

COMMUNE DE FRONTIGNAN



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique n°2

Orientations d'Aménagement et projet de règlement

*3 décembre 2024*



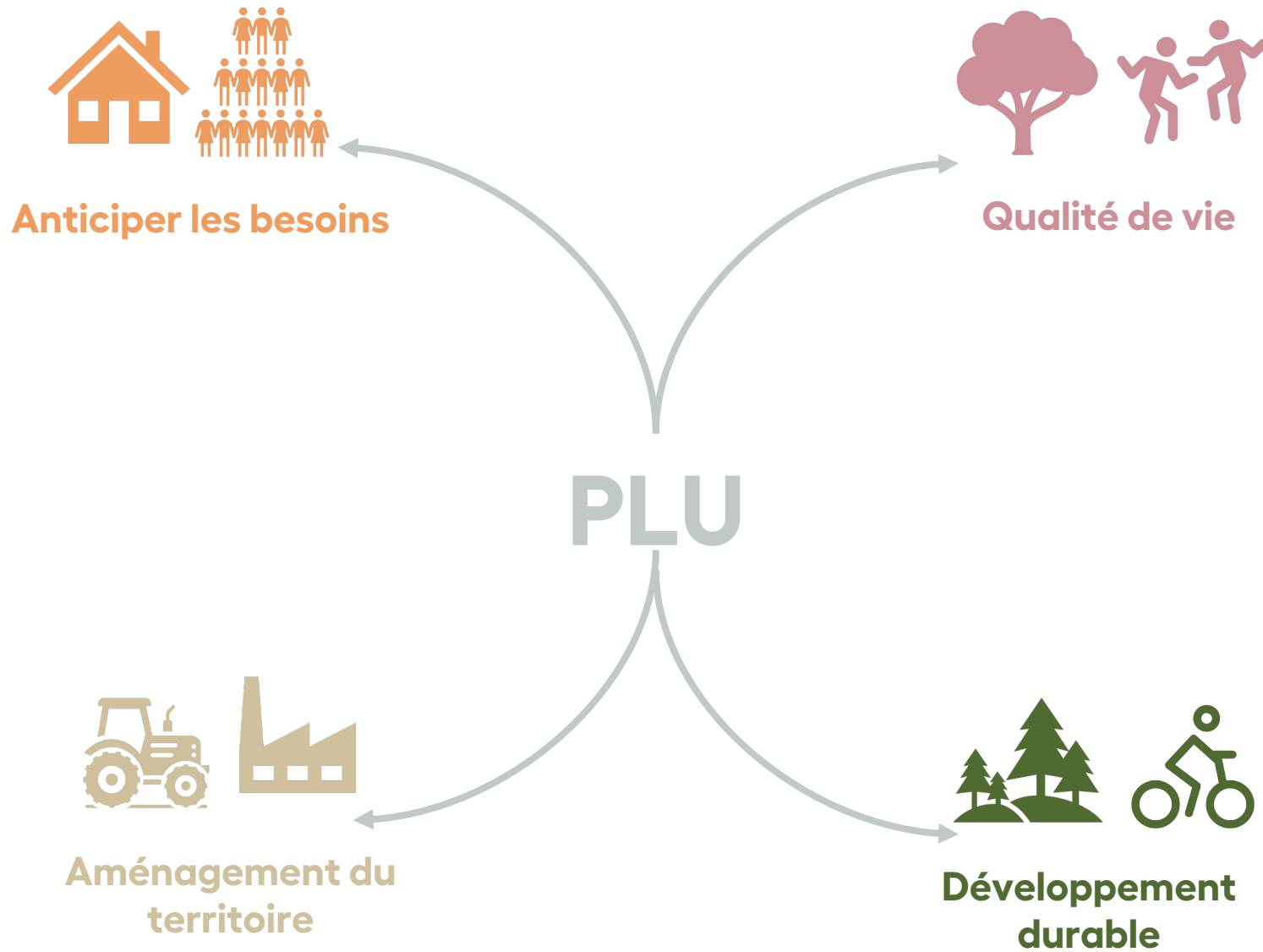
## SOMMAIRE

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

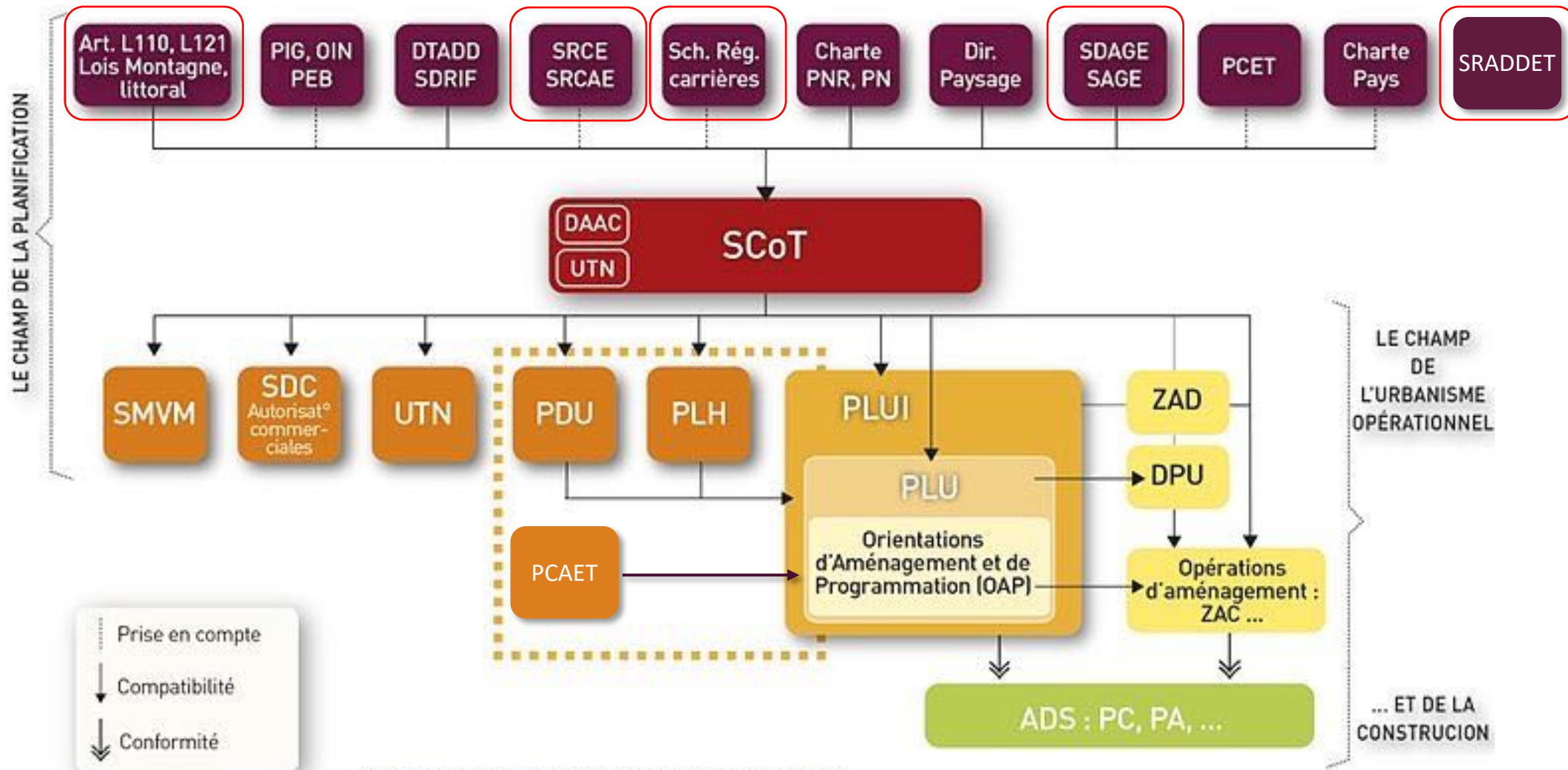
## LA DURÉE DE VIE DU PLU



## 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



© Mairie-conseils Caisse des Dépôts - Juin 2015



## 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

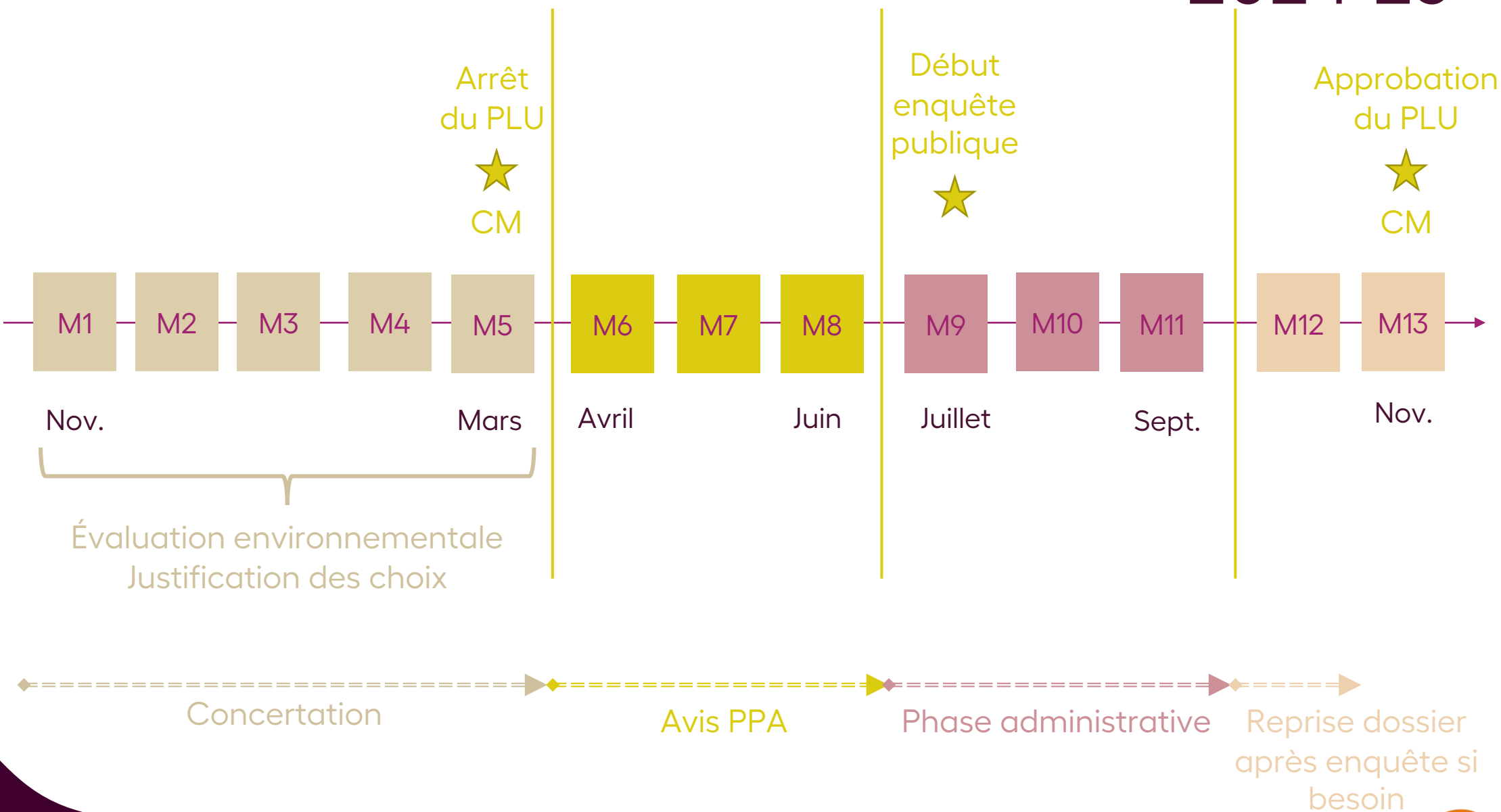
# CALENDRIER DE LA RÉVISION DU PLU

## 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<sup>ème</sup> 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

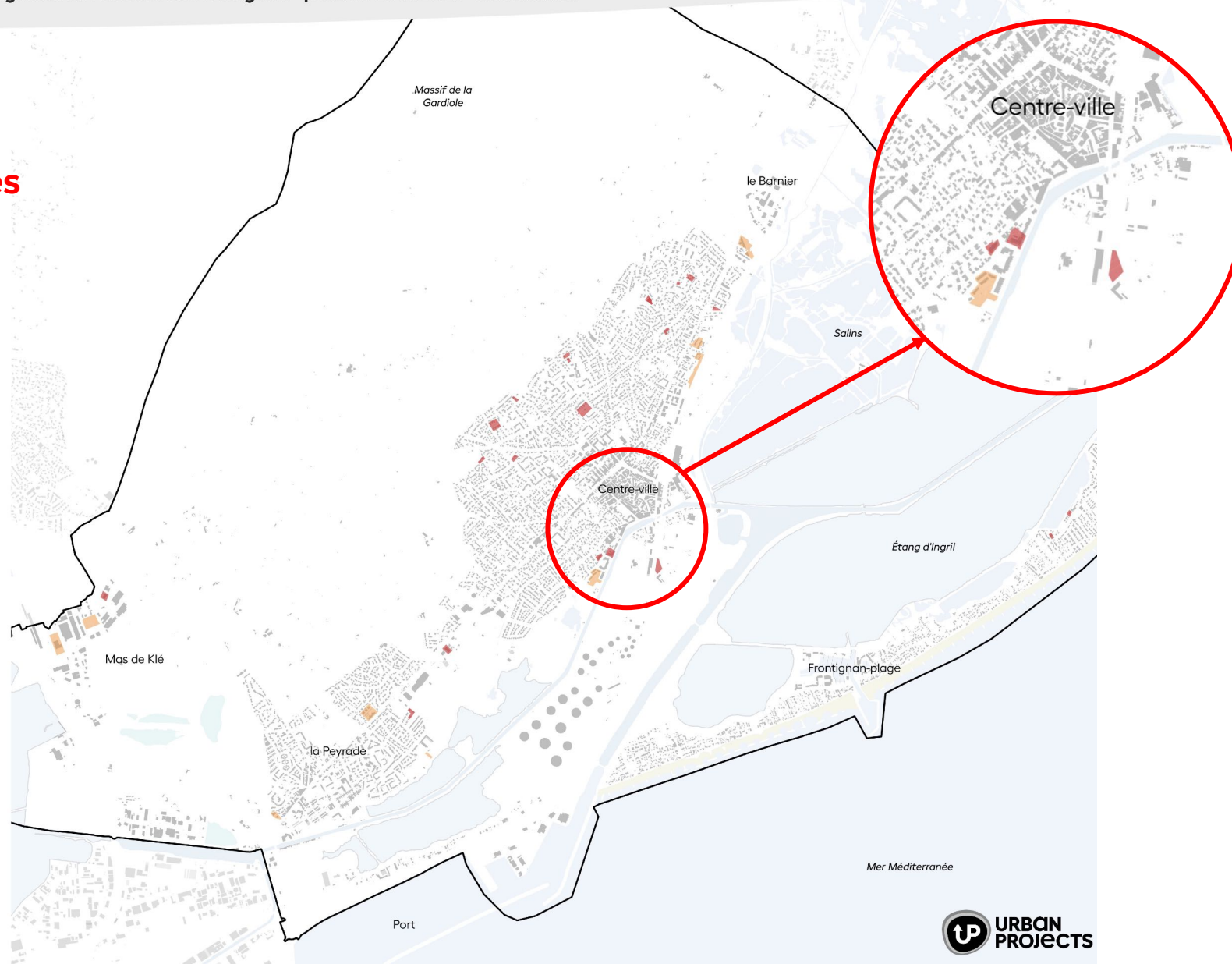
Consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de Frontignan - période 2011/2021 - localisation

## 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)
- ▼ Élément 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)
- Élément paysager à créer (Art. L.151-23 du CU)

##### Prescriptions surfaciques

- ⊠ Changement de destination (Art. L.151-112 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 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)
- ⊠ Élément paysager protégé (Art. L.151-23 du CU)
- ⊠ Zone non aedificandi

#### POTENTIEL URBAIN

- ★ Parcelles bâties/occupées

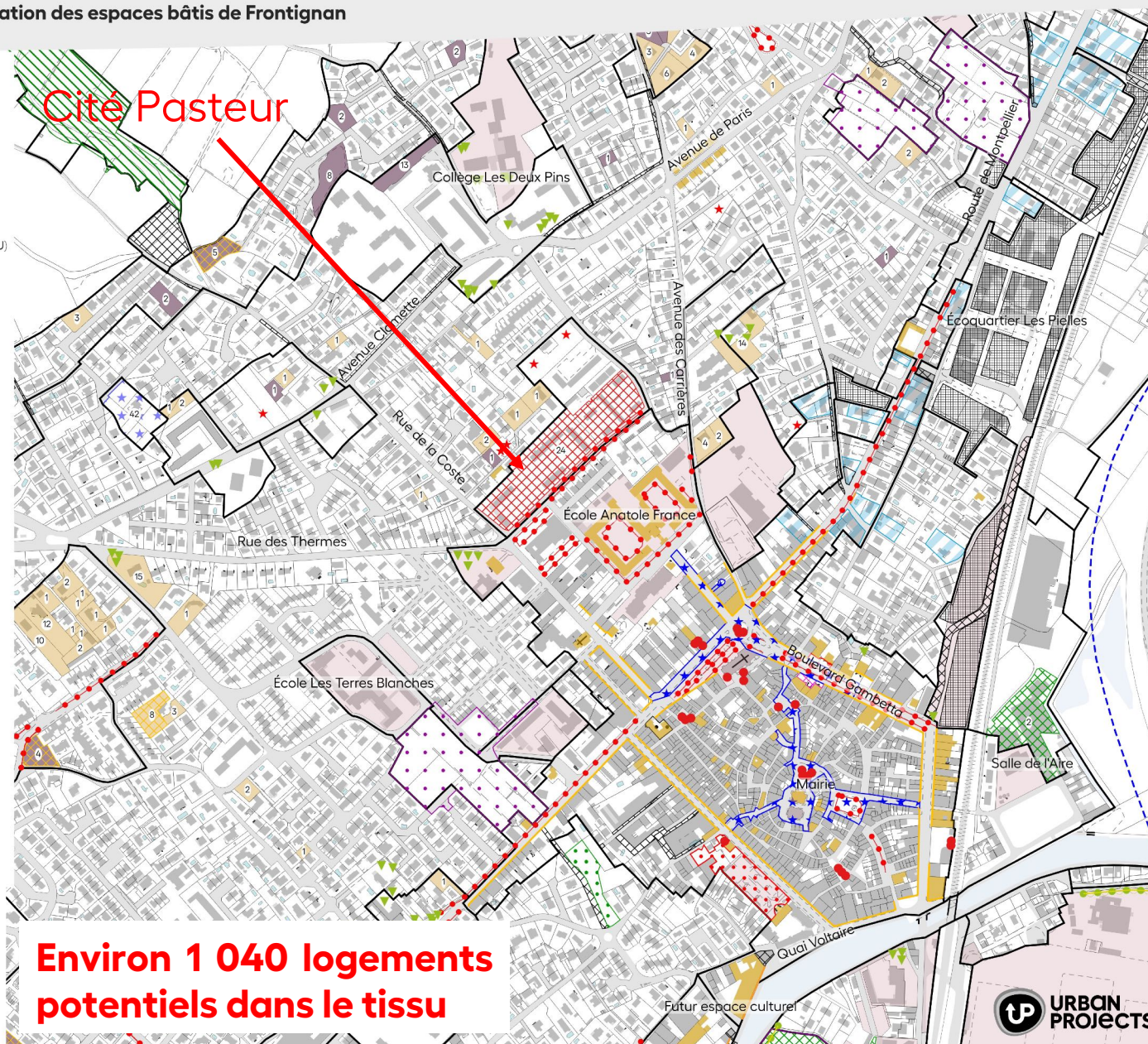
#### Potentiel densification/renouvellement

- 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)
- ▼ Éléments paysager protégés (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)
- Éléments paysager à créer (Art. L.151-23 du CU)

##### Prescriptions surfaciques

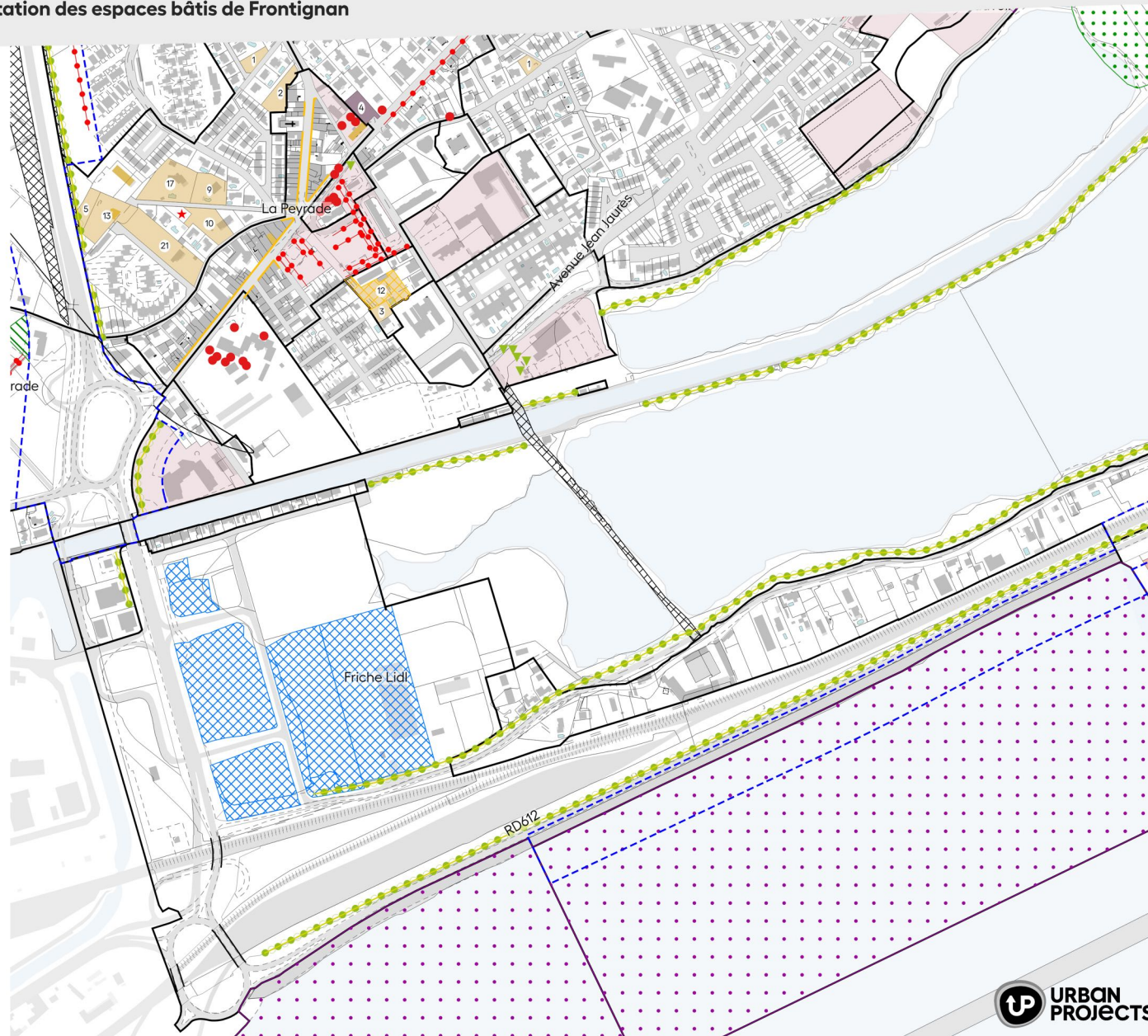
- ▨ Changement de destination (Art. L.151-11 2 du CU)
- Éléments bâtis protégés (Art. L.151-19 du CU)
- ▨ Emplacement réservé mixité sociale (Art. L.151-41 4 du CU)
- ▨ Emplacement réservé espaces verts (Art. L.151-41 3 du CU)
- ▨ Emplacement réservé aux voies (Art. L.151-41 1 du CU)
- ▨ Espace Boisé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

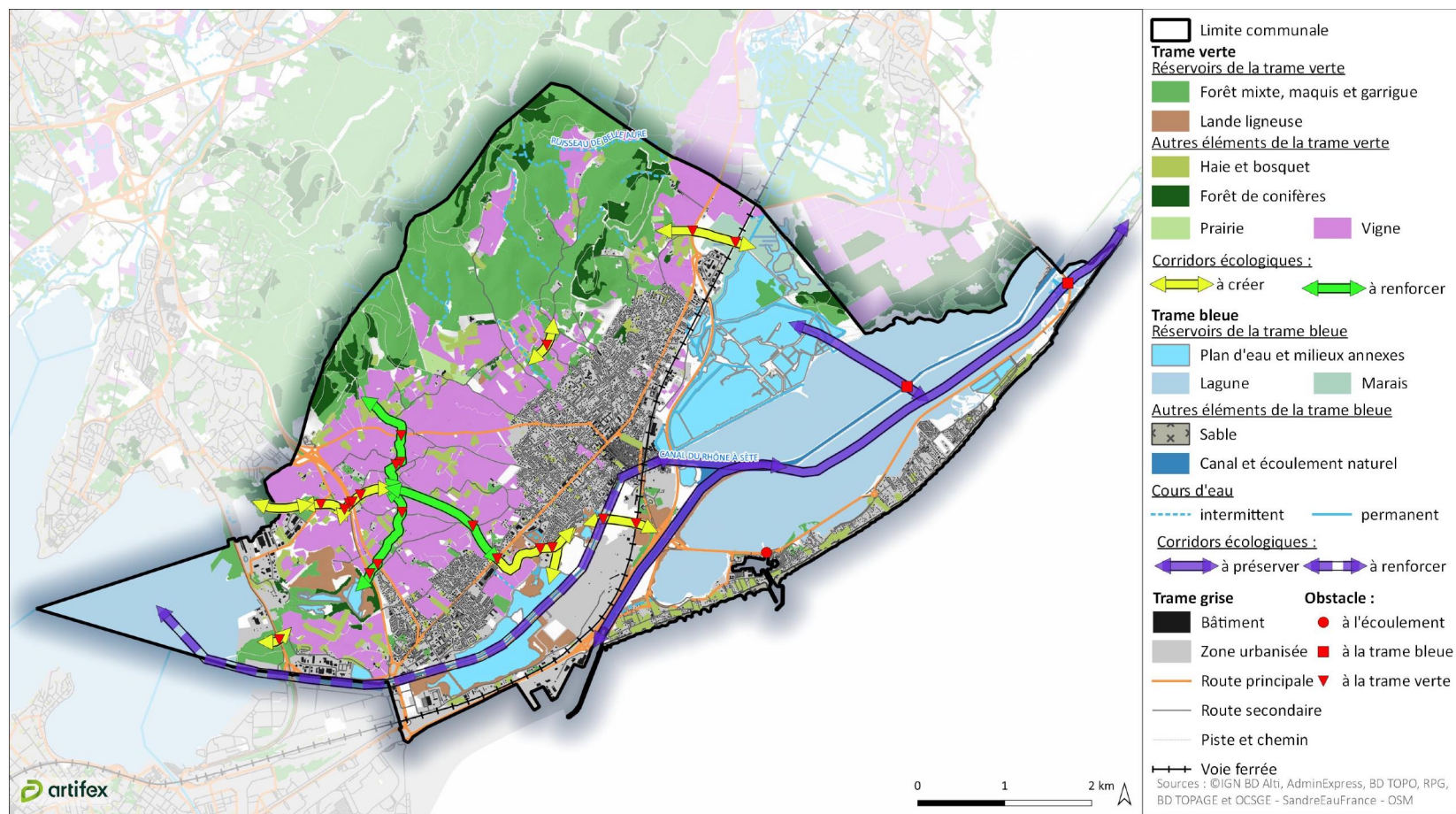




# LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

## 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 :

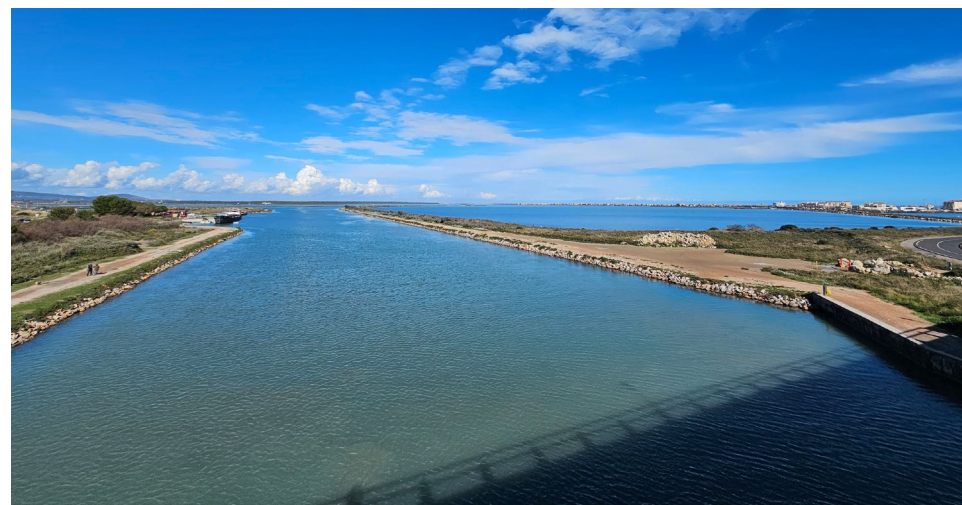
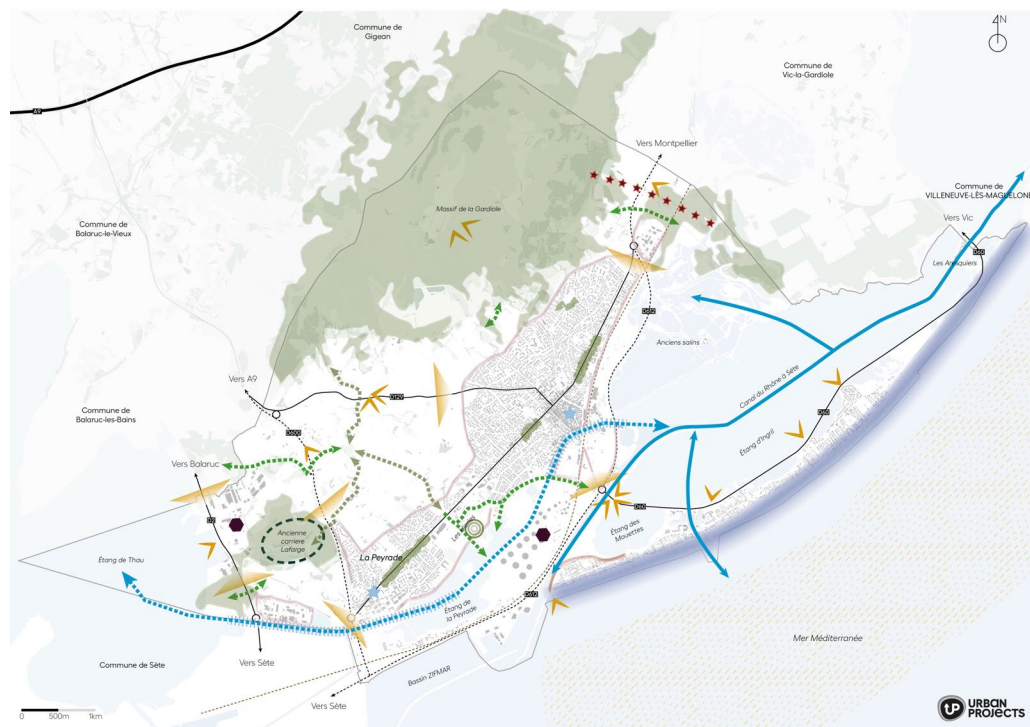
- La santé humaine, la qualité de vie
- Le bâti, les infrastructures
- L'activité agricole
- L'accentuation des risques
- La ressource en eau
- Les milieux naturels



# **LE PROJET COMMUNAL À L'HORIZON 2036**

# LES ORIENTATIONS DU PADD

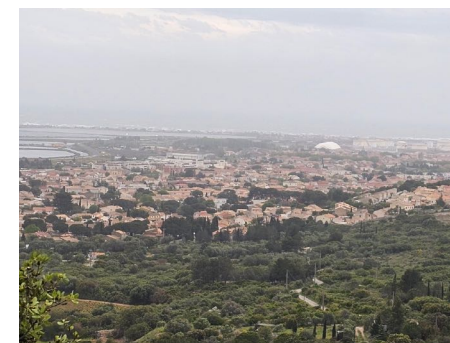
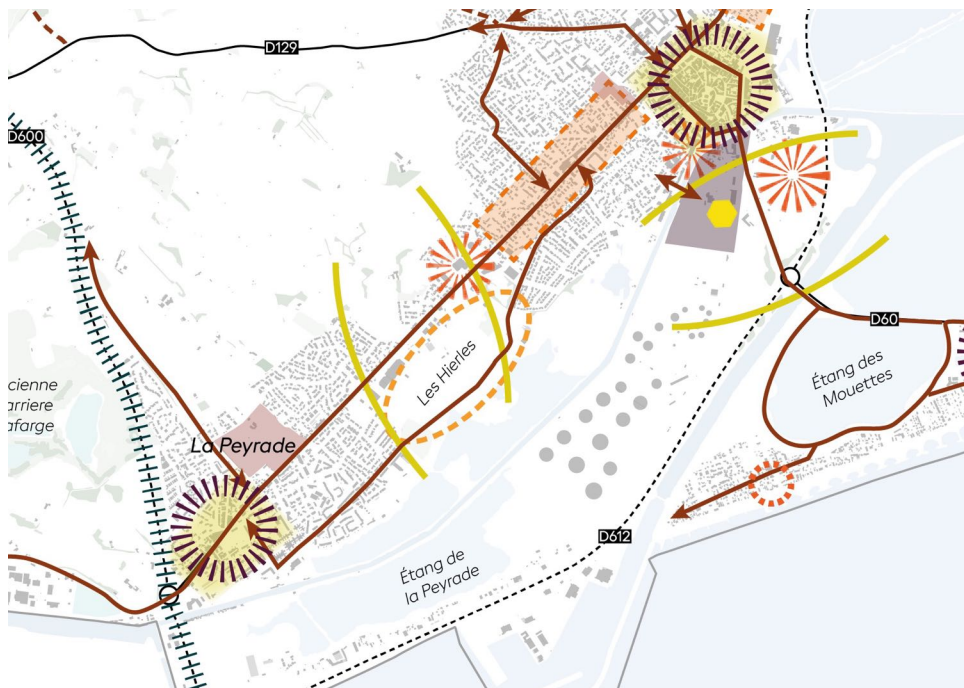
## 1 : Un développement urbain soucieux de l'environnement





# LES ORIENTATIONS DU PADD

## 2 : Une urbanisation maîtrisée



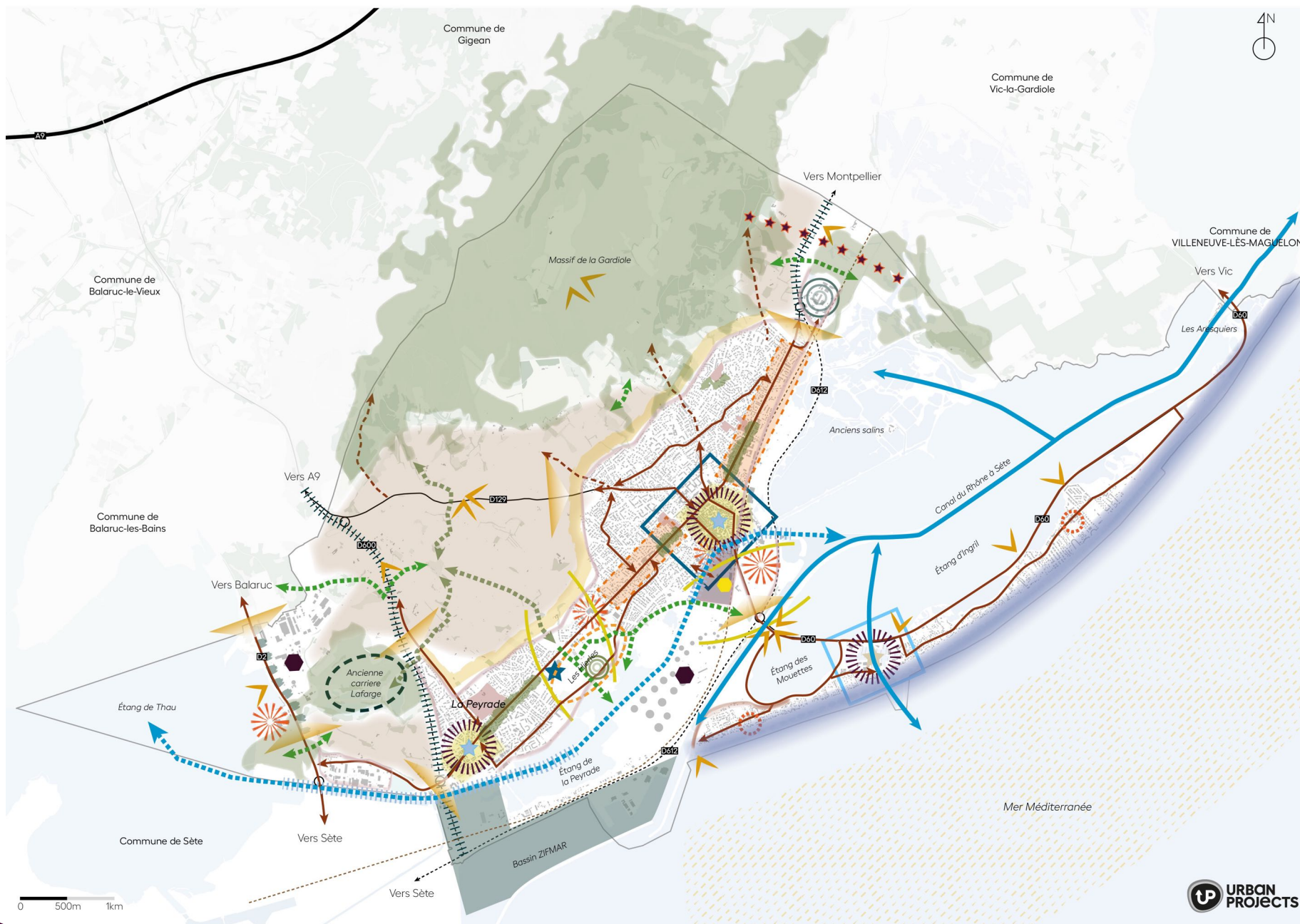
# LES ORIENTATIONS DU PADD

## 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	<b>2036</b>
Croissance démographique	+0,35% par an
Apport de population	+ 1 350 habitants
Population totale	24 835 habitants
Production de logements	<b>1960</b>
Densité	<b>50 logements/ha</b>
Consommation d'espace habitat	21,3 ha
Consommation d'espace équipements	3,7 ha
Consommation d'espace économie	0 ha <b>mais</b> 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 :

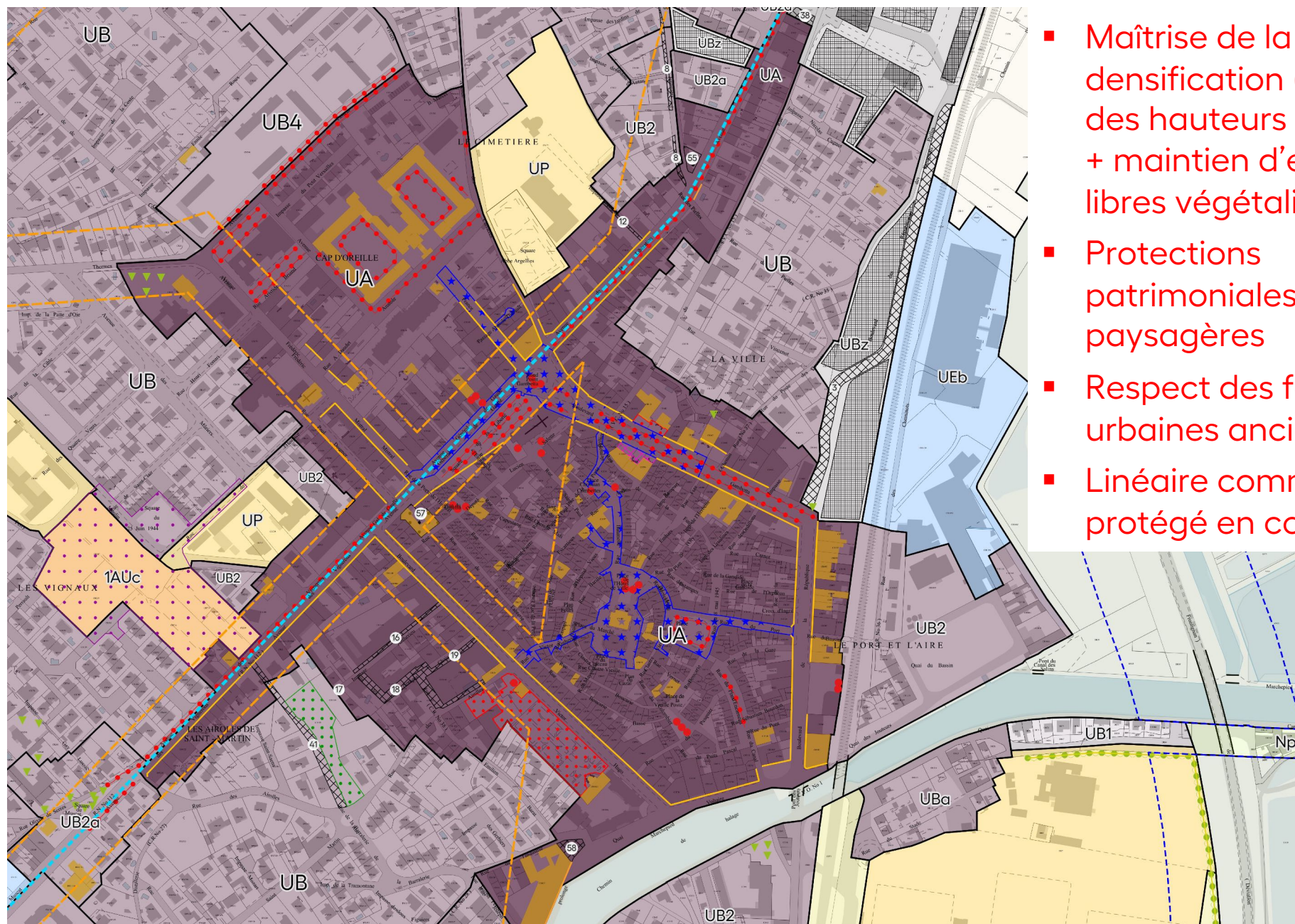
- **Objectif : 23% en 2036**

# LE PROJET DE RÈGLEMENT





## ZONAGE DU CENTRE-VILLE

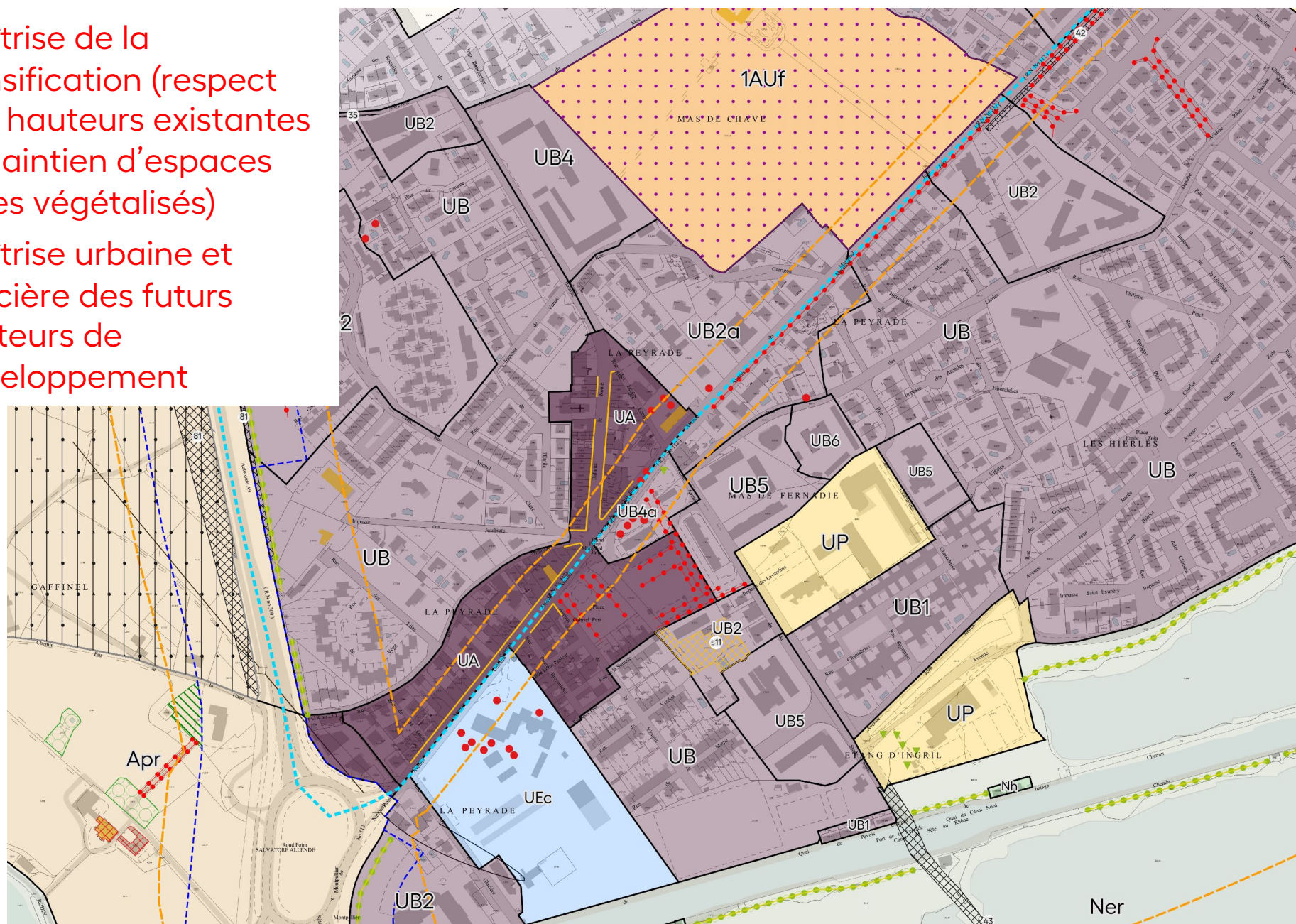


- Maîtrise de la densification (respect des hauteurs existantes + maintien d'espaces libres végétalisés)
- Protections patrimoniales et paysagères
- Respect des formes urbaines anciennes
- Linéaire commercial protégé en cœur de ville



## 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 <sup>2</sup> 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



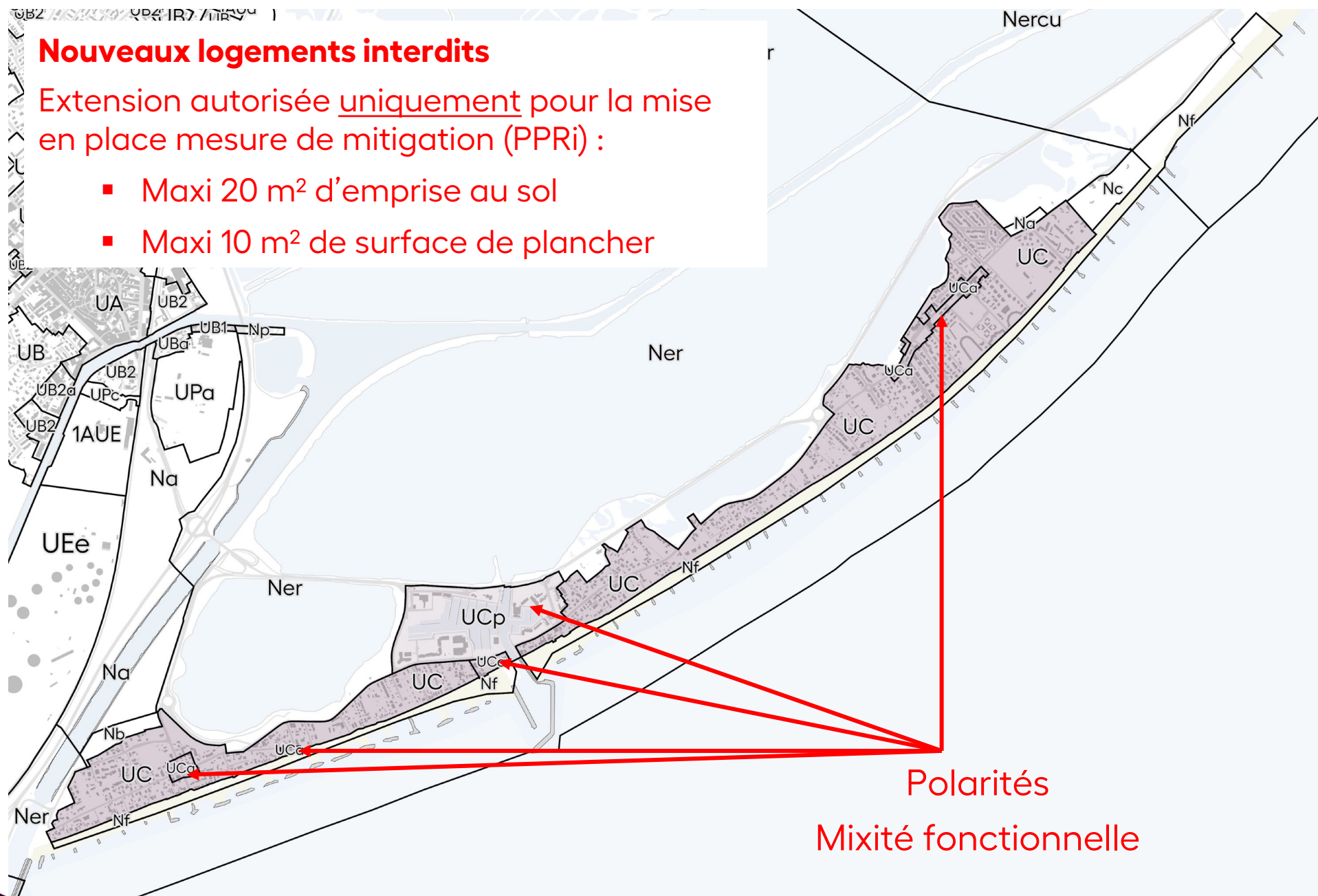


## ZONAGE DE FRONTIGNAN-PLAGE

### Nouveaux logements interdits

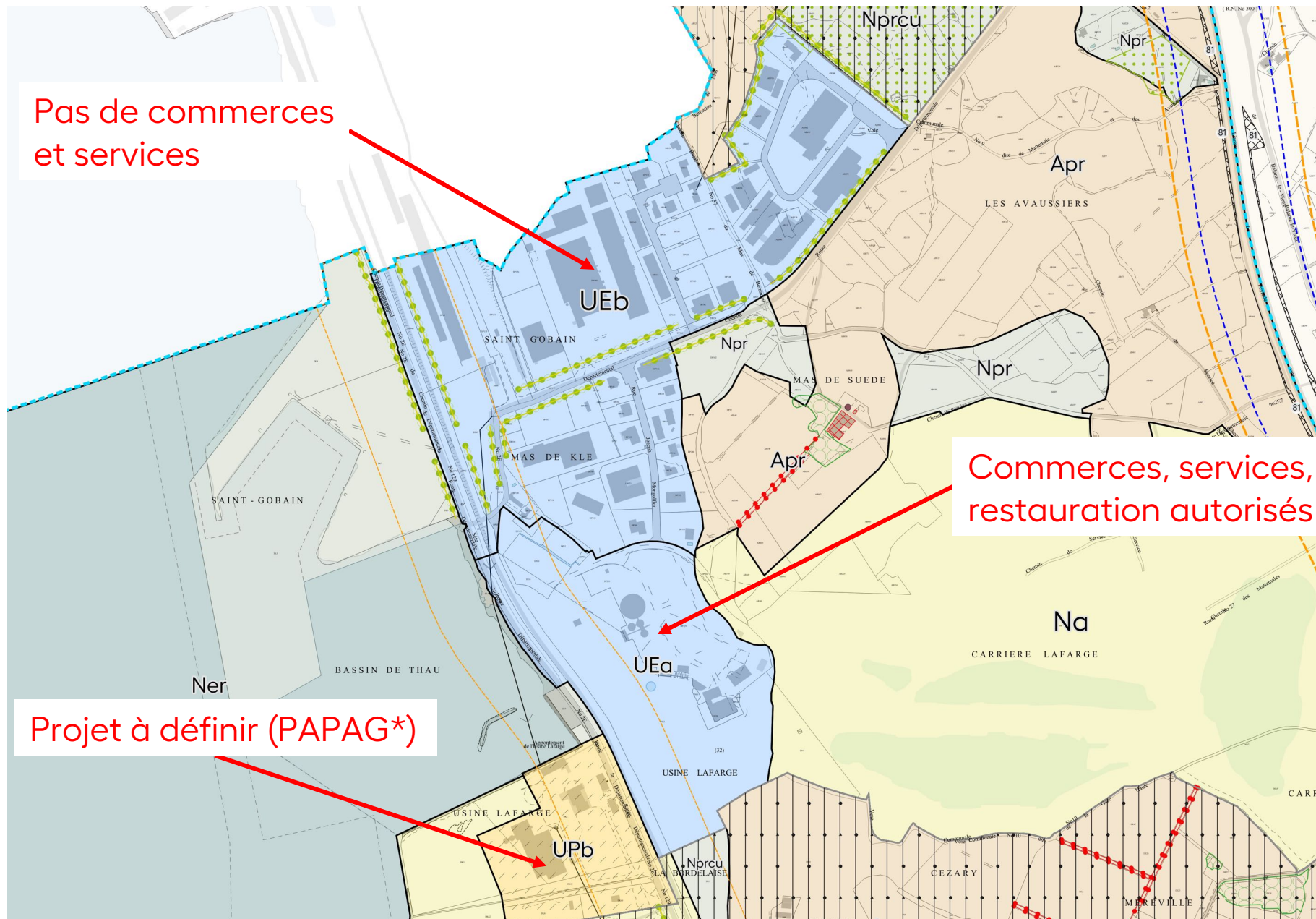
Extension autorisée uniquement pour la mise en place mesure de mitigation (PPRi) :

- Maxi 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Maxi 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher





## ZONAGE ZONES D'ACTIVÉTÉS ÉTANG DE THAU



Pas de commerces et services

Commerces, services, bureaux, restauration autorisés

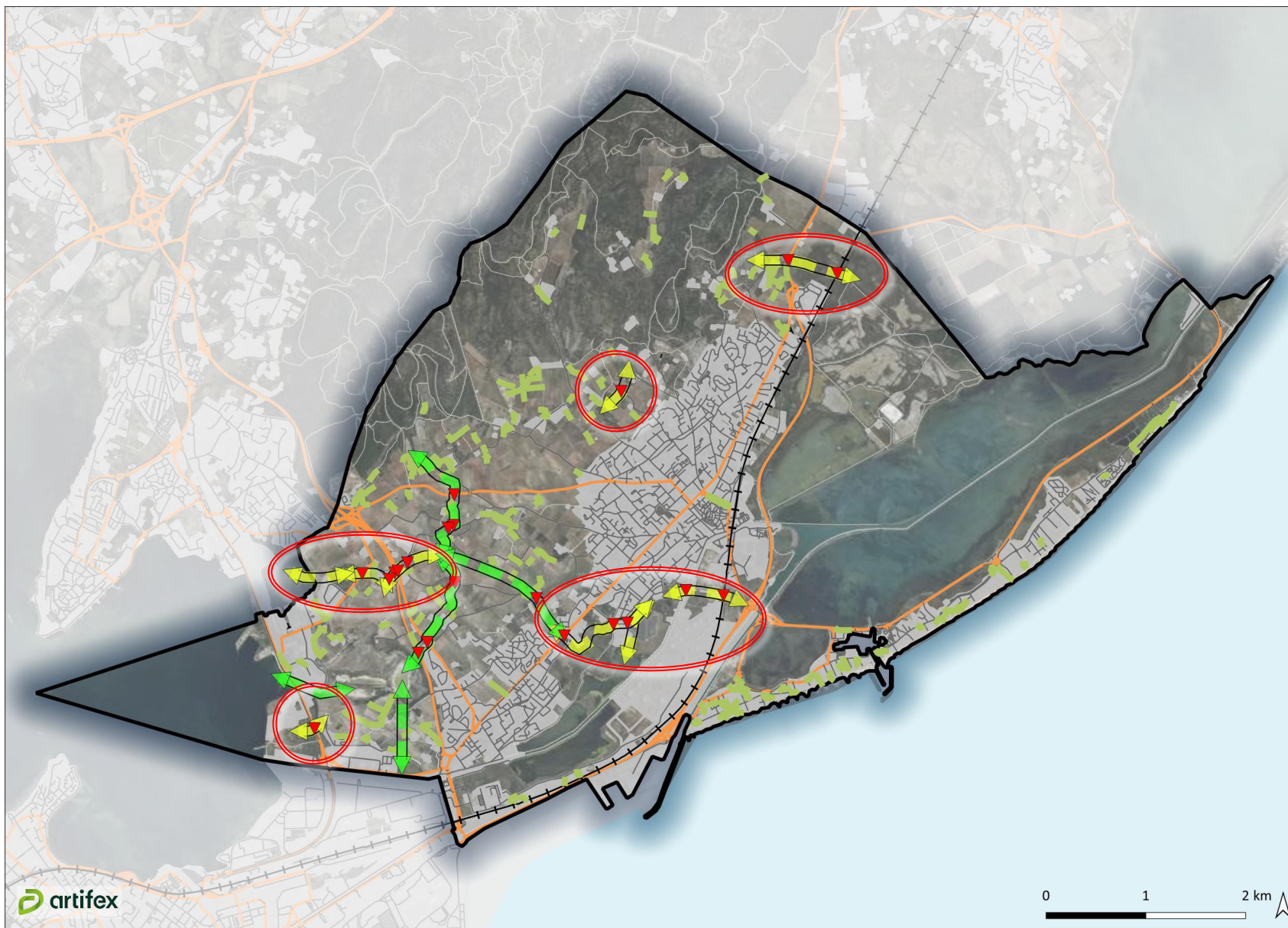
Projet à définir (PAPAG\*)













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

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP)



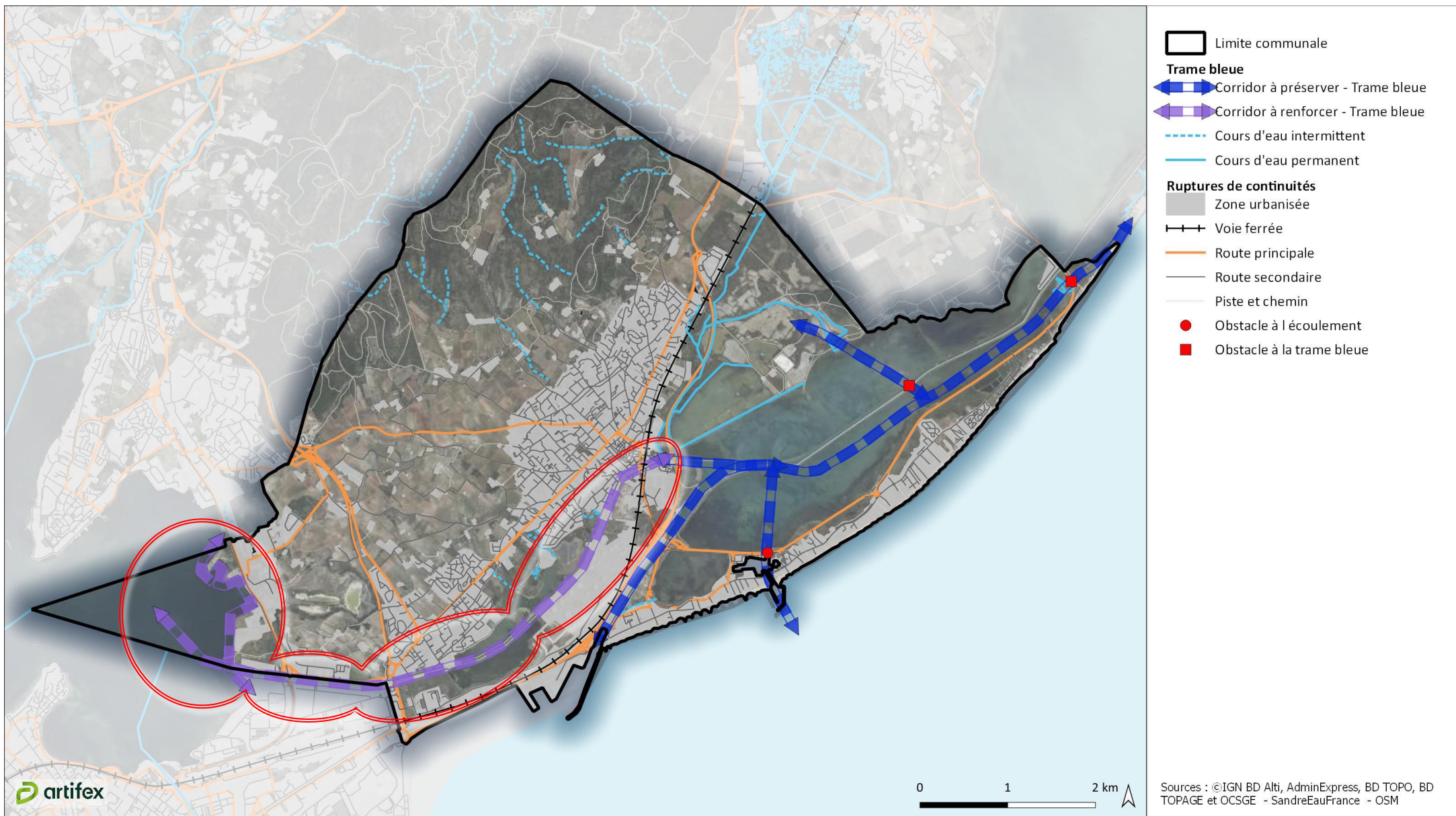
# OAP TRAME VERTE ET BLEUE



-  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

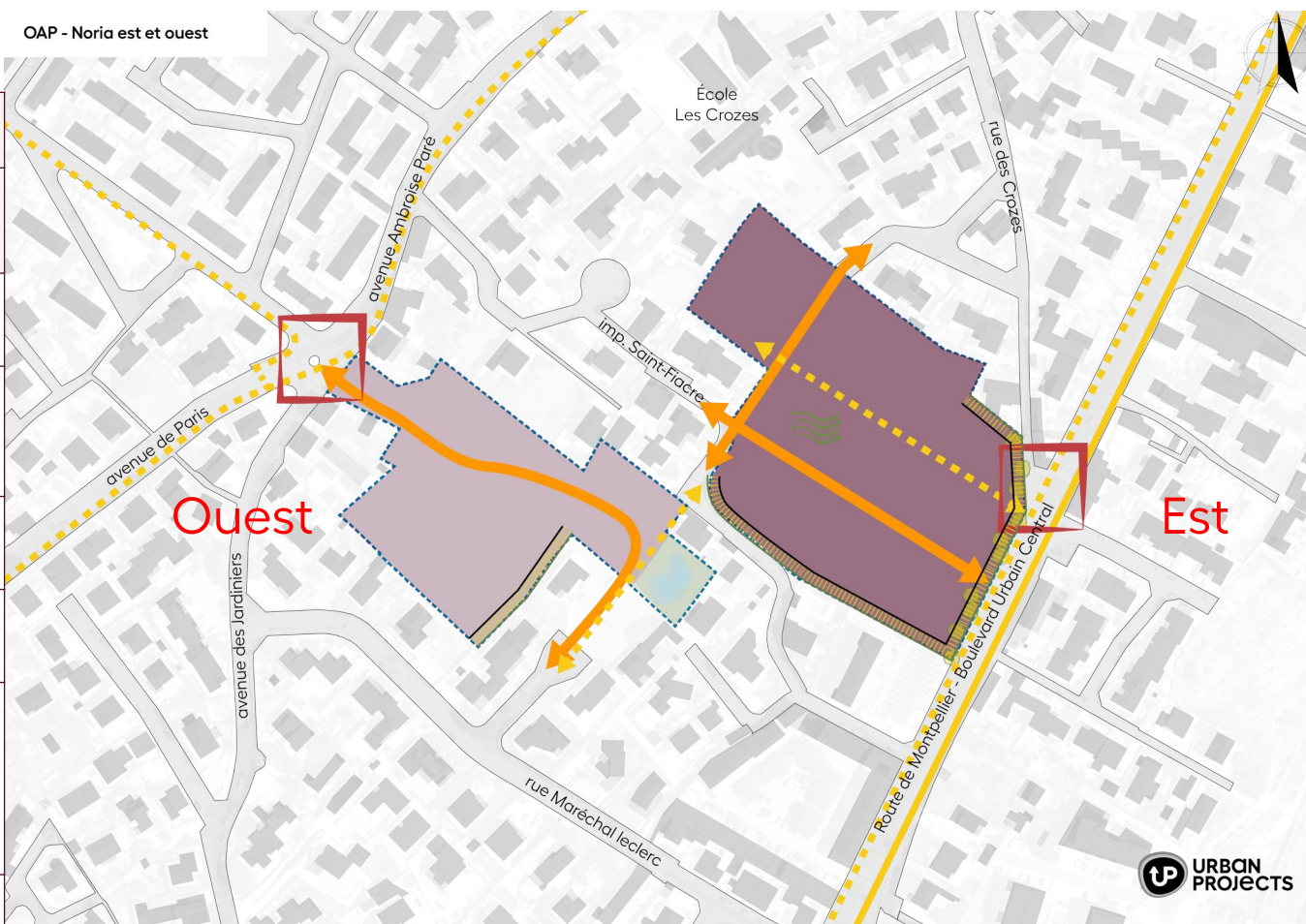
### Trame verte et bleue

-  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)



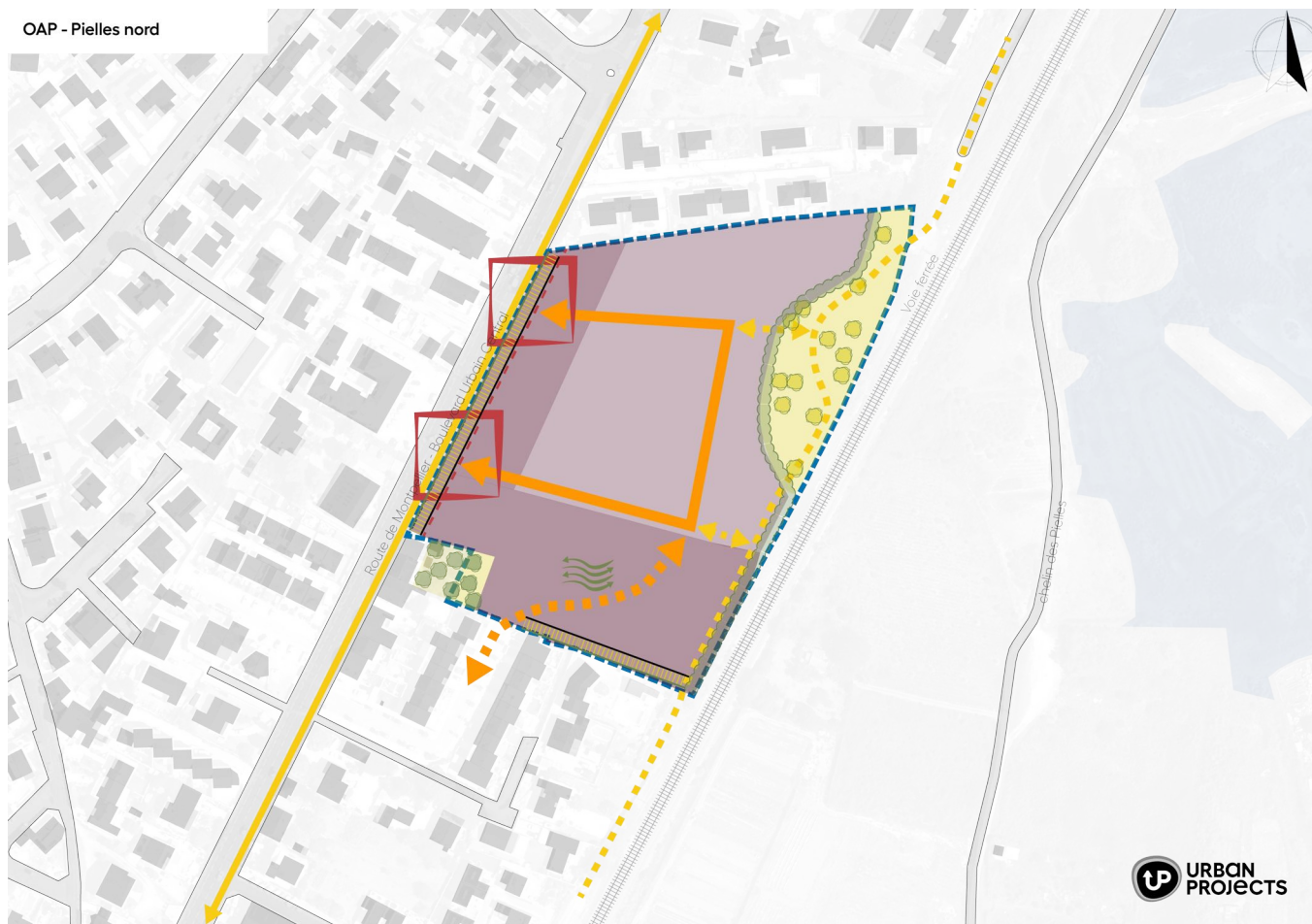
# LES NORIAS

	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	<b>NON</b>	<b>NON</b>
Densité	± 37	± 89
Logements potentiels	<b>± 32</b>	<b>± 131</b>



## LES PIELLES NORD

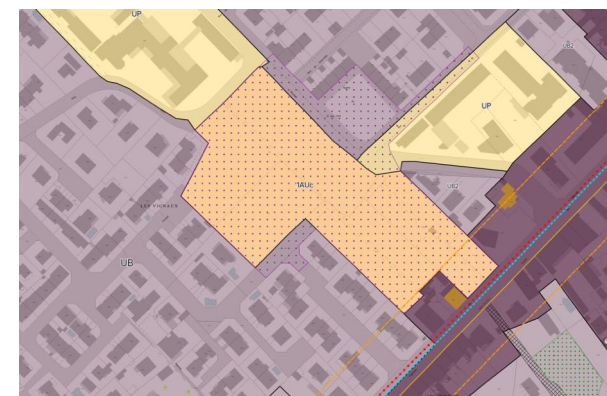
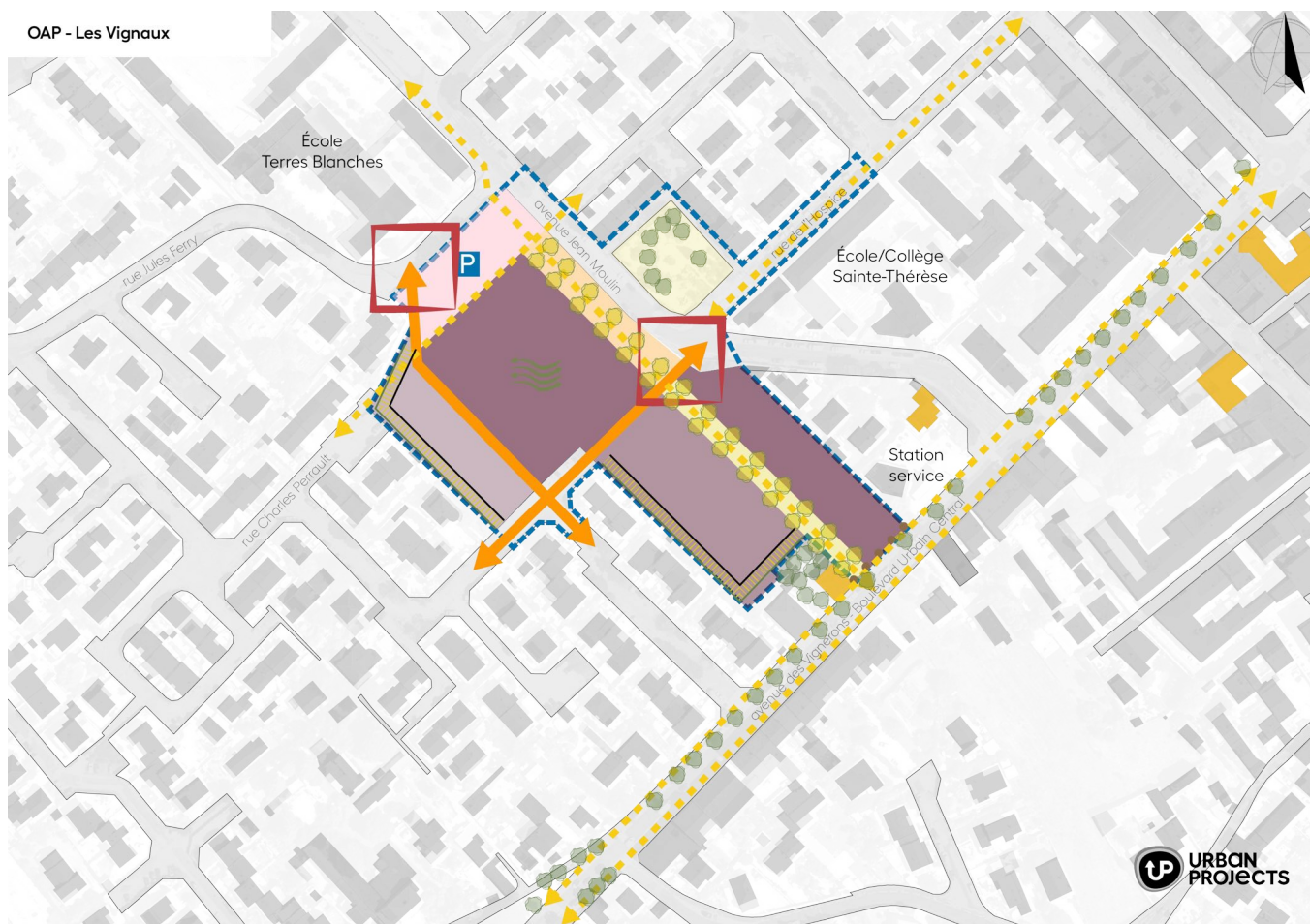
	<b>1AUd</b>
<b>Secteur</b>	<b>Pielles Nord</b>
Hauteur maxi	9,00
Nombre de niveaux maximal	R+2
Emprise au sol maxi	60%
Espace libre mini	30%
Mixité sociale	50% LLS + 20% accession abordable
Mixité fonctionnelle	<b>NON</b>
Densité	± 25 à ± 75
Logements potentiels	<b>± 80</b>





# LES VIGNAUX

	<b>1AUc</b>
<b>Secteur</b>	<b>Vignaux</b>
Hauteur maxi	9,00
Nombre de niveaux maximal	R+2
Emprise au sol maxi	60%
Espace libre mini	30%
Mixité sociale	100% LLS
Mixité fonctionnelle	<b>OUI</b>
Densité	± 50
Logements potentiels	<b>± 81</b>

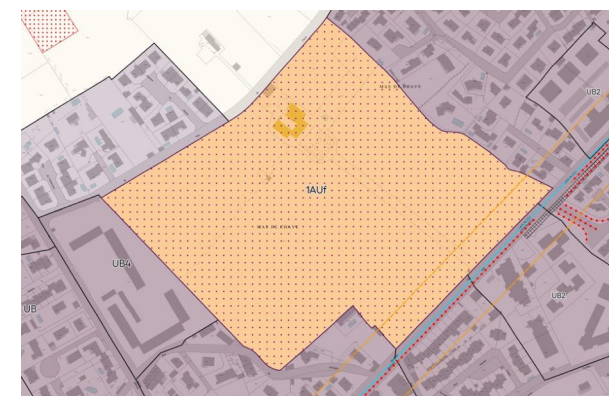
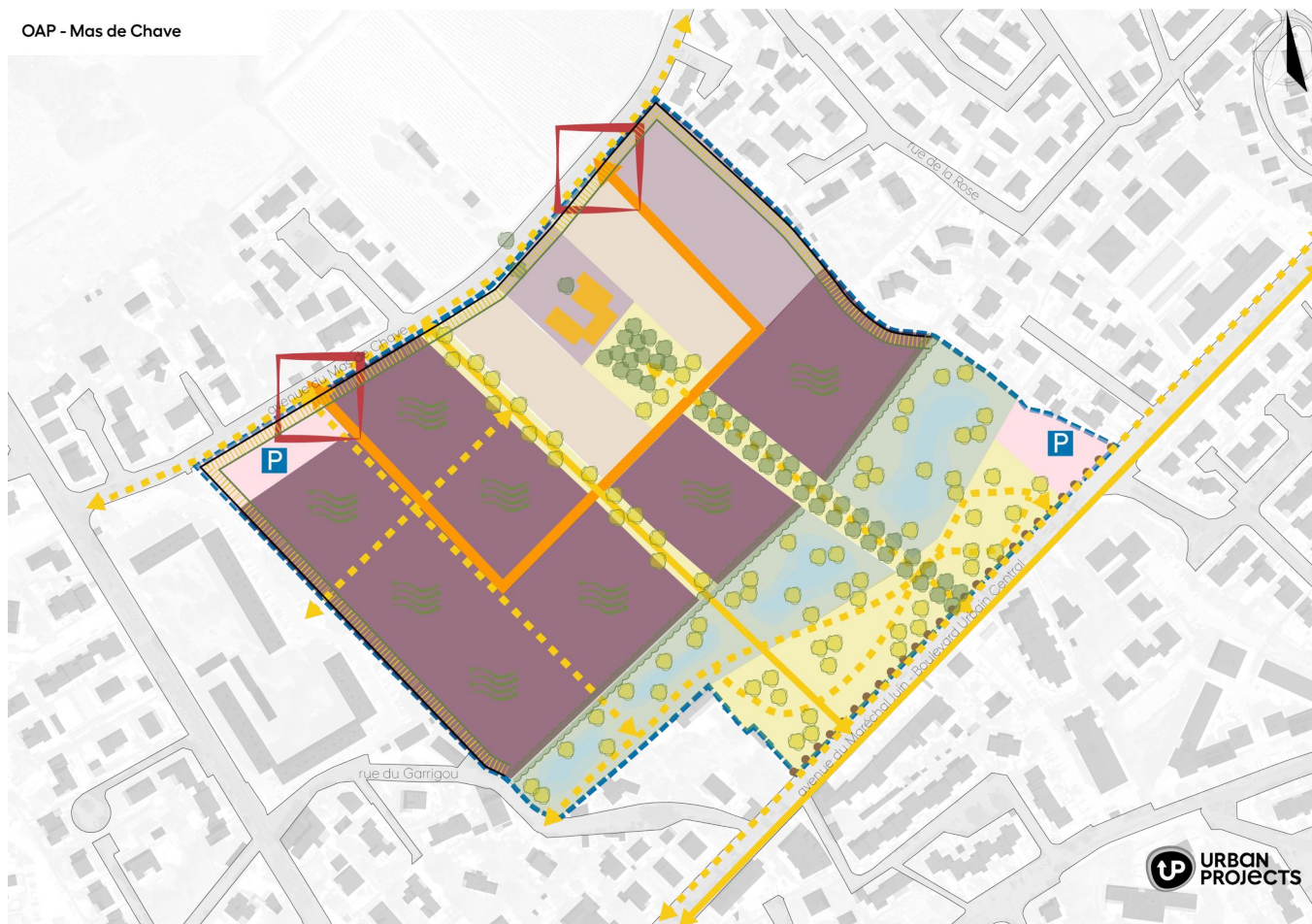




# MAS DE CHAVE

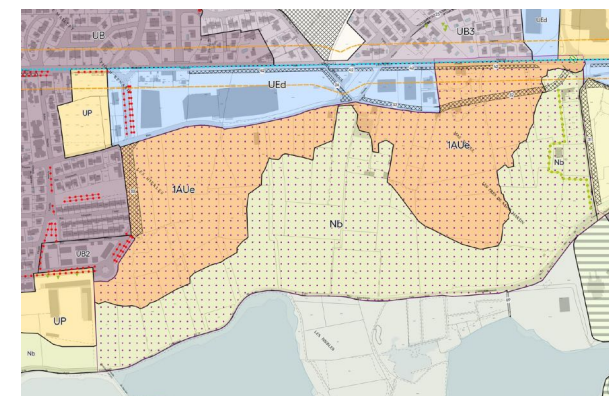
	<b>1AUf</b>
<b>Secteur</b>	<b>Mas de Chave</b>
Hauteur maxi	12,00
Nombre de niveaux maximal	R+3
Emprise au sol maxi	60%
Espace libre mini	30%
Mixité sociale	35% LLS + 20% accession abordable
Mixité fonctionnelle	<b>NON</b>
Densité	± 39
Logements potentiels	<b>± 330</b>

OAP - Mas de Chave



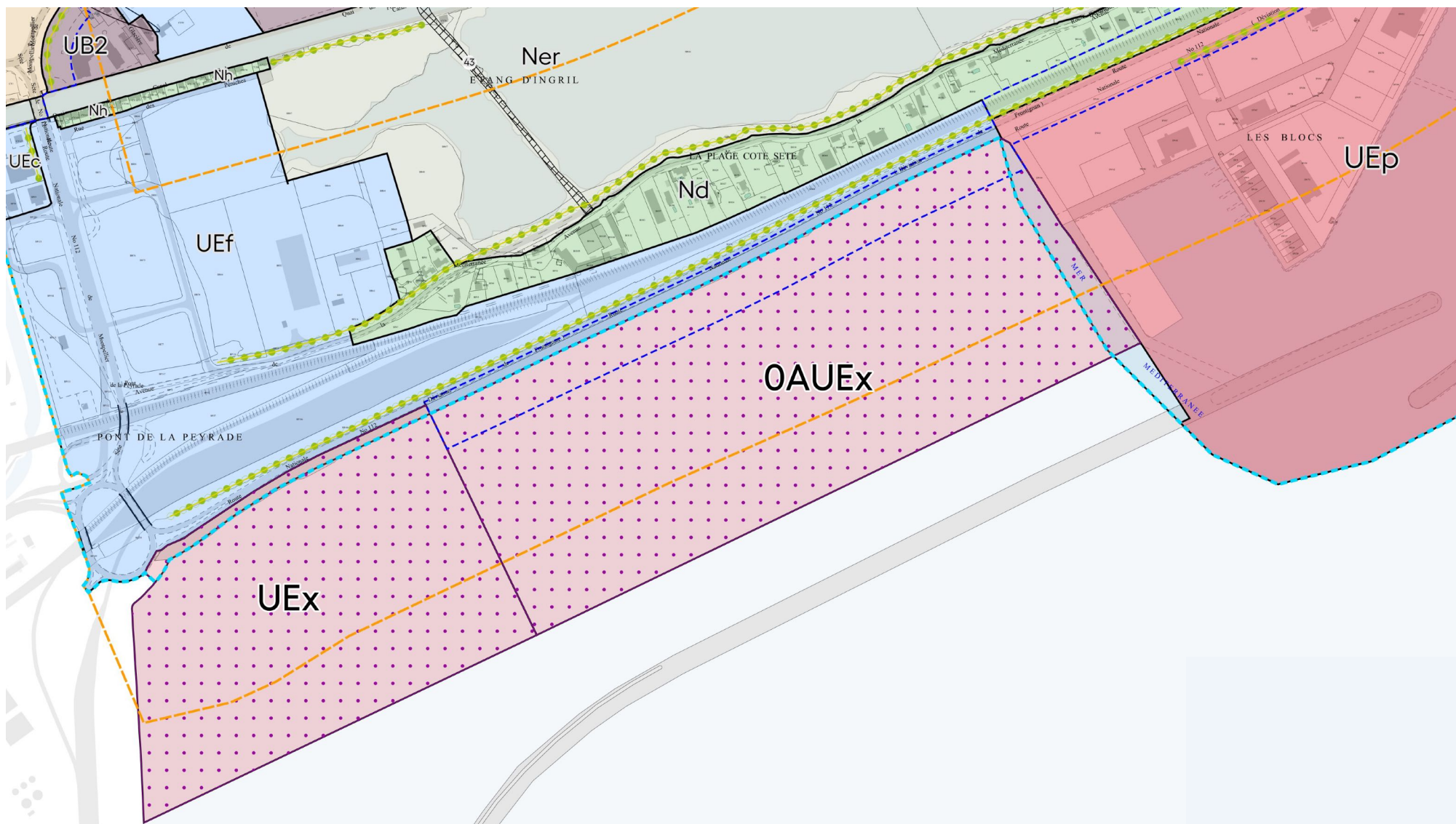
# LES HIERLES

	<b>1AUe</b>
<b>Secteur</b>	<b>Hierles</b>
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	<b>OUI</b>
Densité	± 40
Logements potentiels	<b>± 542</b>





# ZIFMAR

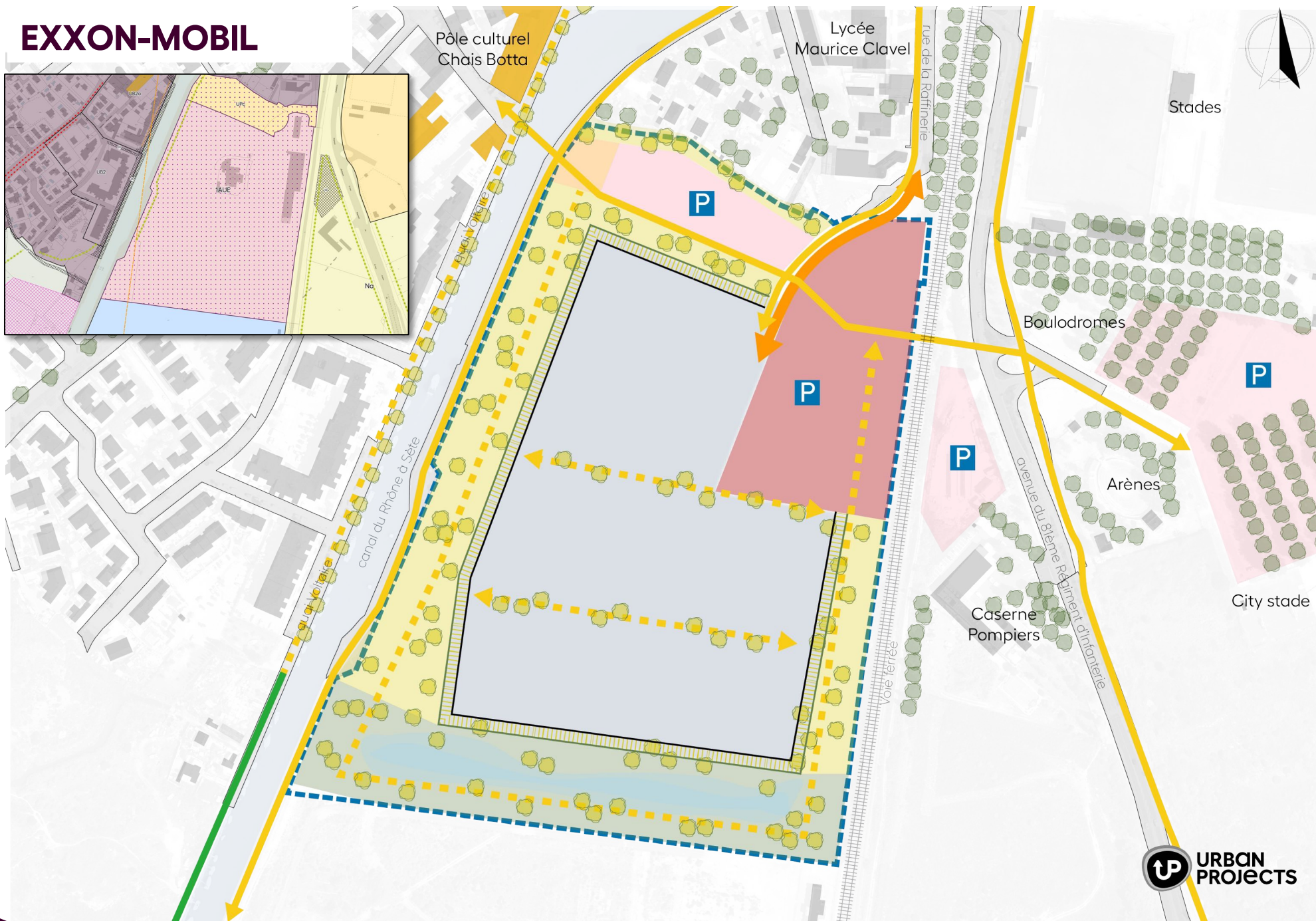
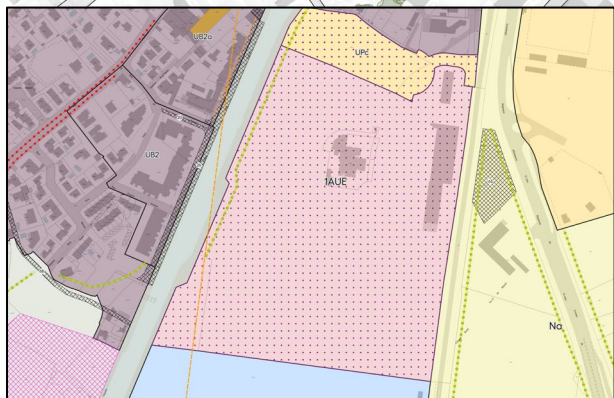


Projet Région extension du port

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



# EXXON-MOBIL















# EXXON-MOBIL – modification du PLU en cours

## LÉGENDE

### Mobilités / Déplacements

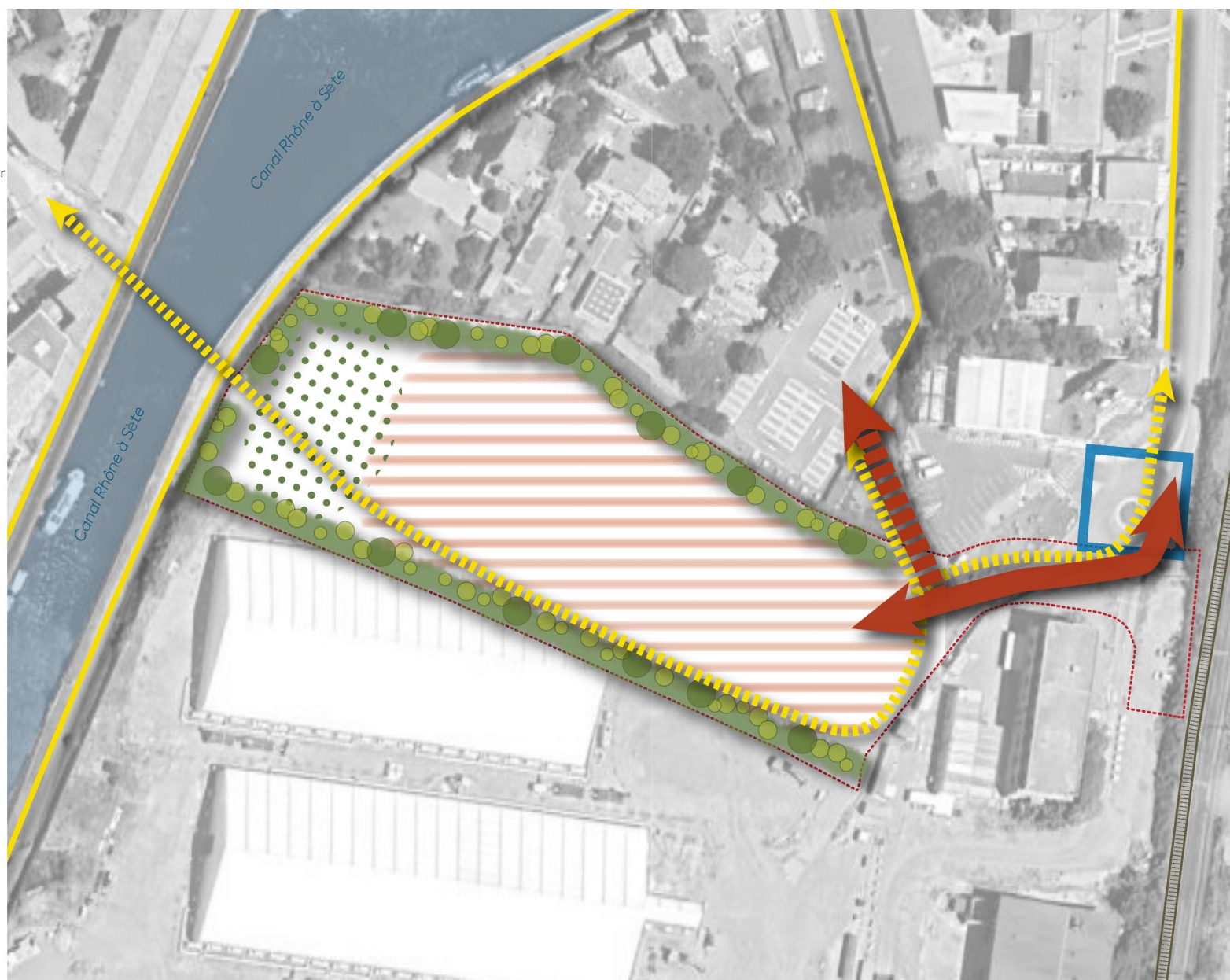
-  Aire de stationnement arborée à créer
-  Place piétonne arborée et plantée à créer
-  Rond point à requalifier
-  Principe de voirie primaire arborée
-  Principe de voirie primaire temporaire
-  Cheminement piéton existant
-  Principe de cheminement piéton

### 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

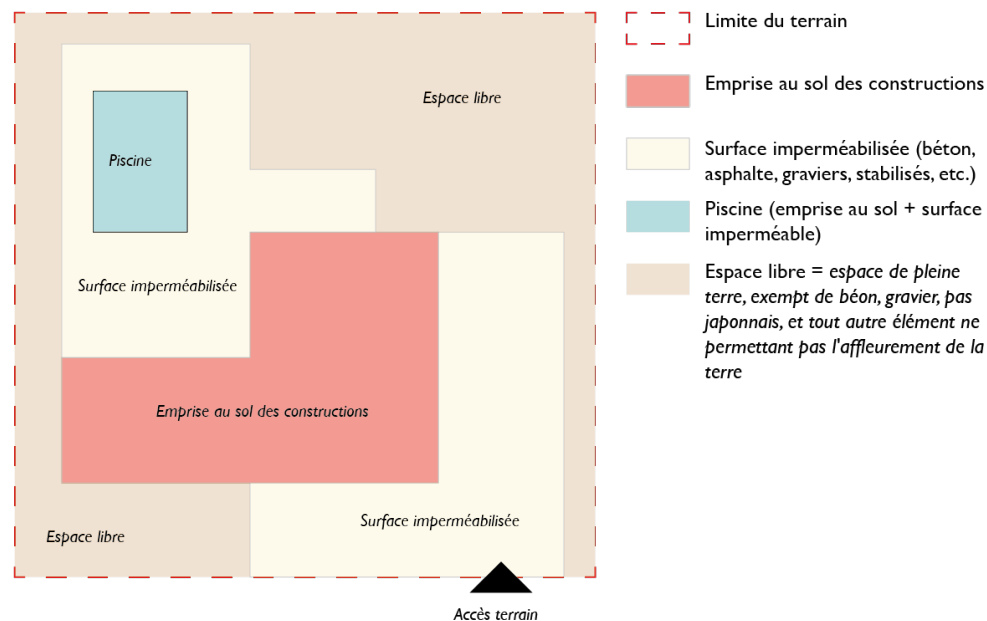


# SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS



## 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

