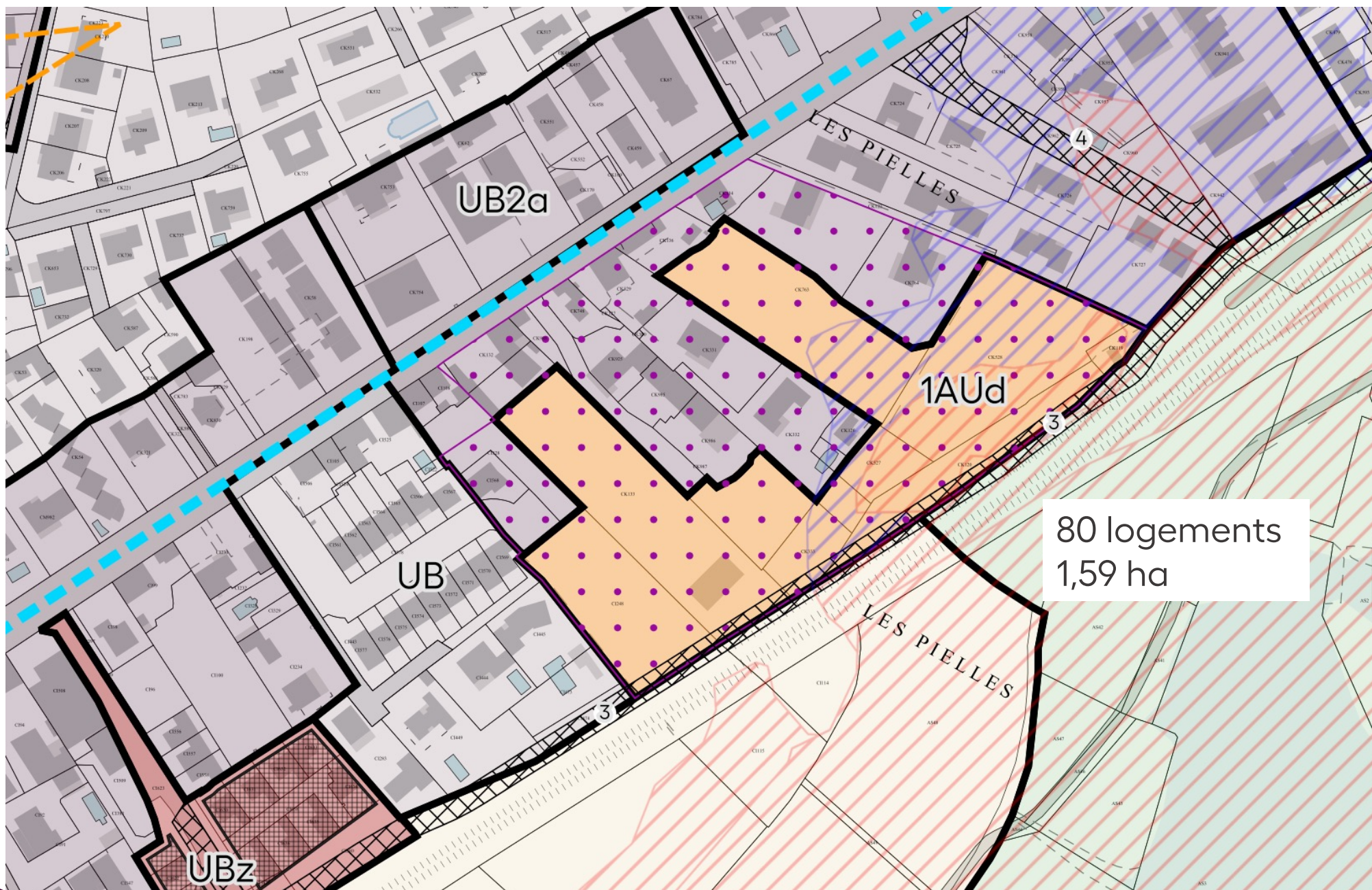
LES NORIAS



36 logements
0,90 ha

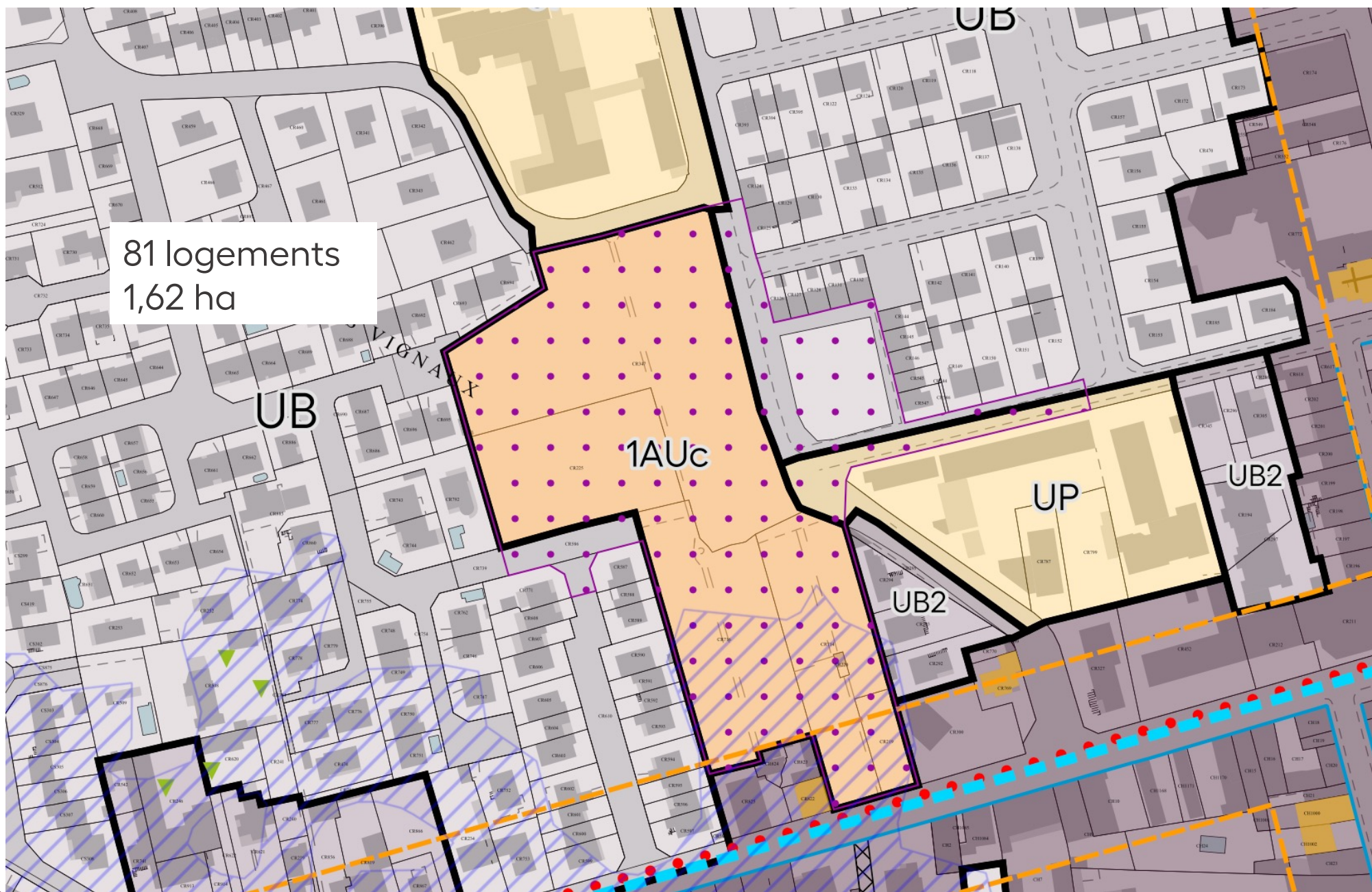
131 logements
1,46 ha

LES PIELLES NORD

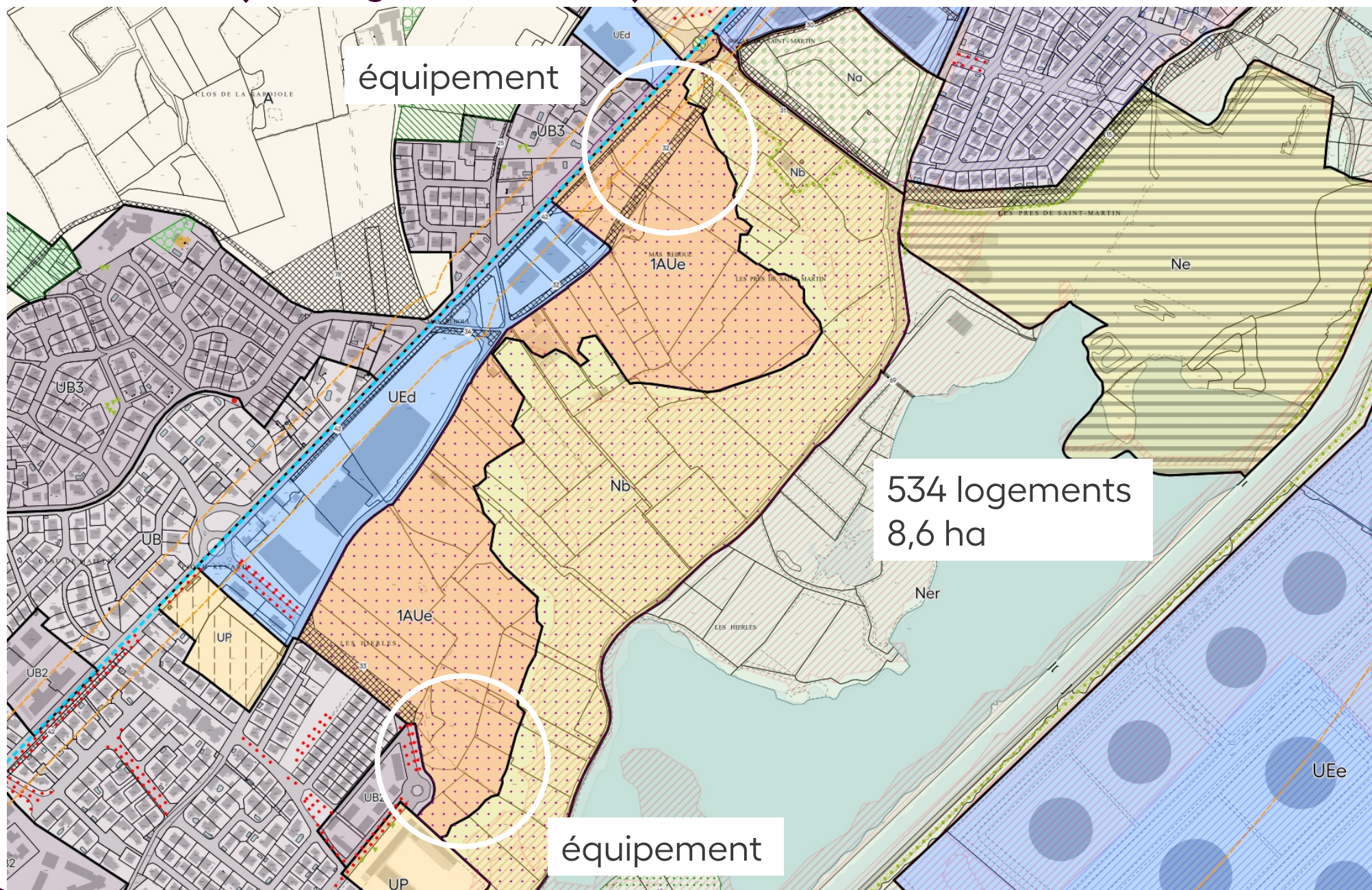


80 logements
1,59 ha

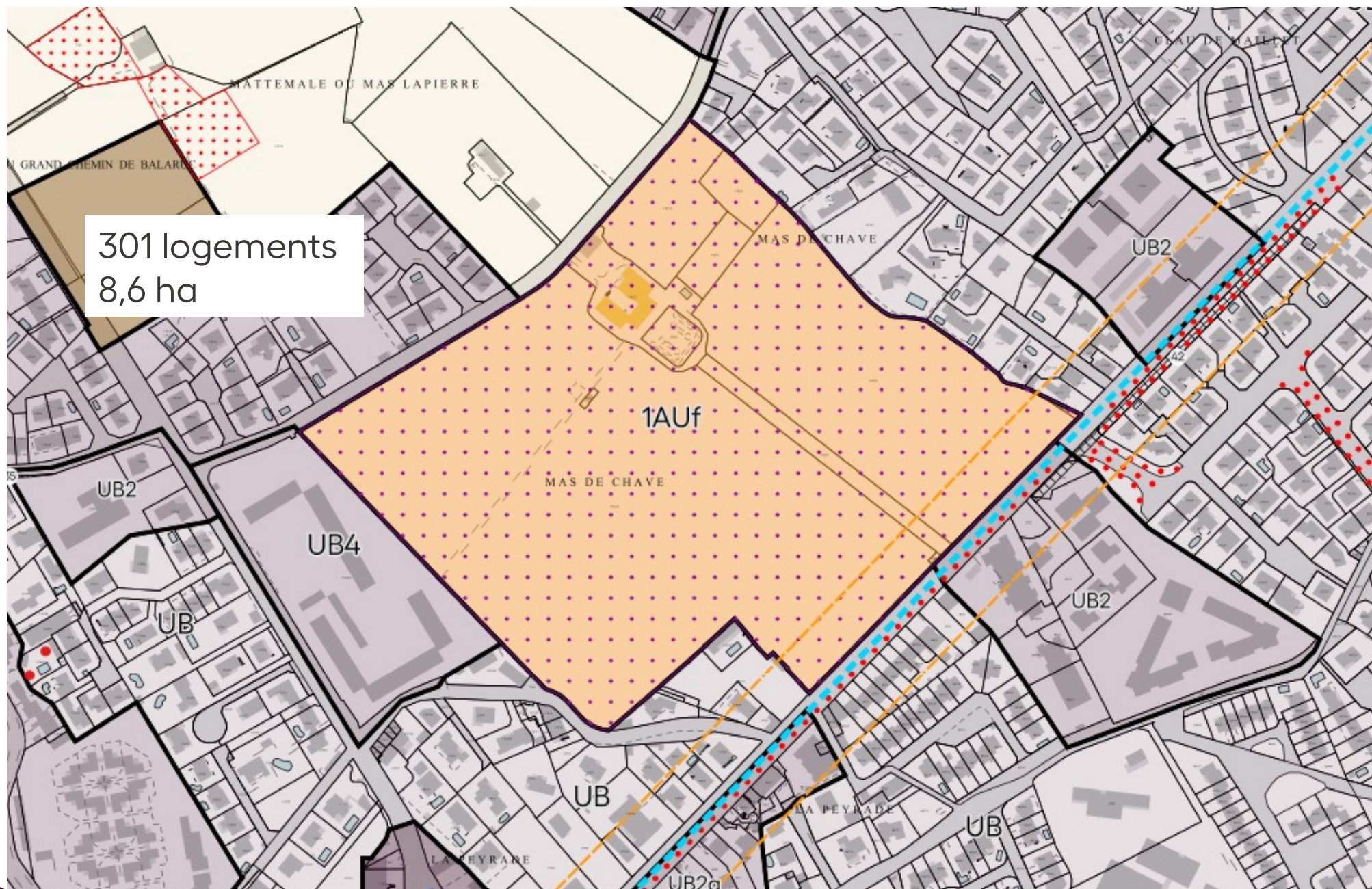
LES VIGNAUX



LES HIERLES (arbitrages en attente...)

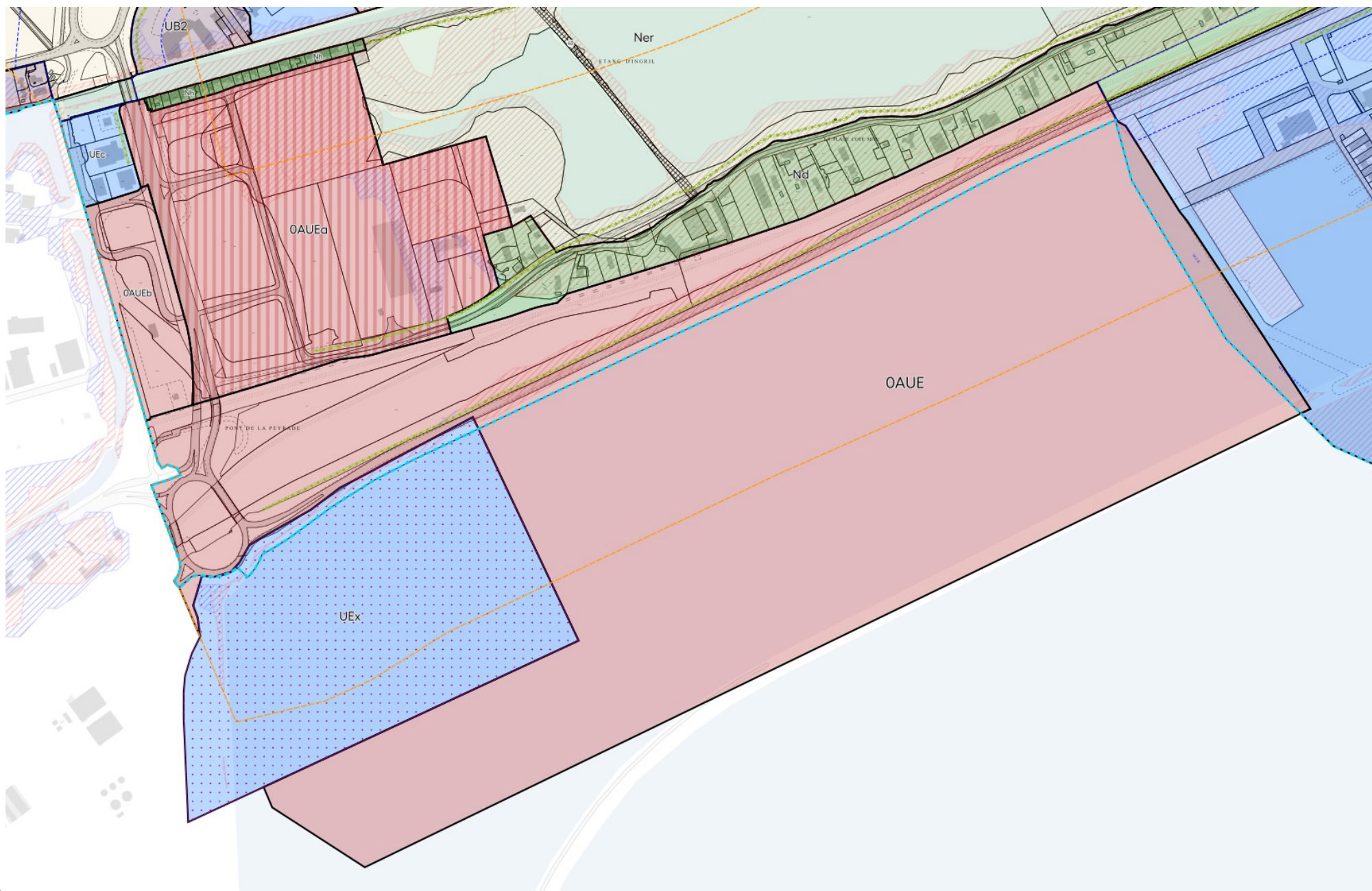


MAS DE CHAVE

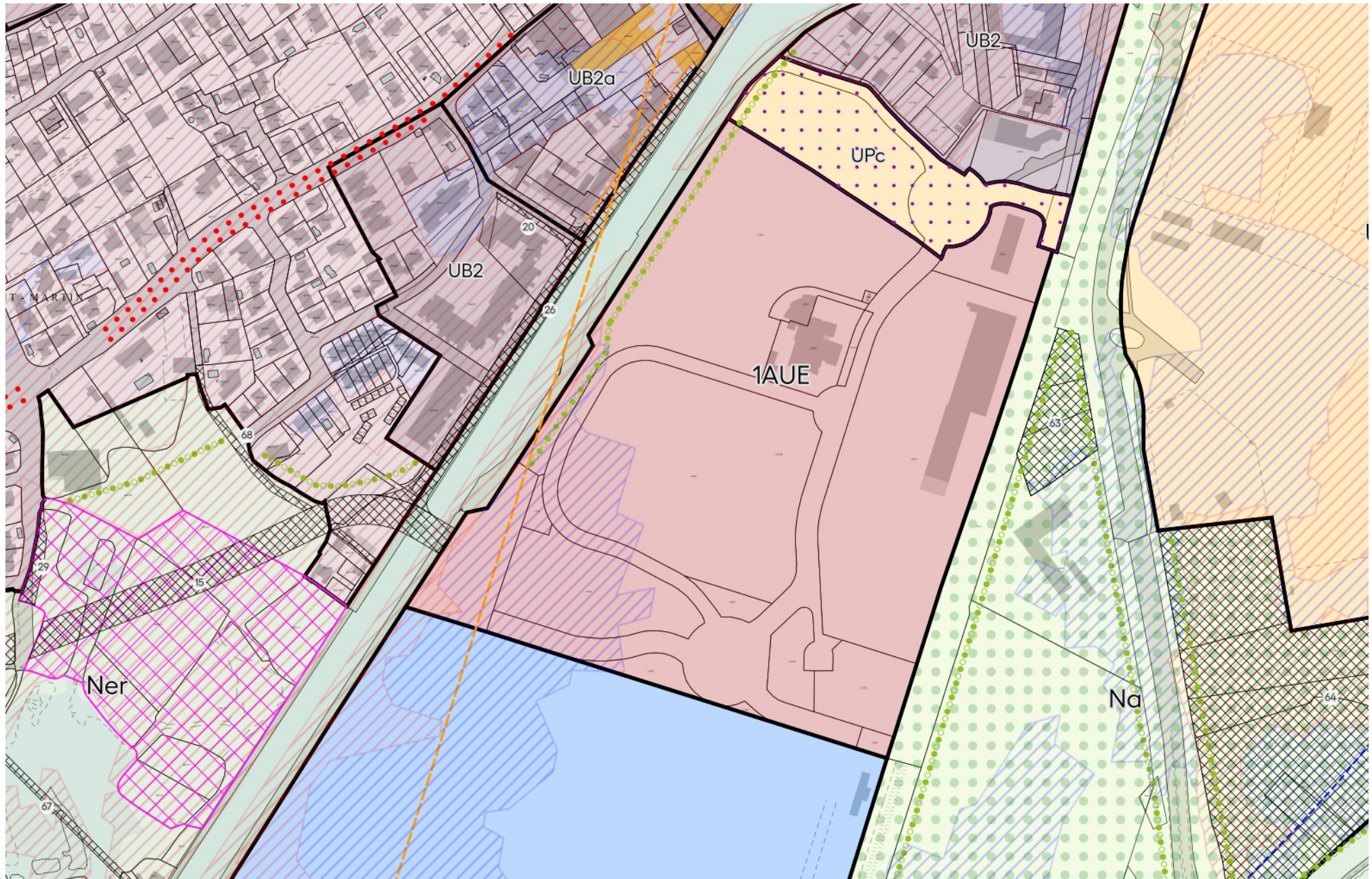


301 logements
8,6 ha

ZIFMAR



EXXON-MOBIL



**ETUDES DE CAS – PRINCIPES
D'AMÉNAGEMENTS DE DEUX
SECTEURS EN DEVENIR**

LES 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 publique
-  Équipement - Pôle d'échange multimodal
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Espace public

Formes urbaines

-  Bâti mutable
-  Bâti à conserver et mettre en valeur
-  Front bâti à constituer (alignement des façades, etc.)
-  Façade urbaine qualitative (traitement des matériaux, etc.)
-  Mur à conserver et mettre en valeur
-  Cœur d'îlot ventilé et paysager
-  R+1 Nombre maximal de niveau (hauteur maximale des constructions > Cf. règlement de la zone)

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

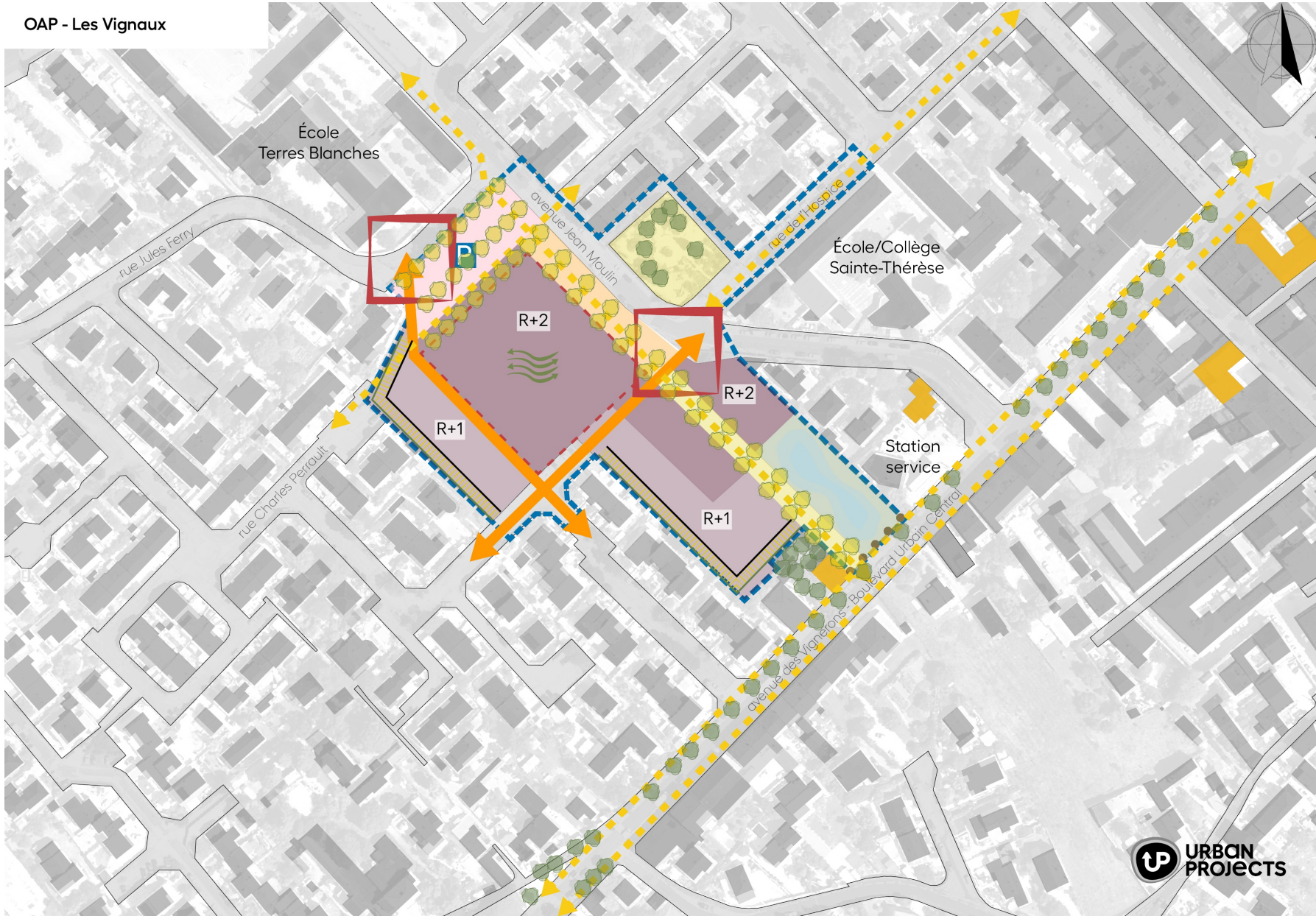
-  Rétention potentielle (localisation indicative)
-  Espace vert collectif ou public
-  Espace agricole - agriculture urbaine
-  Arbre à conserver
-  Arbre à planter (principe à mettre en place)
-  Interface urbain à paysager (espace végétalisé largeur 3 à 5m)
-  Lisière urbaine à paysager (espace végétalisé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

LES SECTEURS POTENTIELS EN DEVENIR

OAP - Mas de Chave



LES SECTEURS POTENTIELS EN DEVENIR




LES TABLES DE TRAVAIL

TABLE N°1 : LES ENJEUX RELATIFS À LA DENSIFICATION URBAINE

1. Présentation détaillée de la carte de capacité de densification (méthode de production, enjeux globaux)

2. Echanges :

- Comment percevez-vous cette obligation réglementaire ?
- De votre avis, comment la densification peut-elle se réaliser en prenant en compte les logements existants ?




DENSIFICATION
URBAINE / QUALITÉ
URBAINE

TABLE N°2 : LES ENJEUX RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

1. Explication des sujets traités en OAP et des grands principes travaillés

2. Echanges :

- Quels sont selon vous les enjeux et orientations majeurs à prendre en compte sur ce secteur d'aménagement, notamment dans une approche de développement durable, de qualité de vie et d'intégration paysagère et environnementale
- Voyez-vous des freins ou des risques à prendre en considération le plus en amont possible pour la bonne réussite du projet



SECTEURS DE
DÉVELOPPEMENT FUTUR
ET ENJEUX
D'AMÉNAGEMENT

CONCLUSIONS

CONCLUSIONS

Synthèse des principaux sujets abordés



0. RAPPEL DU CALENDRIER ET DES ACTIONS ENGAGÉES

2024-25

MISE À JOUR DIAGNOSTIC ET FORMALISATION PADD

Débat PADD

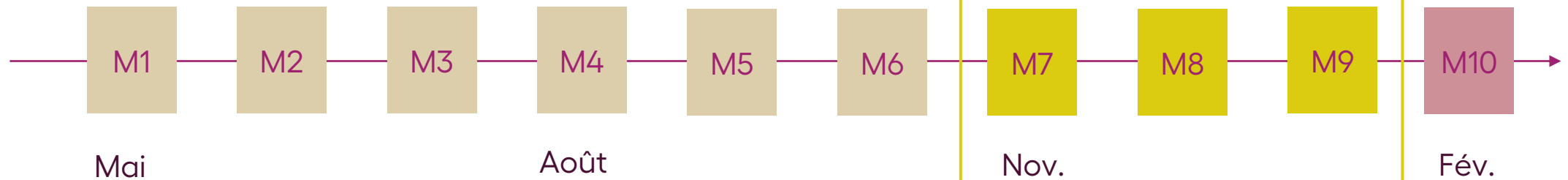
★
CM

★
Atelier 2

Arrêt du PLU

★
CM

Début
enquête
publique
★



Concertation

Avis PPA

COMMUNES DE FRONTIGNAN

PLU