COMMUNE DE FRONTIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU valant analyse d'incidence au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement

Version de travail
7 avril 2026

SOMMAIRE

1. Rappels et contexte 5
1.1 Rappels 5
1.2 Maître d'ouvrage 5
1.3 Contexte de la modification du PLU 5
1.4 Le renouvellement urbain de la cité Pasteur : une opération d'amélioration de l'habitat social et de la qualité du cadre de vie ..16
2. Procédure de modification simplifiée 21
2.1 Rappel du cadre réglementaire 21
2.2 Concertation du public 21
2.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées 21
2.4 Insertion de la mise à disposition du public dans la procédure 22
3. Contenu du dossier de modification simplifiée du PLU 23
4. Objet de la modification simplifiée 24
5. Présentation des modifications apportées au PLU 25
5.1 Le plan de zonage – règlement graphique 25
5.2 Le règlement – règlement écrit 33
5.3 Les emplacements réservés 62
5.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation . 65
5.5 Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique 76
6. Analyse simplifiée des incidences 79
6.1 Avis de la MRAe et décision du Conseil Municipal sur l'absence d'évaluation environnementale 79
6.2 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 80

1. RAPPELS ET CONTEXTE

1.1 Rappels

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frontignan a été approuvé le 26 septembre 2018 par délibération du conseil municipal.

Le PLU de Frontignan a connu trois procédures d'évolution :

- Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU (DP-MEC 1), approuvée le 13 juin 2023, portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone UEx relative à l'aménagement des espaces portuaires dans le bassin de la ZIFMAR ;
- Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise En Compatibilité du PLU (DUP-MEC 1) approuvée par arrêté préfectoral du 29 août 2023 pour la mise en 2 x 2 voies de la RD 600 entre le port de Sète et l'échangeur de l'autoroute A9 (cette procédure n'a pas encore fait l'objet d'une publication au Géoportail de l'Urbanisme) ;
- Modification de droit commun n°1 (M 1), approuvée le 6 février 2025, portant sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1AUE en zone UPc sur le site Exxon-Mobil afin de permettre la création d'une aire de stationnement et d'une passerelle piétonne reliant les deux rives du canal du Rhône à Sète en cœur de ville.

La présente modification simplifiée est la première du PLU. Elle vise à apporter des corrections sur la réglementation de certaines zones urbaines afin de faciliter la mise en œuvre de projets de densification et renouvellement urbain et de réévaluer les conditions de création de stationnements au regard du tissu urbain. Elle porte également sur une adaptation de certaines OAP afin de faciliter leur mise en œuvre opérationnelle, dans la perspective de faciliter le renouvellement urbain, la création d'équipements et la mixité urbaine.

En parallèle de la présente procédure de modification simplifiée, le PLU de Frontignan fait l'objet de trois autres procédures distinctes :

- Une modification relative à l'intégration du recul du trait de côte ;
- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur du Mas de Chave (zone 1AUa) ;
- Une révision générale.

1.2 Maître d'ouvrage

La commune de Frontignan est maître d'ouvrage de la procédure de modification simplifiée :

Maire de Frontignan
Place de l'Hôtel de Ville
34 110 Frontignan
04 67 18 50 00

1.3 Contexte de la modification du PLU

1.3.1 Rappel du contexte de la commune de Frontignan

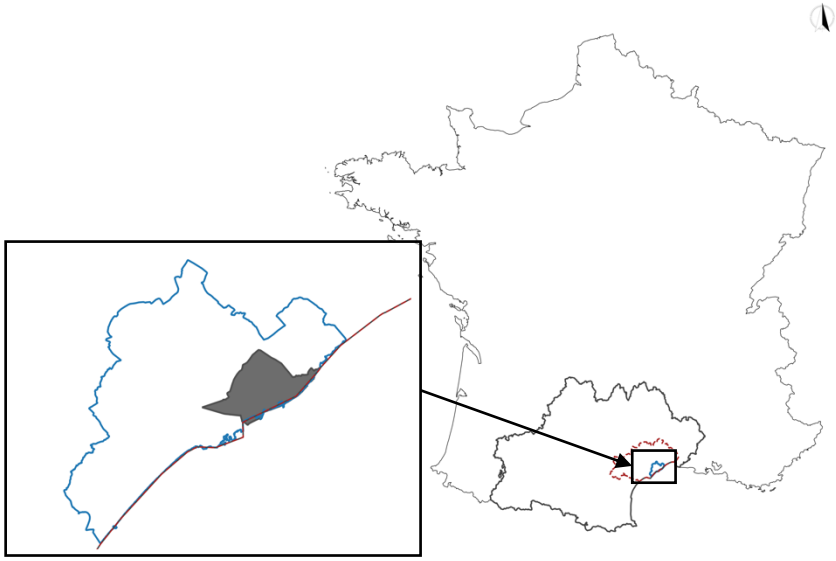
L'environnement administratif, intercommunal et urbain

La commune de Frontignan est située dans la Région Occitanie dans le département de l'Hérault (34). Elle est localisée géographiquement entre, au nord, le massif de la Gardiole, à l'est et l'ouest, les étangs de Thau et d'Ingril et, au sud, par la mer Méditerranée.

La commune est limitrophe avec celles de Sète, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Gigean et Vic-la-Gardiole. Elle est située à une cinquantaine de kilomètres de Béziers et une vingtaine de kilomètres de Montpellier.

Frontignan est une commune dynamique de par sa position sur le littoral et entre de grands pôles urbains mais aussi grâce à ses activités agri-vinicoles, économiques et industrielles liées à son port. En outre, la commune attire des populations nouvelles grâce à son cadre de vie de qualité en bord de mer.

Frontignan est membre de la Communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée qui regroupe 14 communes du littoral méditerranéen dont Sète, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Mèze, Vic-la-Gardiole, Gigean, Bouzigues et Marseillan. La commune de Frontignan est également membre de différents syndicats intercommunaux dont le Syndicat mixte du Bassin de Thau, chargé du SCoT du Bassin de Thau. Frontignan s'inscrit également dans l'aire d'attraction de Montpellier.



Caractéristiques générales de la commune

La commune est caractérisée par deux traits majeurs :

- Son intégration dans un territoire naturel fort, encadré par le massif de la Gardiole au nord, par le littoral de la mer Méditerranée au sud et les étangs de Thau et d'Ingril à l'ouest et à l'est.
- Son activité portuaire, qui fait de la commune un territoire dynamique en termes d'économie.

Frontignan s'est développée sur la plaine entre mer et massif de la Gardiole. La plaine étant idéale au développement des infrastructures, Frontignan jouit d'un réseau terrestre de qualité longeant le littoral à savoir l'autoroute A9 et le réseau ferroviaire TGV reliant la commune à l'échelle nationale et internationale. La commune bénéficie également d'infrastructures fluviales et maritimes telles que le port, le canal du Rhône à Sète et le canal du Midi.

Les aménagements progressifs du littoral comme le canal du Rhône à Sète et le port de Sète ont par le passé favorisé l'installation de l'industrie, motrice d'une forte croissance démographique et urbaine pour la ville. L'évolution urbaine de la commune n'est pas seulement liée à son industrialisation mais également à sa production de vin et plus particulièrement le muscat, classé en AOC dès 1936. La pêche est aussi une activité source d'emplois et de ressources économiques.

La commune connaît une évolution typique d'une commune littorale de la période de l'après-guerre. Entre les années 1950 et 1980, période faste et de reconstruction pour la commune, les industries se modernisent comme la raffinerie de pétrole présente sur le canal. Jusqu'à la fermeture des quelques grosses industries présentent, la ville accumule une forte croissance démographique et urbaine. La fermeture de l'usine Exxon-Mobil et d'autres entreprises obligent la ville dès les années 1990 de se projeter dans la requalification de ces espaces en friche. La ZAC des Pielles et le quartier des Près Saint-Martin ont ainsi vu le jour. Aujourd'hui, la commune continue les requalifications par celle de la friche Exxon Mobil, aux portes du centre-ville et des équipements structurants existants et futurs, par une dépollution du site en vue d'y aménager notamment le futur pôle d'échange multimodal autour de la future gare SNCF.

Pour autant, les besoins de la commune sont nombreux et notamment en termes d'équipements structurants. La modification simplifiée du PLU a pour objet de faciliter leur implantation sur le territoire mais aussi de faciliter les opérations de renouvellement urbain sur des secteurs urbanisés ou en partie urbanisés tout en veillant à assurer le maintien de la qualité du cadre de vie et le bon fonctionnement urbain.



Localisation de Frontignan dans la CA Sète Agglopôle Méditerranée.
Source : Source : Urban Projects

1.3.2 Le contexte démographique

La commune de Frontignan connaît une croissance démographique presque continue depuis l'après-guerre. La commune enregistre le plus fort taux de croissance annuel moyen (TCAM) sur la période 1975-1982 avec +2,9%. Les périodes qui ont suivi jusqu'en 2011 ont connu des variations oscillant entre 0,3% et 2,3%. Entre 2006 et 2016, en l'absence de foncier et de projets structurants de production de logement, la croissance démographique stagne voire est négative (2011-2016).

Entre 2016 et 2022, la production de logements dans la commune repart à la hausse, portée notamment par la ZAC des Pielles en cœur de ville mais aussi des opérations de densification qui s'intensifient. Sur cette période, la commune enregistre une croissance démographique de +0,9% en moyenne par an, portant la population communale à 23 788 habitants en 2022. Cette croissance est liée exclusivement à un apport de populations extérieures à la commune.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	**1,4**	**2,9**	**1,0**	**1,8**	**2,3**	**0,3**	**-0,2**	**0,9**
due au solde naturel en %	0,7	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,2	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,7	2,5	0,7	1,5	2,0	-0,0	-0,3	1,0

Indicateurs démographiques historique de la commune
Source : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	11 141	12 238	14 951	16 245	19 145	22 410	22 719	22 521	23 788
Densité moyenne (hab/km²)	351,2	385,8	471,3	512,1	603,6	706,5	716,2	710,0	749,9

Évolution historique de la population communale
Source : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales

On observe également un desserrement continu des ménages. La taille moyenne des ménages est passée de 2,51 en 1999 à 2,16 en 2022. Ce phénomène génère de nouveaux besoins en logements, notamment de petites ou moyenne taille pour répondre aux besoins des ménages. Pour autant, la commune souhaite maintenir une offre en grands logements afin d'accueillir des familles avec enfants.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,36	3,16	2,97	2,67	2,51	2,41	2,33	2,21	2,16

Évolution historique de la taille moyenne des ménages de la commune
Source : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales

Entre 2016 et 2022, la production de logements s'est faite en faveur des résidences principales : elles ont augmenté de près de 820 unités en 6 ans, soit en moyenne environ 141 logements en résidence principale supplémentaires par an. Sur cette même période, les parcs de résidences secondaires et de logements vacants restent globalement stables en volume.

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	**4 059**	**4 773**	**5 950**	**8 043**	**10 318**	**nd**	**13 043**	**13 551**	**14 417**
Résidences principales	3 286	3 843	4 980	5 997	7 460	nd	9 571	10 035	10 879
Résidences secondaires et logements occasionnels	635	636	711	1 655	1 975	nd	3 151	3 016	3 004
Logements vacants	138	294	259	391	883	nd	320	500	533

Évolution historique du nombre de logements dans la commune
Source : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales

Catégorie de logement	2011	2016	2022
Résidences principales	73,4	74,1	75,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	24,2	22,3	20,8
Logements vacants	2,5	3,7	3,7

Répartition en % du parc de logements
Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025

1.3.3 Le contexte supra-communal

Frontignan s'inscrit dans le périmètre du SDAGE Rhône Méditerranée avec lequel le PLU doit être établi dans un rapport de compatibilité.

La commune fait partie du Syndicat Mixte du Bassin de Thau chargé du SCoT du Bassin de Thau dont dépend Frontignan ainsi que le SAGE des bassins versants de la Lagune de Thau et de l'Étang d'Ingril couvrant la commune.

Frontignan fait également partie de la communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) qui regroupe 14 communes dont Sète, Balaruc-les-Bains et Vic-la-Gardiole. Sète Agglopôle Méditerranée dispose de nombreuses compétences dont celles du développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville.

1.3.4 Le contexte environnemental

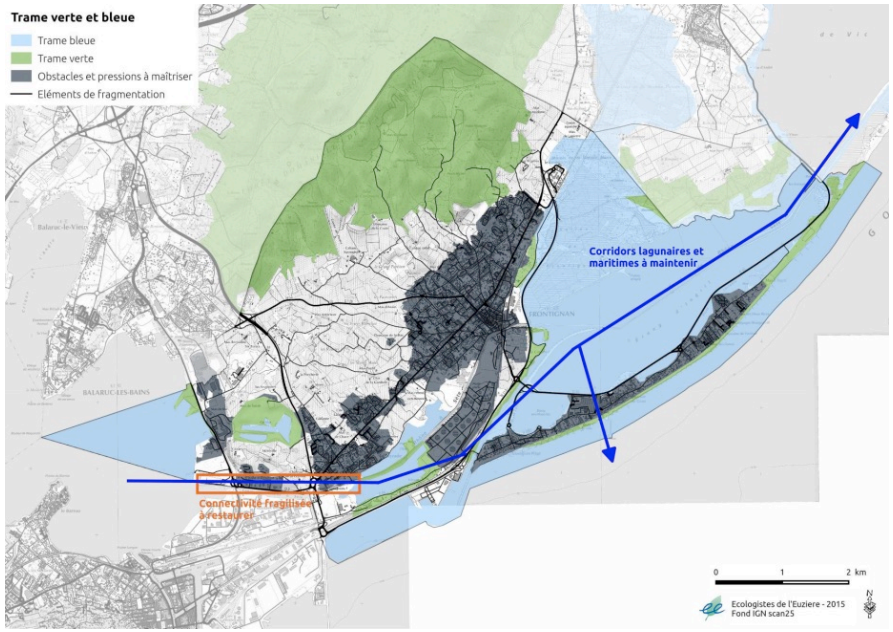
Le territoire frontignanais est encadré par une trame verte et bleue prégnante :

- Le massif de la Gardiole constitue un réservoir de biodiversité s'étirant sur 15 km de long et culminant au point le plus haut, le pic du Roc d'Anduze à 234 mètres.
- Le Bois des Aresquiers : réservoir de biodiversité, il s'agit d'une pinède donnant directement sur les étangs. Le lieu est géré par le Conservatoire du Littoral.
- Les zones humides, réservoir de biodiversité bleu : le littoral, l'étang d'Ingril et la lagune de Thau, les salins de Frontignan.
- Des corridors écologiques verts : les continuités vertes ouest et est entre les réservoirs de biodiversité
- Des corridors écologiques bleus : le canal du Rhône à Sète et le grau reliant la mer Méditerranée à l'étang d'Ingril.

En outre, la commune est concernée par la loi littoral. Plusieurs Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) au sens de la loi littoral sont localisés sur la commune, il s'agit principalement des sites précités.

Ces zones sont également couvertes :

- De trois sites Natura 2000 Directive Oiseaux (ZPS) : Étang de Thau et lido de Sète à Agde, Étangs palavasiens et Étang de l'Estagnol, Côte languedocienne ;
- De trois sites Natura 2000 Directive Habitats-Faune-Flore (ZSC) : Étangs palavasiens, Posidonies de la côte palavasienne, Herbiers de l'étang de Thau ;
- De quatre ZNIEFF de type I : Étang d'Ingril-sud, Étang de Thau, Salins de Frontignan et Garrigues de la Gardiole ;
- De trois ZNIEFF de type II : Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains et celui de Bagnas et de Thau et la Montagne de la Gardiole ;
- Du site classé du Massif de la Gardiole dont la gestion du massif est assurée par l'Office National des Forêts (ONF).



Carte de la trame verte et bleue de Frontignan.
Source : Rapport de présentation du PLU de Frontignan

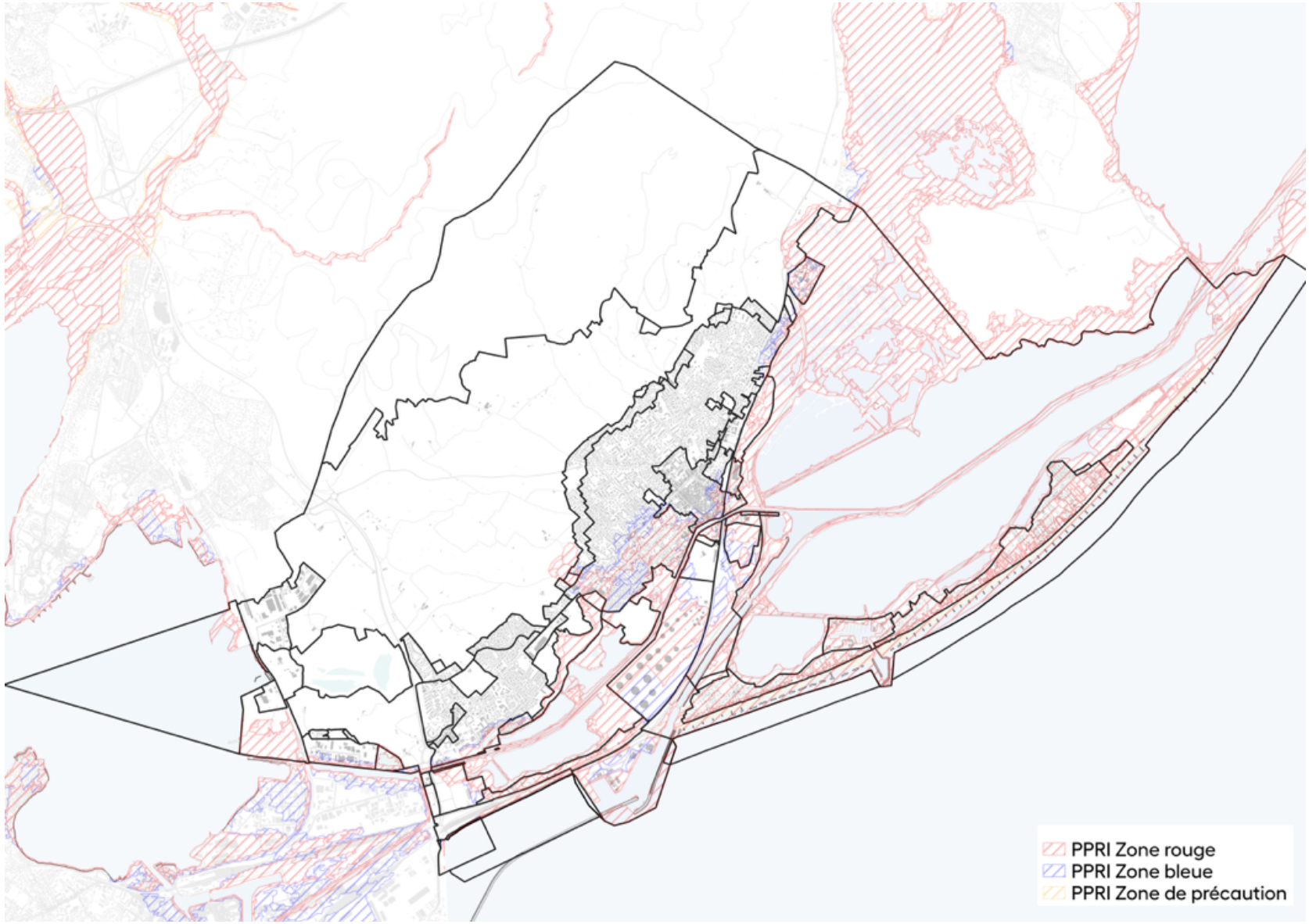
1.3.5 Risques naturels et technologiques

Frontignan est concernée par des risques technologiques variés, notamment liés au transport de marchandises dangereuses et à la présence de canalisations de transport de gaz et hydrocarbures. Surtout, la commune est concernée par un risque technologique lié au dépôt d'hydrocarbure GDH classé Seveso seuil haut au sud-ouest du centre-ville. Ce risque a induit la création d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 14 octobre 2014 par arrêté préfectoral.

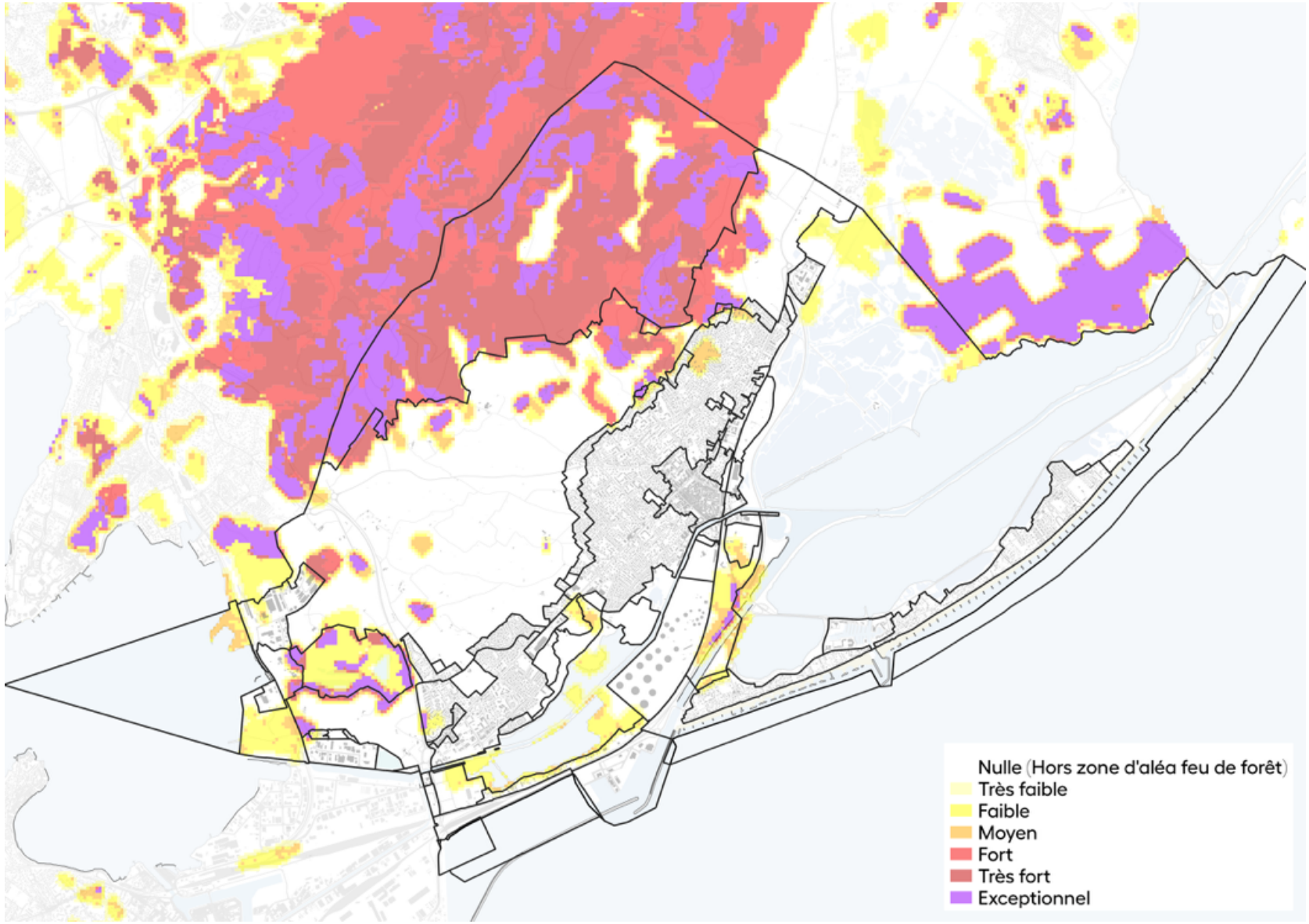
Frontignan est concernée par des risques inondations, en particulier du fait de sa façade littorale. Cette dernière génère un risque d'inondation par submersion marine, principalement sur le secteur de Frontignan-Plage. Le cœur de ville est également soumis à un risque inondation du fait de débordements et de ruissellements, mais aussi de points d'accumulation des eaux en provenance du massif de la Gardiole. Ces

risques inondations sont cartographiés par le Plan de Prévention des Risques Naturels inondation approuvé par arrêté préfectoral le 25 janvier 2012.

Frontignan est également concernée par un aléa incendie de forêt ayant fait l'objet d'un porter à connaissance par les services de l'État de l'Hérault en décembre 2021. Cet aléa se concentre principalement sur le massif de la Gardiole et le bois des Aresquiers. Les espaces urbains sont peu affectés par cet aléa, à l'exception de la frange urbaine nord, des espaces proches du complexe sportif de Caramus, et des ZAE Mas de Klé et Horizon sud.



PPRi de Frontignan
Source : DDTM 34



Aléa incendie
Source : DDTM 34

1.3.6 Le contexte paysager

Frontignan est située dans un écrin paysager remarquable entre le massif de la Gardiole, les étangs et la mer Méditerranée.

À l'ouest et au nord, le massif de la Gardiole domine la commune, la ville, les étangs et la mer Méditerranée. Cet écrin paysager et naturel est remarquable à plusieurs égards, notamment par sa richesse faunistique et floristique. Le massif forme un ensemble paysager à part entière qui dialogue avec le reste du territoire : de ses pentes, les vues s'ouvrent sur l'ensemble du territoire et la richesse de ses paysages agricoles, lagunaires et urbains.

Les pentes abruptes de la Gardiole s'adoucissent peu à peu vers l'est et le sud en direction de la ville et des étangs. L'ensemble forme une unité paysagère préservée d'une urbanisation diffuse et opportune et crée une transition avec les espaces urbains et lagunaires avant de rejoindre le littoral maritime. De plus, l'existence d'une AOP Muscat de Frontignan sur une aire géographique restreinte a permis de maintenir la vocation viticole des espaces agricoles, caractéristiques de la commune.

Les paysages urbains s'étirent linéairement du nord-est au sud-ouest de la commune, mais aussi parallèlement au trait de côte sur le lido de Frontignan-Plage. Ces ensembles sont globalement homogènes et en cohérence avec le tissu historique avec une dominance de toitures en tuiles de terre cuite. La trame verte urbaine crée des alternances, des motifs paysagers émergent au-dessus des toitures ; elle est aussi un élément de liaison fort dans le paysage avec les espaces naturels et agricoles, en particulier dans les vues depuis le massif de la Gardiole et les pentes douces des espaces agricoles. Les paysages urbains de Frontignan sont également marqués par les industries, actuelles et passées et en particulier le dépôt pétrolier entre la ville et la Peyrade mais aussi les ports conchylicole et de commerce et les zones d'activités du Barnier, de la Peyrade et du Mas de Klé (façade littorale de l'étang de Thau).

Enfin, les paysages sont marqués par les étangs, du littoral et de la mer Méditerranée. Les espaces lagunaires sont particulièrement remarquables par leur qualité paysagère et environnementale mais aussi parce qu'ils ont été préservés. Les paysages d'eau sont une pièce importante de l'identité communale.

1.3.7 L'évolution du contexte urbain

L'évolution urbaine de la commune a été affectée par son développement industriel de l'après-guerre comme la raffinerie Exxon Mobil. Dans cette même période, la ville s'étend de part et d'autre du centre ancien, notamment vers le nord et l'ouest sur le quartier de la Peyrade.

Frontignan est organisée en trois entités :

- Frontignan-Ville : à l'origine le centre-ancien et les faubourgs de la commune. Le centre se définit en un noyau dense. Les principaux équipements publics et commerces de proximité de la commune se situent à cet endroit : mairie, poste, commerces variés, gare SNCF. Frontignan-Ville est limitée au sud par la presqu'île formée par la friche Exxon Mobil, coincée entre le canal du Rhône à Sète et la voie maritime d'embranchement entre la mer et l'étang d'Ingril. Les cuves de stockage d'hydrocarbure du site Gdh sont d'ailleurs visibles de toutes parts depuis le sud du centre-ville.
- La Peyrade : à l'extrémité ouest formant à l'origine une entité en soi de type hameau, la Peyrade s'est développée autour de l'ancienne centrale électrique qui a depuis été démolie. De ce passé subsiste entre autres, les maisons ouvrières sur l'avenue Célestin Arnaud.
- Frontignan-Plage : ce troisième pôle s'étend le long du lido et représente la station balnéaire de la commune. Frontignan-Plage est composée d'une juxtaposition de typologies différentes entre l'habitat collectif, les campings, l'habitat individuel dense et diffus.

La révision générale du PLU approuvée en 2018 a privilégié la requalification des friches industrielles comme potentiel de développement pour la commune. En effet, les sites se trouvent à proximité du centre ancien et représentent des emprises conséquentes. La ZAC des Pielles, quartier à dominante d'habitat, a été la première phase de ce vaste projet de requalification des friches urbaines, en l'occurrence l'ancienne usine de souffre.

Dans une volonté de poursuivre ses engagements en faveur du renouvellement urbain, d'améliorer l'habitat et la qualité du cadre de vie et de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles, la commune souhaite entreprendre une modification du PLU afin de favoriser ces opérations, en particulier sur deux secteurs :

- Au nord du cœur de ville, sur la cité Pasteur construite dans les années 1950/1960 et exclusivement dédiée à de l'habitat social. Ce quartier est vieillissant, le bâti dégradé et ne répond plus aux normes et besoins de conforts des occupants. Les travaux de réhabilitation du bâti étant trop coûteux, Hérault Logement, propriétaire de l'ensemble du quartier, souhaite engager une vaste opération de renouvellement urbain par démolition-reconstruction échelonnée sur la période 2025-2033.

- Sur le site des Pielles Nord, au nord du centre-ville et de la ZAC des Pielles. Le PLU à déjà prévu d'y organiser le renouvellement urbain, l'objectif étant de lever les blocages à travers la modification simplifiée du PLU.

De même, face à la croissance démographique et la nécessité d'offrir à la population de Frontignan et du bassin de Thau des équipements de qualité, la commune souhaite renforcer son pôle d'équipements sur le secteur des Hierles en cohérence avec le PADD du PLU en vigueur (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Ce renforcement contribuera à améliorer la transition et l'articulation entre Frontignan-Ville et la Peyrade tel que le prévoit le PADD du PLU approuvé le 26 septembre 2018.

Organisation urbaine de Frontignan



1.4 Le renouvellement urbain de la cité Pasteur : une opération d'amélioration de l'habitat social et de la qualité du cadre de vie

1.4.1 Présentation du projet de la Cité Pasteur

Le projet, en grandes lignes

Porté par Hérault Logement, avec le soutien de la municipalité, le quartier Pasteur fait l'objet d'un vaste projet de réhabilitation. Il vise à améliorer le cadre de vie des habitants, tout en répondant aux défis urbains contemporains : sécurité, mobilité, intégration paysagère et confort des logements ainsi que des espaces extérieurs.



Vue aérienne Est de la Cité Pasteur
Source : Sylvain Ho Print, Ville de Frontignan

Ce programme ambitieux repose sur un constat partagé par l'ensemble des acteurs : la cité construite au cours des années 1950 / 1960, bien que centrale et vivante, souffre d'une vétusté importante et d'aménagements peu adaptés aux attentes et besoins actuels des habitants. Certains bâtiments présentent un manque de confort (absence d'ascenseur, dégradation avancée) et le sentiment d'insécurité est renforcé par des circulations piétonnes inadaptées. À cela s'ajoute une problématique de stationnement. Face à ces enjeux, la réhabilitation du quartier Pasteur a été pensée dans une logique globale de renouvellement urbain. L'objectif est d'offrir un habitat plus moderne, sécurisé et intégré dans son environnement, tout en maintenant les habitants sur place autant que possible.

Afin de garantir une transformation en adéquation avec les attentes des habitants, une démarche de concertation a été mise en place dès 2024. Ce processus participatif a permis de recueillir les avis et besoins des résidents à travers plusieurs étapes clés :

- **Mai 2024 :** Lancement d'une première réunion publique et d'un questionnaire destiné aux habitants.
- **Juin – septembre 2024 :** Organisation de balades collectives, d'ateliers de concertation et de rencontres au pied des immeubles. Ces moments d'échange ont permis d'identifier les points forts et les points d'amélioration du quartier selon les habitants.
- **Novembre 2024 – février 2025 :** Restitution des attentes, discussions autour du projet et finalisation du schéma directeur.

Ce travail de concertation a permis de faire émerger plusieurs demandes des habitants, qui ont été intégrées dans le projet final :

- **Un maintien sur site privilégié** : la majorité des résidents souhaitant être relogée dans le quartier après les travaux ; le projet prévoit une reconstruction progressive avec des relogements sur place dans la mesure du possible.
- **Une sécurité renforcée** : mise en place de halls sécurisés, d'éclairages adaptés et d'entrées de bâtiment surélevées pour limiter les intrusions.
- **Des logements plus confortables** : ajout d'ascenseurs et de balcons dans les nouveaux immeubles, respect des normes thermiques et phoniques pour un meilleur confort de vie.
- **Une réorganisation des espaces extérieurs** : création d'un cœur de quartier paysager avec des cheminements piétons sécurisés, intégration d'un jardin de pluie pour améliorer la gestion des eaux pluviales et favoriser la biodiversité, complété par de la rétention en toiture.
- **Une reconfiguration du stationnement** : privatisation de places sous les bâtiments (RDC ou R-1) et augmentation de leur nombre.
- **Une place pour les associations** : mise à disposition d'un local accessible PMR et adapté aux besoins de l'association Femmes en Languedoc-Roussillon (FLR).

Un projet ambitieux et structuré

La restructuration du quartier a été pensée en trois secteurs qui intègrent chacun la création de nouveaux îlots résidentiels, des solutions de stationnement et sont reliés les uns aux autres par un grand parc central. L'idée étant de limiter la prégnance de la voiture pour s'orienter vers un quartier apaisé.

Un effort particulier a été porté sur le cadre de vie avec la mise en place d'un espace de jeux ainsi que de zones de rencontre, la création d'une venelle centrale reliant la rue de la Coste à la rue des Viviers, l'implantation de noues paysagères ainsi que le réaménagement des cheminements piétons avec une meilleure gestion des flux (amélioration des intersections, intégration des mobilités douces, maintien des accès riverains et meilleure liaison avec l'avenue Pasteur).

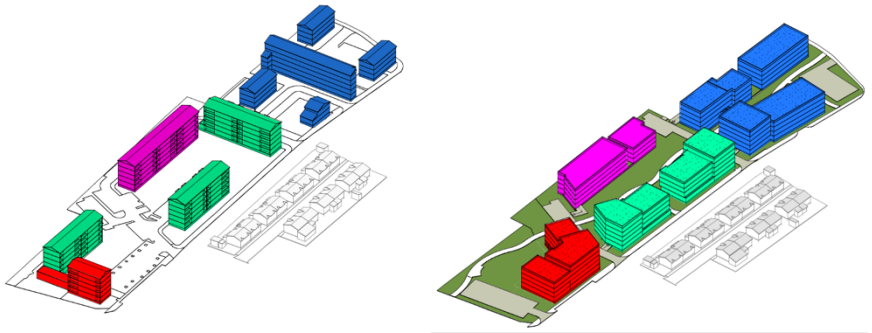
L'équilibre entre densification et qualité de vie a été souhaité à travers :

- Une augmentation du nombre de logements (passant de 148 à 190, dont 40 adaptés aux PMR), tout en maintenant des hauteurs modérées (maximum R+4).
- Une réduction de l'imperméabilisation des sols (-25%) et une meilleure gestion des eaux de pluie. Une augmentation des surfaces végétalisées (+37%).
- Une rationalisation des points de collecte des ordures ménagères.
- Une augmentation des parkings avec une place par logement (190), plus 85 places visiteur, pour un total de 275 places (206 en rez-de-chaussée ou en sous-sol, 52 réparties sur deux poches en surface et 17 en extrémité des zones de rencontre).
- La création de locaux vélos au rez-de-chaussée de chacun des bâtiments et l'intégration de mobilier pour attacher vélos et trottinettes

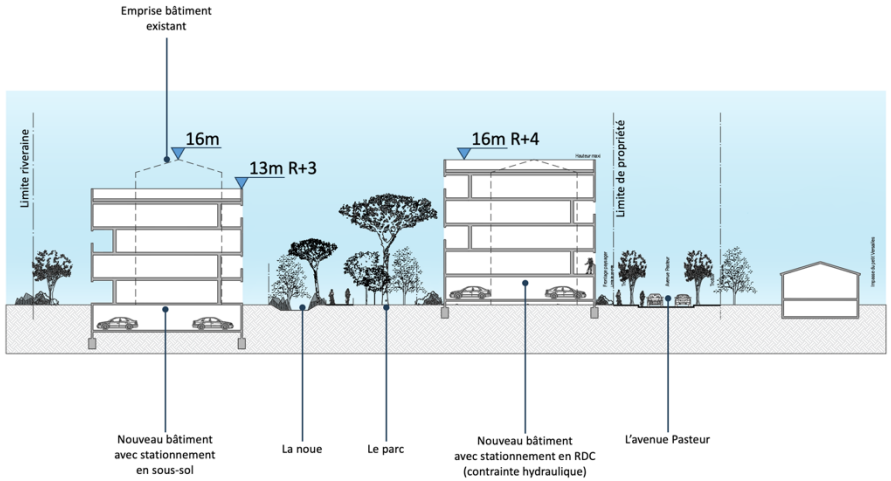
Un projet en 4 étapes

Pour limiter l'impact des travaux sur les habitants et permettre un relogement progressif, le projet est divisé en plusieurs phases :

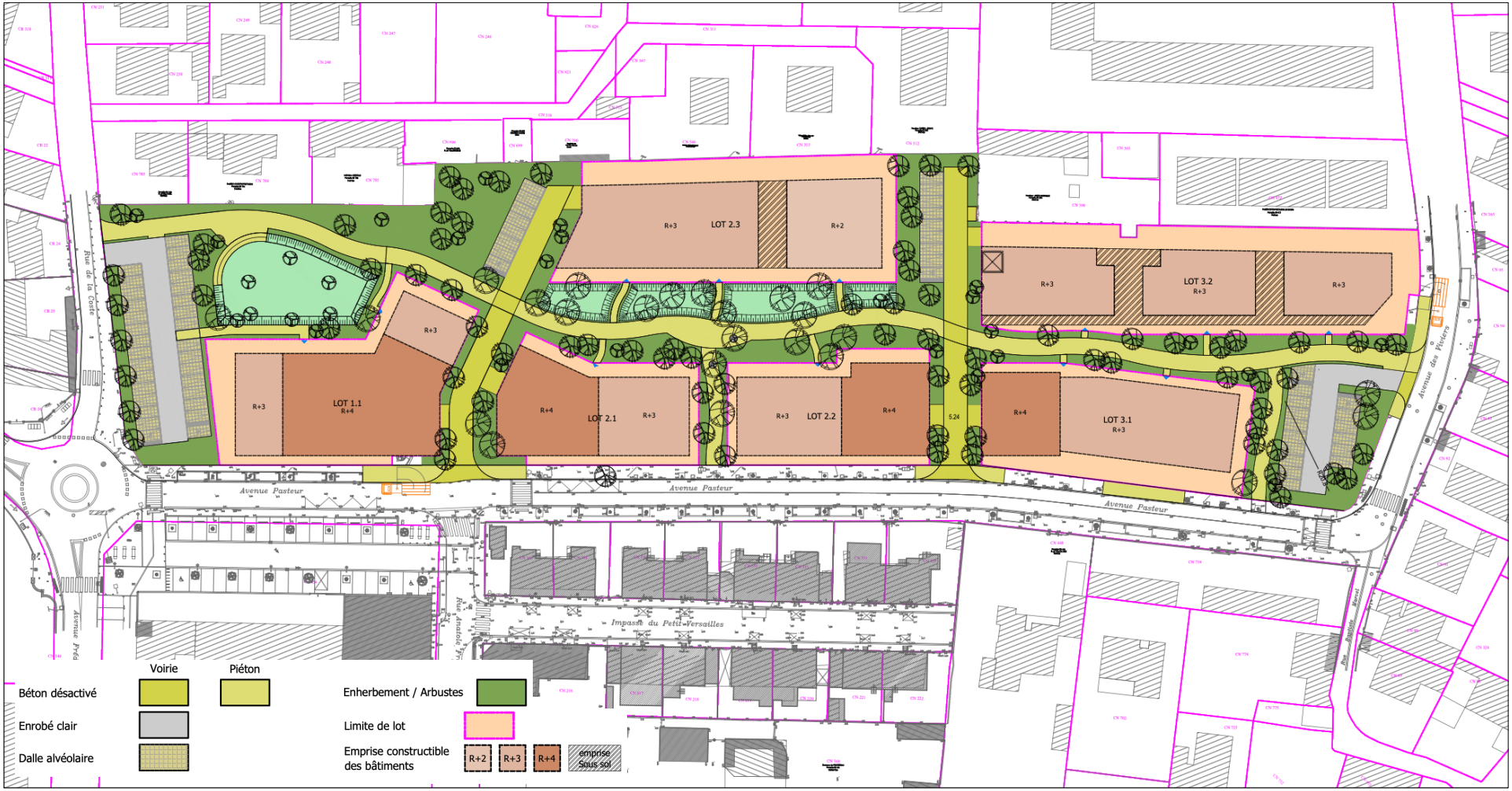
- **Phase 1 (2025-2027)** : Démolition de 10 logements et reconstruction de 34 nouveaux logements avec un bureau de gestion et un local associatif.
- **Phase 2 (2027-2029)** : Démolition de 48 logements et reconstruction de 72 nouveaux logements.
- **Phase 3 (2029-2031)** : Démolition de 60 logements et reconstruction de 48 nouveaux logements.
- **Phase 4 (2031-2033)** : Démolition de 30 logements et reconstruction de 36 nouveaux logements.



Phasage : démolition (à gauche) / reconstruction (à droite) – schémas de principe
Source : GAU



Coupe de principe nord-ouest / sud-est
Source : GAU



Frontignan la Peyrade — Logement Herault

PRINCIPE DE PLAN DE MASSE
ECHELLE 1/250 -NOVEMBRE 2025

Document provisoire

GAU — La Capitainerie — ADEQUATION — TECTA GROUPE VERTICAL SEA

Plan masse du projet de renouvellement urbain de la Cité Pasteur

URBAN PROJECTS

1.4.2 Un projet de renouvellement urbain en cohérence avec l'opération Action Cœur de Ville

Le renouvellement urbain de la Cité Pasteur s'intègre en cohérence avec la requalification globale des espaces publics du cœur de ville de Frontignan menée depuis plusieurs années. Ces actions visent à mettre en valeur le cœur de ville et ses abords immédiats tout en favorisant la désimperméabilisation des sols et la création de lieux conviviaux invitant au partage et à la cohésion sociale et à revitaliser et redynamiser le cœur de ville.

Le pôle culturel des Chais Bolta, inauguré à la fin du printemps 2025, est un des éléments clef de cette redynamisation du cœur de ville. Implanté sur le Quai Voltaire (berges du canal du Rhône à Sète), il comprend des salles de cinéma, une librairie, un espace restaurations et des espaces de loisirs. Il a vocation à rayonner au-delà des limites communales et de capter la clientèle locale, notamment de Vic-la-Gardiole et Mireval qui actuellement privilégie la métropole de Montpellier pour les loisirs et la culture.



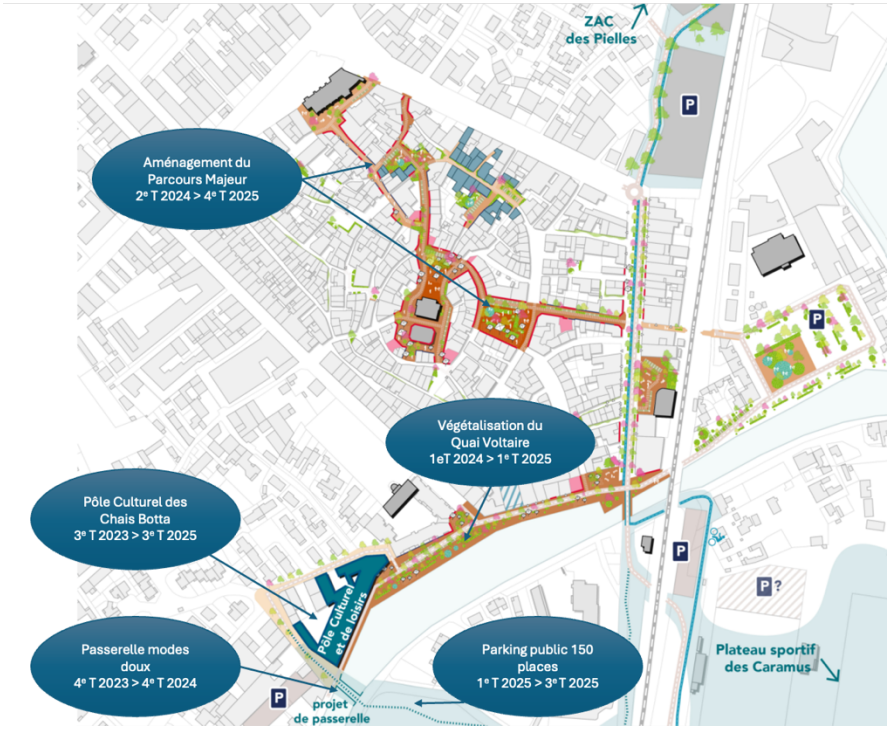
Le pôle culturel des Chais Bolta depuis le quai Voltaire
Source : Urban Projects, YE

Concomitamment à la construction du pôle culturel des Chais Botta, la requalification du quai Voltaire qui borde la rive droite du canal du Rhône à Sète a été engagée. Le quai doit offrir plus de place aux mobilités douces et à la végétation tout en conservant une vocation routière indispensable au bon fonctionnement du cœur de ville. Les travaux intègrent l'arrivée de la passerelle piétonne qui relie le cœur de ville à la friche Exxon Mobil qui accueillera à terme le futur pôle d'échange multimodal de la commune.



Le quai Voltaire requalifié depuis le pont du canal
Source : Urban Projects, YE

Depuis la requalification des Halles en cœur de ville, la requalification des espaces publics s'est poursuivie et accélérée ces dernières années et doit se poursuivre à l'horizon 2028. En effet, plusieurs rues et places ont fait l'objet d'un réaménagement total, laissant plus de place au végétal et avec des matériaux qualitatifs et présentant un albedo plus faible pour une meilleure adaptation aux effets du climatique et atténuer les effets d'îlot de chaleur. À terme, outre la revitalisation et redynamisation du cœur de ville, l'ambition portée par la commune est de revaloriser ces lieux pour privilégier les animations, la végétalisation et le renforcement du caractère social des places urbaines (création de liens et échanges sociaux…). Une fois les travaux terminés en cœur de ville, le parcours marchand et de flânerie requalifié s'étendra du quai Voltaire à la Cité Pasteur.



Projets de requalification des espaces publics du cœur de ville de Frontignan
Source : Ville de Frontignan

Ainsi, le projet de renouvellement urbain sur la Cité Pasteur viendra compléter, achever ce parcours par un tissu bâti qualitatif et mieux intégrer à l'architecture ancienne du cœur de ville. Il ouvrira également sur de nouveaux espaces collectifs paysagers favorisant la rencontre et les lieux de vie, mais aussi contribuant davantage à limiter les effets d'îlot de chaleur par de nouvelles plantations mais aussi l'emploi de matériaux adaptés.

2. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Rappel du cadre réglementaire

Le recours à la procédure de modification simplifiée est ouvert lorsque l'EPCI ou la commune envisage d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation et dès lors que le projet ne prévoit pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification simplifiée peut être déclenchée dès lors que le projet de modification n'a pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Ces différentes conditions sont respectées par la modification simplifiée ici présentée.

La modification simplifiée est alors la procédure adaptée à cette nouvelle évolution du PLU de Frontignan :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par le PADD.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels. En effet, il s'agit d'un toilettage réglementaire.
- Elle ne comporte aucun risque grave de nuisance.
- Elle n'opère pas une majoration de 20% ni ne réduit des possibilités de constructions, il ne diminue pas non plus de surfaces à urbaniser ou urbaines.

2.2 Concertation du public

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Frontignan n'est pas soumise à enquête publique.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Frontignan doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

2.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU a été notifié aux personnes publiques associées :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault,
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie – Pyrénées Méditerranée,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée (au titre des compétences habitat, transport, économie)
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de l'Hérault,
- Monsieur le Président du Comité Régional de la conchyliculture de la Méditerranée,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Bassin de Thau,
- Monsieur le Président de la SNCF Occitanie.

2.4 Insertion de la mise à disposition du public dans la procédure

Arrêté du Maire de Frontignan prescrivant la modification du PLU en date du 16 juin 2025

↓

Études et montage du dossier de modification du PLU

↓

Saisine et avis conforme de la MRAe au titre de l'examen au cas par cas

↓

Délibération du Conseil Municipal de Frontignan au regard de l'avis conforme de la MRAe

↓

Mesures de publicité préalables à la mise à disposition du public : affichage de l'avis de mise à disposition du public à la mairie de Frontignan et sur les panneaux d'informations communaux, insertion de l'avis dans deux journaux diffusés sur le département, publication de l'avis de mise à disposition du public sur le site internet de la mairie de Frontignan. Ces mesures sont réalisées au plus tard 8 jours avant la mise à disposition du public.

↓

Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Frontignan, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie pendant une durée d'un mois, du XXXX à XXXX au XXXX à XXXX

↓

Bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Frontignan par délibération du Conseil Municipal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public

3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le dossier objet de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative de modification simplifiée valant analyse d'incidence au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement : ce document a pour objet la présentation des modifications projetées et les incidences potentielles sur l'environnement ;
- Un règlement modifié : ce document remplace le règlement approuvé le 6 février 2025 ;
- Un règlement graphique modifié : ce document remplace le règlement graphique du PLU approuvé le 6 février 2025 ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées : ce document remplace pour partie les OAP du PLU approuvé le 6 février 2025 ;
- Des annexes modifiées : cette modification concerne uniquement la mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les autres pièces du PLU demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation, le PADD ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme non citées ci-avant.

4. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée n°1 du PLU poursuit les objectifs suivants :

- Créer un secteur spécifique à la zone UA afin d'adapter les dispositions relatives aux obligations de stationnement ;
- Créer un secteur spécifique à la zone UB pour permettre le projet de renouvellement urbain de la Cité Pasteur ;
- Mettre en cohérence les dispositions relatives au stationnement des vélos de différentes zones avec la réglementation en vigueur ;
- Créer un secteur spécifique à la zone UE sur la ZAE du Barnier ;
- Adapter les conditions d'implantation en UEp au regard de l'état de l'existant ;
- Adapter les OAP des Hierles et des Pielles Nord afin de faciliter leur mise en œuvre opérationnelle et renforcer la mixité urbaine ;
- Adapter certaines dispositions dans le règlement du PLU.

L'ensemble de ces modifications de PLU n'induit aucun changement au sein du PADD.

5. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

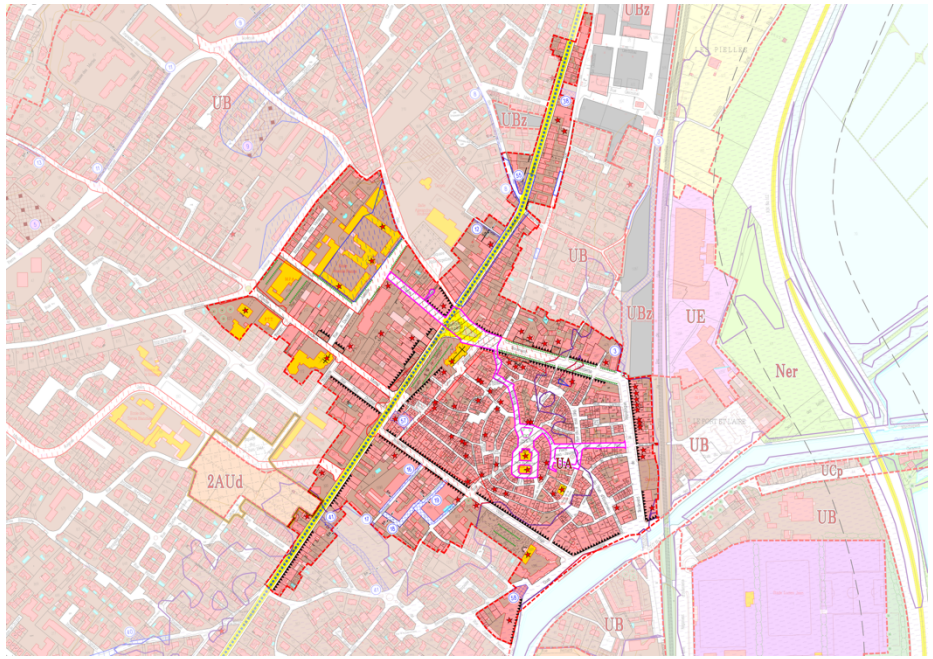
5.1 Le plan de zonage – règlement graphique

5.1.1 Création d'un secteur UAa en cœur de ville

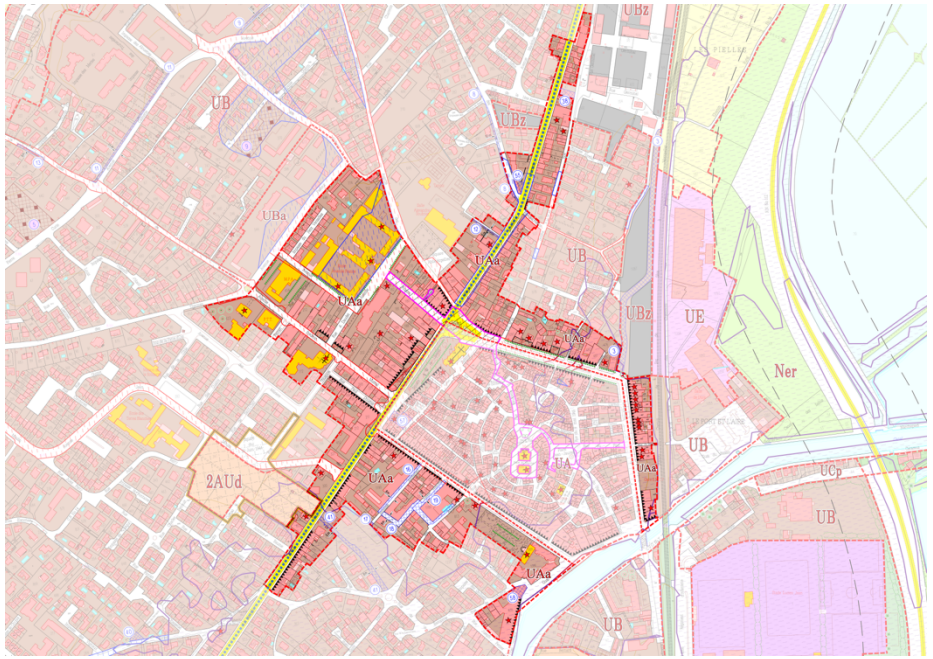
La création d'un secteur UAa en cœur de ville de Frontignan doit permettre d'introduire des règles différenciées entre le noyau historique étreint par les boulevards Gambetta, Victor Hugo et de la République, l'avenue du Général de Gaulle et le quai Voltaire et les faubourgs édifiés au-delà de ces mêmes axes.

En effet, si l'aspect extérieur des constructions varie peu et justifie la mise en place d'une zone unique, les caractéristiques des terrains et volumétries des constructions varient davantage. Cela justifie donc une distinction afin d'apporter des nuances dans la règlementation applicable.

PLU en vigueur (zone UA, centre-ville)



PLU modifié (zone UAa, centre-ville)



5.1.2 Création d'une zone UBa et d'un sous-secteur UBa1 sur le secteur de la Cité Pasteur

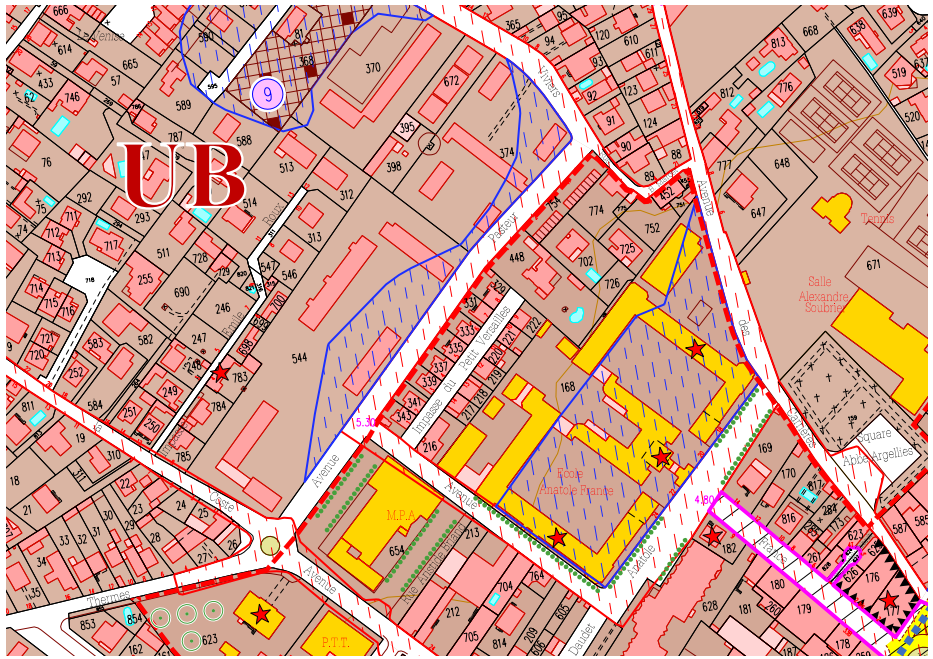
La modification du zonage sur le secteur de la Cité Pasteur doit permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de ce quartier aux portes du cœur de ville de Frontignan.

En effet, le zonage actuel UB ne permet pas de maintenir les hauteurs existantes de ce tissu bâti d'habitat collectif. L'objectif est donc d'autoriser dans le PLU des hauteurs et implantations différentes du reste de la zone UB afin de mettre en œuvre cet importante opération en cœur de ville afin d'améliorer la qualité de l'habitat et du cadre de vie mais aussi les qualités urbaines et paysagères.

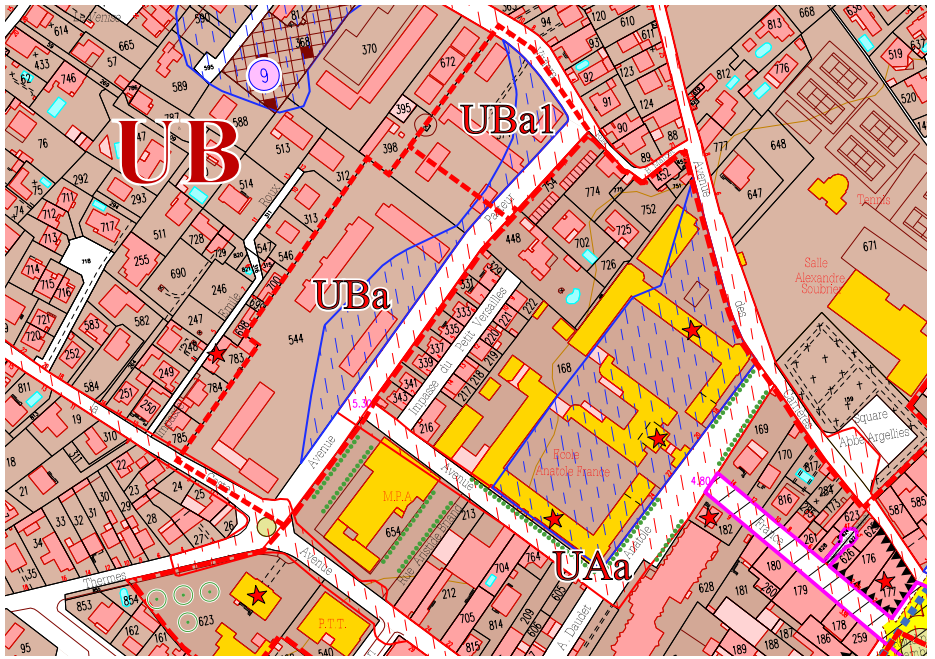
La modification du zonage intervient uniquement sur le périmètre de la Cité Pasteur afin de ne pas augmenter les droits à construire sur d'autres secteurs non compris dans le projet de renouvellement urbain.

Le secteur UBa1 de la zone UBa permet d'édicter des règles différentes d'implantation des constructions afin de renforcer la visibilité des automobilistes à l'approche de l'intersection des avenues Pasteur et des Viviers, et d'améliorer l'intégration des futures constructions au tissu existant.

PLU en vigueur



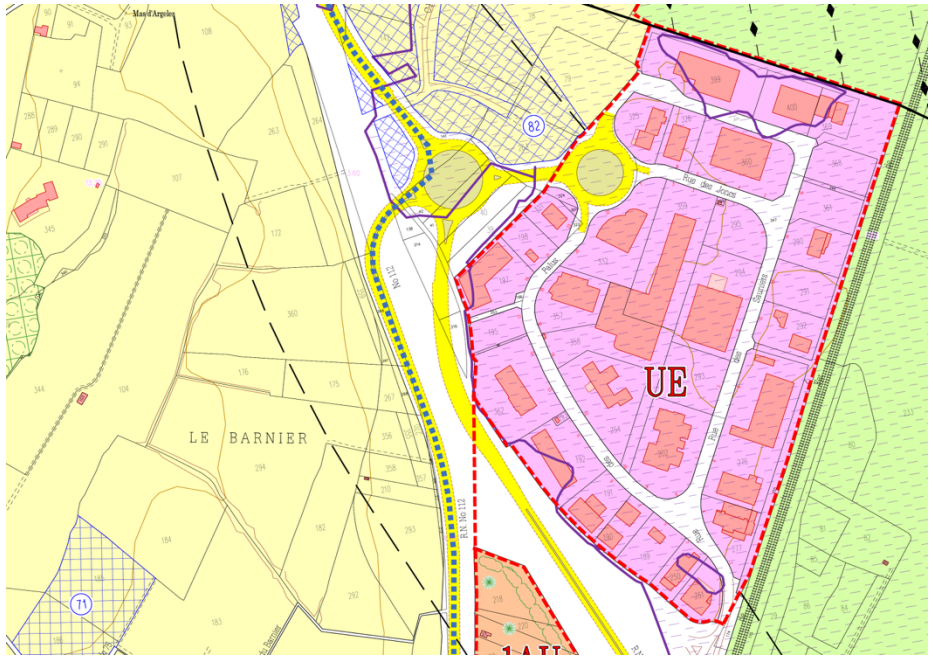
PLU modifié



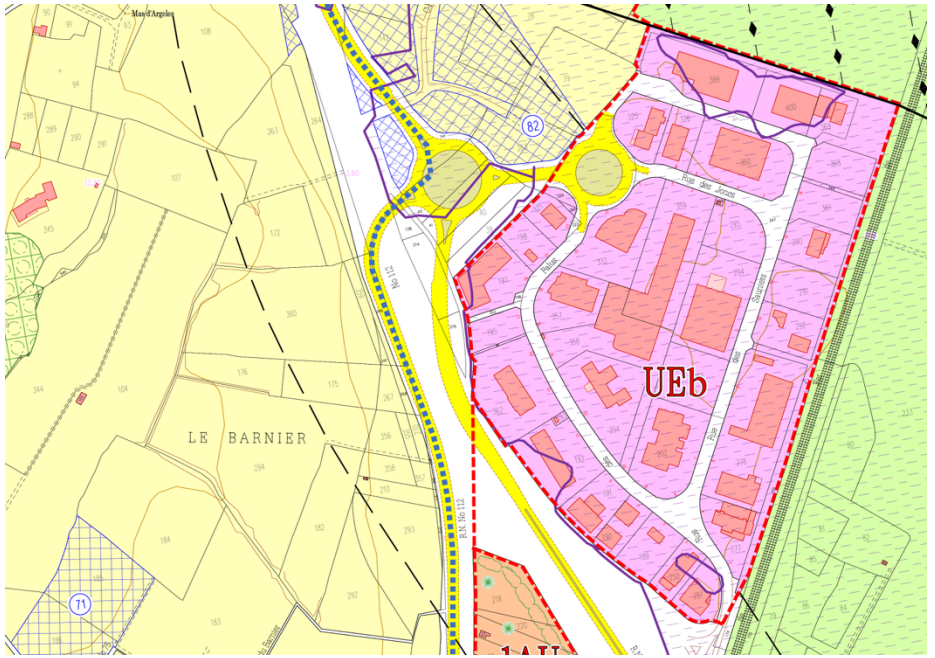
5.1.3 Création d'un secteur UEb pour la ZAE du Barnier

La création du secteur UEb pour la ZAE du Barnier vise à intégrer des règles différenciées par rapport à l'ensemble de la zone UE. La ZAE du Barnier est soumise à des contraintes inondation en application du PPRi qui limitent les capacités de développement des activités économiques. L'objectif est, dans le respect des dispositions du PPRi, de faciliter le développement et la densification de cet espace économique structurant de Frontignan (zone d'activités d'intérêt communautaire, gérée par Sète Agglopôle Méditerranée).

PLU en vigueur



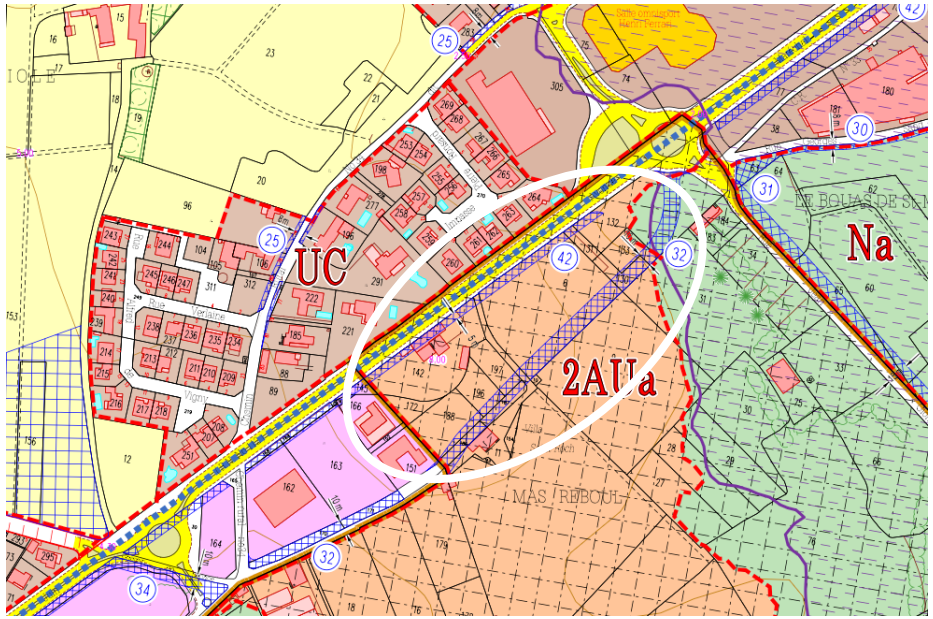
PLU modifié



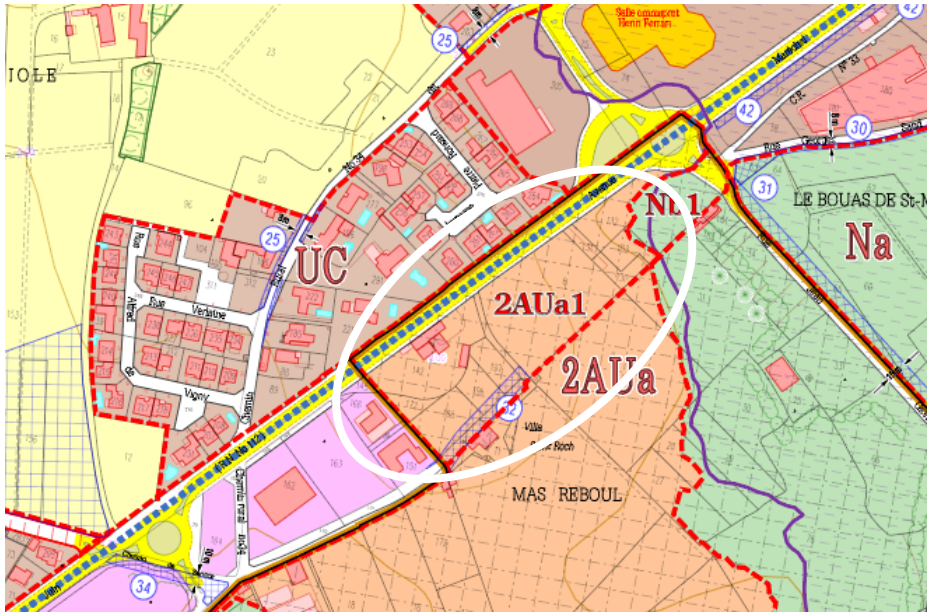
5.1.4 Création d'un secteur 2AUa1 pour le secteur des Hierles

La création du secteur 2AUa1 pour le secteur des Hierles vise à renforcer la densité urbaine aux bords du boulevard urbain central – avenue du Maréchal Juin qui est l'axe structurant de desserte interne de l'ensemble des quartiers à dominante résidentielle de Frontignan, véritable trait d'union entre le Barnier, le centre-ville et la Peyrade. Cela doit également favoriser la mixité fonctionnelle de cet espace, à l'interface des deux secteurs d'activités économiques à dominante commerciales (Intermarché, Aldi, Lidl, Centrakor…) mais aussi d'équipements structurants existants et futurs (collège Simone de Beauvoir, piscine intercommunale, halles de sports…).

PLU en vigueur



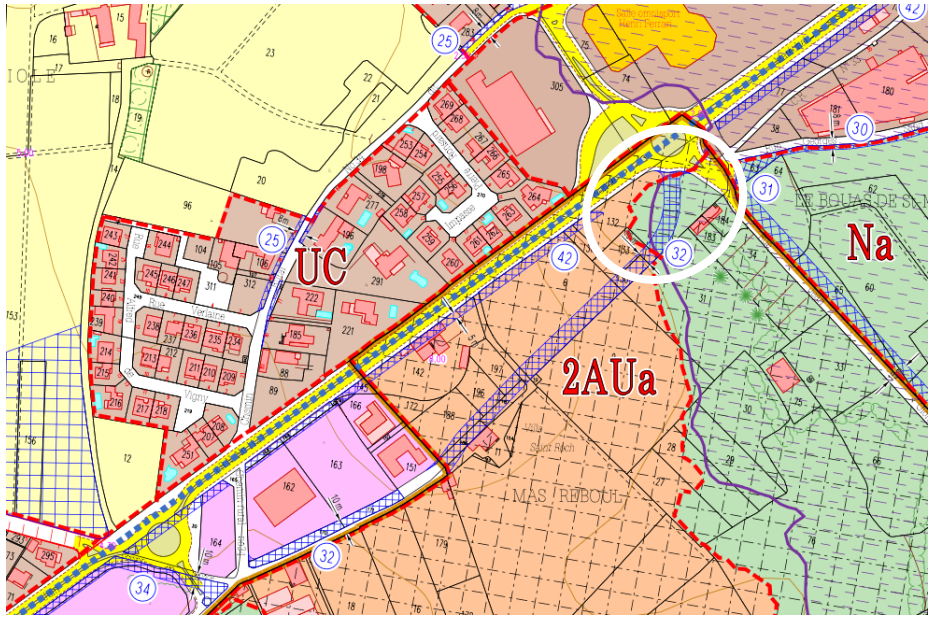
PLU modifié



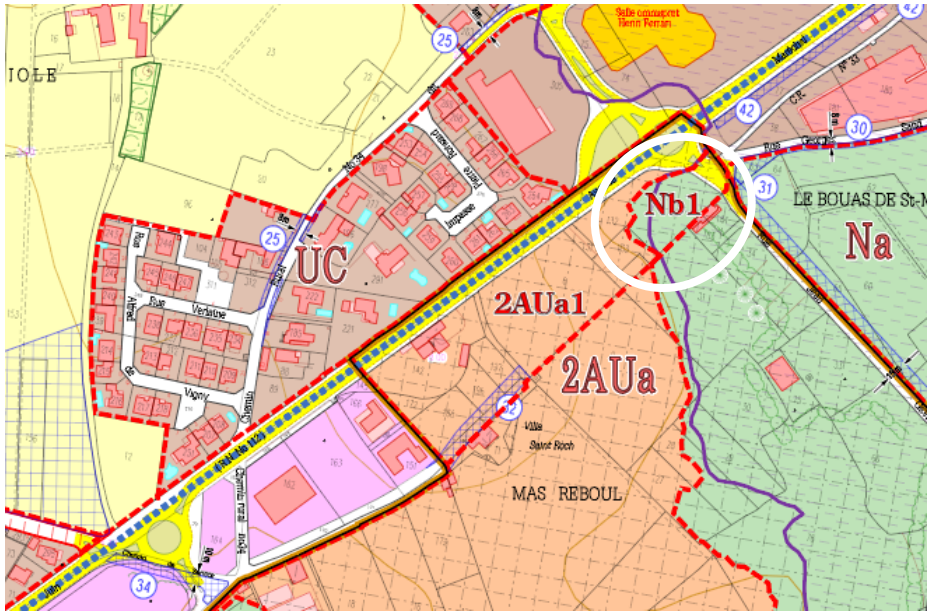
5.1.1 Création d'un secteur Nb1 pour le secteur des Hierles

La création du secteur Nb1 pour le secteur des Hierles vise à faire évoluer la réglementation afin de favoriser la mise en valeur paysagère aux abords de la zone 2AUa1 et des équipements sportifs et commerciaux structurant de la commune. Il vise également à faciliter le développement d'usages récréatifs compatibles avec la zone naturelle.

PLU en vigueur



PLU modifié



5.1.2 Mise à jour du tableau des surfaces des zones

***Rouge :** surface diminuée*

***Vert :** surface augmentée*

Zones	PLU en vigueur		PLU modifié	
	Superficie (hectare)	% du territoire	Superficie (hectare)	% du territoire
Zones Urbaines U				
Vocation dominante Habitat				
UA	35,50	0,82%	**14,68**	**0,34%**
UAa			**20,82**	**0,48%**
UB	331,52	7,66%	**329,54**	**7,62%**
UBa			**1,44**	**0,03%**
UBa1			**0,53**	**0,01%**
Ubz	8,29	0,2%	8,29	0,2%
UC	69,09	1,6%	69,09	1,6%
UCp	0,67	0,02%	0,67	0,02%
UD	88,07	2,0%	88,07	2,0%
UDp	17,82	0,4%	17,82	0,4%
Sous-total	***550,97***	***12,7%***	***550,97***	***12,7%***
Vocation dominante Équipements d'intérêt collecti et de service public				
UPa	11,09	0,3%	11,09	0,3%
UPb	5,88	0,1%	5,88	0,1%
UPc	1,18	0,03%	1,18	0,03%
Sous-total	***18,15***	***0,4%***	***18,15***	***0,4%***
Vocation dominante Activités Économiques				
UE	132,27	3,1%	**123,13**	**2,8%**
UEa	13,22	0,3%	13,22	0,3%
UEb			**9,15**	**0,2%**
UEp	52,97	1,2%	52,97	1,2%
UEx	17,07	0,4%	17,07	0,4%
Sous-total	***215,53***	***5,0%***	***215,53***	***5,0%***
Total des zones U	784,65	18,1%	784,65	18,1%
Zones à urbaniser AU				
Vocation dominante Habitat				
1AU	1,55	0,04%	1,55	0,04%
1AUa	8,58	0,2%	8,58	0,20%
2AUa	13,51	0,3%	**11,92**	**0,3%**
2AUa1			**1,60**	**0,0%**
2AUb1	0,90	0,02%	0,90	0,02%
2AUb2	1,46	0,03%	1,46	0,03%
2AUc	1,58	0,04%	1,58	0,04%
2AUd	1,62	0,04%	1,62	0,04%
Sous-total	***29,19***	***0,7%***	***29,19***	***0,7%***
Vocation dominante Activités Économiques				
1AUb	10,39	0,24%	10,39	0,2%
1AUE0	73,18	1,7%	73,18	1,7%
1AUEa	16,64	0,4%	16,64	0,4%
1AUEb	2,76	0,06%	2,76	0,06%
Sous-total	***102,97***	***2,4%***	***102,97***	***2,4%***
Total des zones AU	132,16	3,1%	132,16	3,1%
Zones Agricoles A				
A	910,47	21,1%	910,47	21,1%
Ah	4,36	0,1%	4,36	0,10%
Total des zones A	914,83	21,2%	914,83	21,2%
Zones Naturelles N				
Na	129,67	3,0%	129,67	3,0%
Nb	20,72	0,5%	**20,50**	**0,5%**
Nb1			**0,22**	**0,01%**
Nc	4,12	0,1%	4,12	0,1%
Nd	15,97	0,4%	15,97	0,4%
Ne	14,51	0,3%	14,51	0,3%
Ner	2 305,41	53,3%	2 305,41	53,3%
Nh	0,61	0,01%	0,61	0,01%
Ni	1,93	0,04%	1,93	0,04%
Np	0,55	0,01%	0,55	0,01%
Total des zones N	2 493,49	57,7%	2 493,49	57,7%
Total des zones	**4325**	**100%**	**4325**	**100%**

Zones	PLU en vigueur		PLU modifié	
	Superficie (hectare)	% du territoire	Superficie (hectare)	% du territoire
Zones Urbaines U				
Vocation dominante Habitat				
UA	35,50	0,82%	**14,68**	**0,34%**
UAa			**20,82**	**0,48%**
UB	331,52	7,66%	**329,54**	**7,62%**
UBa			**1,44**	**0,03%**
UBa1			**0,53**	**0,01%**
Ubz	8,29	0,2%	8,29	0,2%
UC	69,09	1,6%	69,09	1,6%
UCp	0,67	0,02%	0,67	0,02%
UD	88,07	2,0%	88,07	2,0%
UDp	17,82	0,4%	17,82	0,4%
Sous-total	***550,97***	***12,7%***	***550,97***	***12,7%***
Vocation dominante Équipements d'intérêt collecti et de service public				
UPa	11,09	0,3%	11,09	0,3%
UPb	5,88	0,1%	5,88	0,1%
UPc	1,18	0,03%	1,18	0,03%
Sous-total	***18,15***	***0,4%***	***18,15***	***0,4%***
Vocation dominante Activités Économiques				
UE	132,27	3,1%	**123,13**	**2,8%**
UEa	13,22	0,3%	13,22	0,3%
UEb			**9,15**	**0,2%**
UEp	52,97	1,2%	52,97	1,2%
UEx	17,07	0,4%	17,07	0,4%
Sous-total	***215,53***	***5,0%***	***215,53***	***5,0%***
Total des zones U	784,65	18,1%	784,65	18,1%
Zones à urbaniser AU				
Vocation dominante Habitat				
1AU	1,55	0,04%	1,55	0,04%
1AUa	8,58	0,2%	8,58	0,20%
2AUa	13,51	0,3%	**11,92**	**0,3%**
2AUa1			**1,60**	**0,0%**
2AUb1	0,90	0,02%	0,90	0,02%
2AUb2	1,46	0,03%	1,46	0,03%
2AUc	1,58	0,04%	1,58	0,04%
2AUd	1,62	0,04%	1,62	0,04%
Sous-total	***29,19***	***0,7%***	***29,19***	***0,7%***
Vocation dominante Activités Économiques				
1AUb	10,39	0,24%	10,39	0,2%
1AUE0	73,18	1,7%	73,18	1,7%
1AUEa	16,64	0,4%	16,64	0,4%
1AUEb	2,76	0,06%	2,76	0,06%
Sous-total	***102,97***	***2,4%***	***102,97***	***2,4%***
Total des zones AU	132,16	3,1%	132,16	3,1%

URBAN PROJECTS

Zones	PLU en vigueur		PLU modifié	
	Superficie (hectare)	% du territoire	Superficie (hectare)	% du territoire
Zones Agricoles A				
A	910,47	21,1%	910,47	21,1%
Ah	4,36	0,1%	4,36	0,10%
Total des zones A	**914,83**	**21,2%**	**914,83**	**21,2%**
Zones Naturelles N				
Na	129,67	3,0%	129,67	3,0%
Nb	20,72	0,5%	**20,50**	**0,5%**
Nb1			**0,22**	**0,01%**
Nc	4,12	0,1%	4,12	0,1%
Nd	15,97	0,4%	15,97	0,4%
Ne	14,51	0,3%	14,51	0,3%
Ner	2 305,41	53,3%	2 305,41	53,3%
Nh	0,61	0,01%	0,61	0,01%
Ni	1,93	0,04%	1,93	0,04%
Np	0,55	0,01%	0,55	0,01%
Total des zones N	**2 493,49**	**57,7%**	**2 493,49**	**57,7%**
Total des zones	**4325**	**100%**	**4325**	**100%**

5.2 Le règlement – règlement écrit

5.2.1 Modification du règlement de la zone UA

Les modifications apportées au règlement de la zone UA visent à intégrer des dispositions particulières au secteur UAa créé dans le règlement graphique (Cf. 5.1.1 Création d'un secteur UAa en cœur de ville).

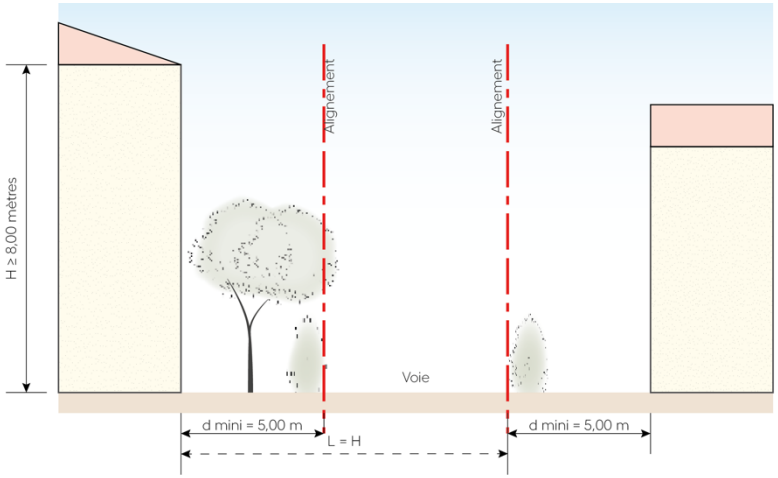
Zone UA - Caractère de la zone *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Il s'agit d'une zone qui correspond aujourd'hui au noyau originel moyenâgeux de Frontignan, à son extension au-delà des remparts au Nord et le long du Boulevard Urbain Central (XIXème et début XXème siècle) ainsi qu'au centre de la Peyrade. La zone UA comprend un secteur UAa en cœur de ville correspondant aux extensions des XIX et XX^{ème} siècles. Il s'agit de maintenir, pour cette zone, son caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions anciennes, pour une bonne part, sont édifiées en ordre continu. La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation (PPRi de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe 6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement du PLU. Elle est également en partie concernée par le risque de ruissellement pluvial repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement.
Justification des modifications apportées
Il s'agit d'une simple présentation du secteur UAa intégré au règlement graphique.
Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement
Sans objet

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[…]

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

Les constructions d'une hauteur (H) supérieure ou égale à 8,00 mètres doivent s'implanter à une distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé au moins égale à la hauteur des constructions, sans que ce retrait (d mini) ne puisse être inférieur à 5,00 mètres. Cette disposition s'applique uniquement en dehors des alignements à conserver repérés sur le document graphique du règlement.



[…]

Justification des modifications apportées

Il s'agit d'un complément rédactionnel destiné à mieux encadrer la densification du tissu urbain déjà dense des faubourgs de Frontignan afin de conserver la qualité du cadre de vie et des espaces de respiration aux abords des voies et emprises publiques. Cette règle vient également en cohérence avec la volonté communale de favoriser la végétalisation des espaces publics et de leurs abords avec notamment la mise en place du permis de végétaliser.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

La règle disposée spécifiquement au secteur UAa n'a pas d'incidence directe sur l'environnement. Cette nouvelle règle permettra de favoriser la création d'espaces verts en devant de parcelle contribuant à la qualité urbaine et environnementale du cœur de ville mais aussi à la limitation des effets d'îlot de chaleur.

Article UA 12 – Stationnement *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux-roues », qui correspond aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. ~~La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.~~

1. **Stationnement des véhicules automobiles :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- ~~Au minimum 1,5 place de stationnement par logement.~~
- ~~Logements locatifs sociaux : non réglementé~~
- En zone UA hors secteur UAa :
  - Lorsque la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes le permet, il sera réalisé ou maintenu au moins une place de stationnement par logement existant ou nouveau (dont ceux issus d'une division en lots d'un immeuble ou logement existant). Pour les opérations de réhabilitation, le logement éventuellement existant avant division est compté dans le calcul des obligations de stationnement. Le pétitionnaire devra démontrer que l'accès aux emplacements de stationnement est suffisamment dimensionné et fonctionnel pour chaque véhicule et qu'il ne génère aucune gêne ou trouble à la circulation sur les voies et emprises publiques qui les desservent.
  - Logements locatifs sociaux : les dispositions ci-dessus s'appliquent.
- En secteur UAa :
  - Au minimum 1,5 place de stationnement par logement.
  - Logements locatifs sociaux : au minimum 1 place de stationnement par logement

[…]

2. **Stationnement des vélos :**

~~Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux à raison d'1 m² par logement ou par tranche de 25 m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.~~

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Pour les nouveaux immeubles de bureaux d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Justification des modifications apportées
Ces modifications visent à adapter les conditions de création de stationnements en fonction des secteurs UA et UAa. La surface minimale à prendre en compte est supprimée, cette disposition n'étant pas admise dans le PLU d'après une réponse ministérielle. En UA, le cœur historique, les possibilités de création de stationnements sont très réduites voire absentes dans la plupart des cas au regard de la densité du tissu, des caractéristiques du bâti (rez-de-chaussée habités) et de l'étroitesse des rues qui ne permet pas toujours la circulation des véhicules et a fortiori l'accès à un garage. En UAa, le tissu est plus aéré, le bâti et/ou le parcellaire présente des capacités de créer des stationnements privés. Il s'agit de maintenir la création de stationnement privatif dans ce tissu qui admet des capacités individuelles afin de conserver les capacités du domaine public à absorber les besoins résidentiels de la zone UA mais aussi l'accès aux commerces, services, équipements et infrastructures de transport (gare SNCF) du cœur de ville. L'objectif étant également de ne pas générer de tensions supplémentaires sur le parc public destiné à être mutualisé avec l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, commerces, services, équipements, gare SNCF, etc. Les dispositions relatives aux logements locatifs sociaux visent à garantir un nombre d'emplacement minimal par logement afin de ne pas augmenter significativement les tensions sur le parc public de stationnement. En matière de stationnement des vélos, les nouvelles dispositions rappellent les obligations de l'arrêté du 30 juin 2022 intégrées au Code de la Construction et de l'Habitat.
Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement
Ces modifications ont une faible incidence positive sur l'environnement dans la mesure où vont contribuer à favoriser les modes doux par la réalisation de stationnement vélo.

5.2.2 Modification du règlement de la zone UB

Les modifications apportées au règlement de la zone UB visent à intégrer des dispositions particulières au secteur UBa/UBa1 créée dans le règlement graphique (Cf. 5.1.2 Création d'une zone UBa et d'un sous-secteur UBa1 sur le secteur de la Cité Pasteur).

Zone UB - Caractère de la zone *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Il s'agit d'une zone de caractère urbain qui comprend de l'habitat collectif et individuel, des services et des activités en périphérie des centres anciens de Frontignan et la Peyrade. Elle comprend trois secteurs dotés ~~un secteur doté~~ de règles particulières : ▪ **Les secteurs UBa et UBa1 :** secteurs d'habitat collectif du quartier de la Cité Pasteur devant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain ; ▪ **Le secteur UBz :** secteur en mutation, ayant connu une déprise de l'activité économique, et qui fait l'objet d'une opération d'aménagement (ZAC des Pielles). La zone UB est particulièrement concernée par le risque inondation (PPRi de la commune de Frontignan, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012) joint en annexe du PLU (cf. annexe 6.3), et fait l'objet à ce titre de règles constitutives de Servitudes d'Utilité Publique qui s'ajoutent au présent règlement du PLU. Elle est également en partie concernée par le risque de ruissellement pluvial repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement.
Justification des modifications apportées
Il s'agit d'une simple présentation des secteurs UBa et UBa1 intégrés au règlement graphique.
Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement
Sans objet

Article UB 2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- À l'exception du secteur UBz, les opérations de constructions comportant au moins 3 logements devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux soit : […]
- […]
- **Pour les secteurs UBa et UBa1,** toute opération de construction de logements devra comprendre au moins 80% de logements locatifs sociaux.

[…]

Justification des modifications apportées

Il s'agit d'intégrer des règles particulières aux secteurs UBa et UBa1 afin de préserver le tissu de logements sociaux dans la commune. Rappelons que Frontignan est soumise à l'article 55 de la loi SRU, en ce sens elle est tenue de disposer d'au moins 25% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales. Préserver la capacité de production de logements locatifs sociaux est donc essentielle afin de répondre aux obligations légales auxquelles la commune est tenue.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Cette modification n'apporte pas d'incidence particulière sur l'environnement. Elle permettra à l'inverse de conserver une offre de logements adaptée aux ménages modestes, faciliter l'accès au logement et la mobilité résidentielle dans la commune.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Sauf dispositions spécifiques reportées sur le document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

[…]

Dispositions spécifiques au secteur UBa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 2,00 mètres des limites donnant sur les voies et emprises publiques périphériques de la zone UBa.

Dispositions spécifiques au secteur UBa1 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5,00 mètres des limites donnant sur les voies et emprises publiques périphériques de la zone UBa1.

[…]

Justification des modifications apportées

Les retraits minimaux imposés dans les secteurs UBa et UBa1 doivent faciliter le renouvellement urbain de la Cité Pasteur et favoriser la constitution d'un front bâti le long de l'avenue Pasteur afin de renforcer son caractère et la cohérence urbaine.

En UBa1, ce retrait est majoré pour mieux tenir compte du tissu bâti existant, en particulier au contact de la zone UAa. Il vise également à renforcer la sécurité et la visibilité des usagers à l'approche de l'intersection des avenues Pasteurs et des Viviers.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

La règle disposée spécifiquement aux secteurs UBa et UBa1 n'a pas d'incidence directe sur l'environnement. Le retrait par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique favorisera l'ombrage des espaces publics aux heures les plus chaudes estivales et permettront ainsi de réduire les effets d'îlot de chaleur. De la même manière, ce retrait minimum inférieur au reste de la zone UB favorisera la création d'espaces végétalisés en cœur d'îlot permettant une meilleure adaptation du bâti aux effets du changement climatique.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure au deux tiers de la différence d'altitude (H) entre ces deux points (L ≥ 2/3H ≥ 3 m).

[…]

Dispositions spécifiques au secteur UBa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives périphériques de la zone UBa.

Dispositions spécifiques au secteur UBa1 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives périphériques de la zone UBa1. Toutefois, ce retrait pourra être porté à au moins 2,00 mètres ponctuellement.

[…]

Justification des modifications apportées

Les retraits minimaux imposés dans les secteurs UBa et UBa1 doivent faciliter le renouvellement urbain de la Cité Pasteur tout en préservant la quiétude des fonds voisins.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

La règle disposée spécifiquement aux secteurs UBa et UBa1 n'a pas d'incidence directe sur l'environnement. Il permet néanmoins de favoriser la création d'espaces verts périphériques aux zones UBa et UBa1.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exceptions des secteurs UBz et UBa/UBa1 :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci (L ≥ H/2).

En aucun cas la distance entre deux constructions situées sur un même fonds ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieure à 4,00 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

Dans les secteurs UBa et UBa1 :

Non réglementé

Dans le secteur UBz :

Les constructions seront implantées de façon contigüe ou en retrait, dans les limites de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement.

[…]

Justification des modifications apportées

L'absence de réglementation dans les secteurs UBa et UBa1 se justifie au regard du projet de renouvellement urbain de la Cité Pasteur porté par un opérateur unique (Hérault Logement) en concertation avec la commune et la population. En effet, le projet tend à favoriser la qualité du cadre de vie mais aussi le renforcement des espaces végétalisés. La compacité du bâti répondra à ces enjeux.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

L'absence de réglementation à l'article 8 pour les secteurs UBa et UBa1 n'a pas d'incidence sur l'environnement. Le projet de renouvellement urbain de la Cité Pasteur tel que présenté précédemment favorise la qualité du cadre de vie et répond aux besoins de la population tant en termes d'amélioration de l'habitat que d'accès aux espaces verts.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[…]

La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS (R+2), sauf dans les secteurs UBa et UBz. ~~sauf dans le secteur UBz.~~

Dans les secteurs UBa et UBa1 :

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 20,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder SIX (R+5).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Dans le secteur UBz :

[…]

Justification des modifications apportées

Les règles de hauteur des secteurs UBa et UBa1 doivent permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat social en permettant de conserver des volumes bâtis équivalents à l'existant sur la Cité Pasteur. En effet, les hauteurs à 9,00 mètres sont insuffisantes dans ce secteur pour maintenir un nombre de logements équivalent voire légèrement supérieur à l'état actuel tout en conservant les capacités de stationnement, les obligations de plantation et le maintien d'espaces verts au titre de l'article 13 notamment. Aussi, cela conduirait à réduire la part de logement locatifs sociaux dans la commune, tenue par des obligations réglementaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, d'autant plus que la commune n'atteint pas encore le seuil minimal de 25% de LLS. Par ailleurs, pour les riverains, les incidences seront nulles voire positive : il est prévu dans le cadre du projet de renouvellement urbain de réduire les hauteurs existantes au contact de l'habitat pavillonnaire et de prévoir un retrait plus important également qu'actuellement par rapport à ce même habitat pavillonnaire.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Ces modifications n'apportent pas d'incidence majeure par rapport à l'état actuel du secteur déjà bâti en R+4 et jusqu'à 16 mètres de hauteur. Toutefois, la qualité du cadre de vie des riverains devrait être améliorée par des hauteurs moins importantes qu'actuellement prévues en limite avec l'habitat pavillonnaire. L'augmentation de la hauteur totale maximale permet de conserver la densité bâtie dans ce secteur en cœur de ville en travaillant plus qualitativement les imbrications avec le tissu pavillonnaire. Elle contribue à limiter les besoins futurs en extension d'urbanisation et à favoriser la proximité entre les lieux de vie et d'emplois, commerces, services et équipements de la ville et la pratique des mobilités douces.

Article UB 12 – Stationnement *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[…]

1. **Stationnement des véhicules automobiles :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBa1, excepté dans le secteur UBz : au minimum 1,5 place de stationnement par logement et au moins 1 place de stationnement pour les logements sociaux.
- Dans le secteur UBz : […]

2. **Stationnement des vélos :**

~~Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux ç raison d'1 m² par logement ou par tranche de 25 m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.~~

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Pour les nouveaux immeubles de bureaux d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Justification des modifications apportées

Il s'agit de préciser les règles applicables aux nouveaux secteurs UBa et UBa1 sans en changer la réglementation initiale. Toutefois, le règlement vient préciser les obligations minimales pour les logements sociaux, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme afin d'assurer un nombre minimal de stationnement dédié aux résidents.

Concernant le stationnement des vélos, il s'agit de mettre à jour le règlement du PLU au regard des dispositions réglementaires et de l'arrêté du 30 juin 2022 intégré au Code de la Construction et de l'Habitat.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Sans incidence

Article UB 13 – Espaces libres et plantations *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement doivent être préservés en l'état. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette, sauf en UBa et UBa1 où cette part minimale est de 20%.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% du terrain doivent être traités en espace libre commun et plantés en dehors de la voirie routière (mail piéton, jardin public, place, placette…).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Dans le secteur UBz : la surface devant être laissée libre de construction, en pleine terre et plantée d'arbres de hautes tiges doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

Justification des modifications apportées

La part de surfaces imperméables en UBa et UBa1 est ramenée à 20% afin de faciliter la création de cheminements piétons internes à l'opération de renouvellement urbain de la Cité Pasteur. Ces espaces piétonniers permettront de favoriser un usage collectif des espaces verts et de créer de nouveaux lieux de rencontre entre les résidents, mais aussi de faciliter l'accès à l'îlot de fraîcheur en période de forte chaleur estivale.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Les surfaces imperméables sont déjà significatives à la Cité Pasteur, le règlement modifié sans en augmenter leur surface tend à favoriser la création de cheminements perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements.

5.2.3 Modification du règlement des zones UC, UD et 2AU

Les modifications apportées au règlement des zones UC, UD et 2AU visent à mettre en cohérence le règlement du PLU avec les dispositions réglementaires en matière de stationnement des vélos.

Article UC 12 / Article UD 12 / Article 2AU 12 – Stationnement *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[…]

1. **Stationnement des vélos :**

~~Il est demandé que soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat et aux bureaux ç raison d'1 m² par logement ou par tranche de 25 m² de surface de plancher de bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.~~

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Pour les nouveaux immeubles de bureaux d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Justification des modifications apportées

Il s'agit de mettre à jour le règlement du PLU au regard des dispositions réglementaires et de l'arrêté du 30 juin 2022 intégré au Code de la Construction et de l'Habitat.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Sans objet

5.2.4 Modification du règlement des zones UA, UB, UC, UD et 2AU

Article UA 11 / UB 11 / UC 11 / UD 11 / 2AU 11 – Aspect extérieur *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Pour rappel : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de Prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R.111-27 du code de l'urbanisme).

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés est autorisé sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les éléments de types paraboles, antennes, climatiseurs doivent rester invisibles depuis l'espace public. Tous moyens destinés à leur intégration dans les paysages urbains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement urbain et au bâti.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques :

[…]

Justification des modifications apportées

Cette nouvelle règle doit contribuer à assurer la qualité urbaine et paysagère des zones résidentielles de Frontignan, en cohérence avec l'Orientation 1 du PADD et l'objectif « Répondre à la diversité de la demande en logements et veiller à la qualité urbaine » qui dispose notamment de « Veiller à la qualité urbaine, 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 ».

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Cette disposition permettra d'assurer la qualité urbaine et paysagère et les perceptions paysagères qualitatives perçues depuis les espaces agricoles et naturels.

5.2.5 Modification du règlement de la zone UE

Les modifications apportées visent à corriger une erreur matérielle issue de la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Frontignan, approuvée le 13 juin 2023. Elles visent également à introduire des règles de hauteur différentes dans le secteur UEb créé afin de renforcer la densité et faciliter le développement d'activités économiques.

Les modifications apportées au règlement de la zone UE concernent également le secteur UEp correspondant au port conchylicole sur la façade maritime sud de la commune, géré par l'Établissement Public Régional du Port de Sète – Sud de France. Elles visent notamment à faciliter l'installation d'activités économiques par une adaptation des implantations des constructions.

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEa :

- **Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage, non réalisées dans les conditions définies à l'article UE 2 suivant ;**
- Les carrières ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

[…]

Justification des modifications apportées

Il s'agit de corriger une erreur matérielle de la première mise en compatibilité du PLU de Frontignan qui, à l'occasion de la compilation des règles spécifiques au nouveaux secteur UEx avec celles existantes, n'a pas correctement repris les interdictions de la zone UE et son secteur UEa qui n'avaient pas vocation à être modifiées dans le cadre de cette procédure (les modifications apportées devant porter exclusivement sur le secteur et les besoins du projet faisant l'objet de la mise en compatibilité).

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Sans objet

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exclusion des cas particuliers ci-dessous, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Cas particuliers :

En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans le secteur UEp, en bordure du bassin : le recul minimum de la construction doit être de 10 mètres en rez-de-chaussée, le niveau 1 pouvant être construit sur pilotis jusqu'à la limite du bassin.

Dans le secteur UEp, les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement ou à un retrait d'au moins 5,00 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

[...]

Justification des modifications apportées

Cette modification vise à renforcer la densité urbaine dans ce secteur économique en développement et en lien avec les activités marines. Le retrait de 5,00 mètres se justifie au regard de l'état de l'existant et dans une volonté de permettre la création d'un espace paysager en transition avec les espaces publics.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Sans objet

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, et nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessous, les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite séparative lorsque cela est nécessaire lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les constructions à usage de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres (L ≥ H/2 ≥ 5m)

Dispositions spécifiques au secteur UEp :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, lorsque des mesures sont prises pour limiter la propagation des incendies, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Justification des modifications apportées

Cette modification vise à renforcer la densité urbaine dans ce secteur économique en développement et en lien avec les activités marines.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Sans objet

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les constructions de faible hauteur, inférieures à 4 mètres, qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative. **Dispositions spécifiques au secteur UEp :** Non réglementé.
Justification des modifications apportées
Cette modification vise à renforcer la densité urbaine dans ce secteur économique en développement et en lien avec les activités marines.
Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement
Sans objet

Article UE 9 – Emprise au sol *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEx et UEp :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain d'assiette.

Dispositions spécifiques au secteur UEp :

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

Justification des modifications apportées

L'objectif est de renforcer la densité bâtie et d'activités économiques dans ce secteur du port conchylicole de Frontignan. En effet, le foncier économique directement disponible est peu important dans la commune et a fortiori pour les activités en lien avec la mer. De plus, l'absence de réglementation dans ce secteur va dans le sens de la cohérence d'ensemble et doit contribuer à réduire les besoins fonciers en consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers et maritimes pour le développement économique sur l'ensemble du Bassin de Thau et l'Agglopôle de Sète. Aussi, l'absence de réglementation de l'emprise au sol permettra de favoriser la couverture des espaces libres par des ombrières photovoltaïques.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Cette modification aura une incidence favorable en termes de densité bâtie dans les espaces urbanisés permettant de limiter les besoins en consommation d'espace. Elle pourra également avoir une incidence positive sur la production d'énergie renouvelable dans les espaces urbanisés.

Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux. Les cheminées et superstructures sont comprises dans la hauteur maximale des constructions fixées ci-dessous. La hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage sauf dans le secteur UEp où elle est de 8 mètres au faîtage.

[…]

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

La hauteur des constructions est fixée à 10,00 mètres, sauf dispositions contraires inscrites à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dispositions spécifiques au secteur UEb

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,00 mètres.

Toutefois lorsque la nature et le fonctionnement spécifique de l'activité imposent une hauteur supérieure, les constructions à usage industriel et artisanal peuvent avoir une hauteur au faîtage de 15 mètres maximum. Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement. Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 15 mètres en leur point le plus haut.

Justification des modifications apportées

L'augmentation à 13,00 mètres de la hauteur des constructions dans la zone UEb de la ZAE du Barnier vise à faciliter le renouvellement urbain et la densification de cette zone déjà urbanisée et de permettre de renforcer le tissu économique et industriel de la commune. La révision de la hauteur maximale dans la ZAE du Barnier permettra ainsi l'implantation d'entreprises nécessitant des volumes bâtis plus importants au regard de leurs activités et des impératifs techniques.

Les mesures dérogatoires et modalités de prise en compte de la hauteur de la réglementation en vigueur sur l'ensemble de la zone UE sont reprises afin de faciliter l'implantation d'entreprises productives sur le territoire.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

L'augmentation de la hauteur maximale de 3,00 mètres par rapport à la règle actuelle n'a pas d'incidence significative sur l'environnement. Les futures constructions s'élevant jusqu'à 13,00 mètres pourront constituer des émergences dans le paysage qui seront intégrées par la présence de bâtiment de plus faible altimétrie.

Article UE 12 – Stationnement *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs :

Il sera réalisé des emplacements vélos conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la réalisation et à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Catégories de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Bureaux	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEx et UEp :

1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1.1 - pour les établissements industriels :

• Une place de stationnement au moins par tranche de 80 m² de surface de plancher

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

1.2 - pour les autres établissements autorisés dans la zone :

• Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

~~La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².~~

~~*2- Stationnement des vélos :*~~

~~Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos par tranche de 25m2de surface de plancher de bureau.~~

~~Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.~~

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Industrie	1 place / 100 m² de surface de plancher	

2. Entrepôt	1 place / 400 m² de surface de plancher	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, clientèle, visiteurs…)
3. Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	

Dispositions spécifiques au secteur UEp :

Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Justification des modifications apportées

Les dispositions relatives au stationnement des vélos sont mises en conformité avec le nouveau cadre réglementaire. Cette modification se justifie pour assurer une plus grande clarté sur la réglementation applicable.

La modification vient clarifier les conditions d'application des règles relatives au stationnement dans la zone UE. La règle concernant les dimensions du stationnement d'un véhicule a été supprimée. En effet, il n'est pas du ressort du règlement de gérer les dimensions. Les aménagements d'aires de stationnement doivent notamment se référer aux normes relatives aux stationnements accessibles au public NF P91-100.

Toutefois, les dispositions ne sont plus applicables au secteur UEp. Ce secteur concerne le port conchylicole de Frontignan, géré par l'Établissement Public Régional du Port de Sète-Frontignan – Sud de France, les besoins en stationnement varient très sensiblement d'une activité à l'autre et l'obligation d'une place pour 80 m² de SDP est disproportionnée par rapport aux besoins réels des entreprises et de la nature des activités. Le secteur comprend actuellement de nombreux emplacements ouverts au public, véhicules et poids-lourds, qui répondent aux besoins de la zone. De plus, le Port envisage la création de poches de stationnement pour répondre aux besoins induits par les futures constructions en fonction des besoins projetés au regard des activités qui s'implanteront.

Aussi, dans le secteur UEp il est demandé que les places de stationnement soient réalisées en matériaux perméables afin de limiter les ruissellements urbains et les rejets directs vers la mer. Cette perméabilité permettra d'assurer un filtrage des substances potentiellement polluantes.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées en matière de stationnement auront une incidence positive sur l'environnement :

Pour les vélos, leur utilisation sera favorisée par la création de stationnements adaptés et sécurisés. Notons que les modifications visent également à se conformer à la réglementation en vigueur.

Pour la perméabilité des aires de stationnement, le filtrage des substances potentiellement polluantes en surfaces permettra de limiter le risque de pollution des milieux marins.

Article UE 13 – Espaces libres et plantations *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEx et UEp :

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi la part minimale de surfaces non imperméabilisées est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Tout aménagement ou construction devra réaliser les plantations reportées comme telles sur le document graphique du règlement.

Dispositions spécifiques au secteur UEx :

[…]

Dispositions spécifiques au secteur UEp :

Non réglementé

Justification des modifications apportées

La non réglementation des espaces libres et plantations dans le secteur du port conchylicole de Frontignan vient en cohérence avec les nouvelles dispositions des emprises au sol et se conformer à l'existant. Toutefois, soulignons que les aménagements publics et collectifs maintiennent des espaces libres plantés, en particulier le long de la RD612, qui participent activement à l'insertion paysagère de la zone. Les voiries internes, aménagées récemment par le l'EPR du Port de Sète-Frontignan – Sud de France, intègrent également des espaces de pleine terre paysagers qui participent à la qualité urbaine du secteur mais aussi à l'intégration paysagère des constructions et espaces stockages.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Cette modification a une incidence directe sur la perméabilité des sols, le ruissellement urbain et le paysagement des parcelles. Toutefois, la zone est actuellement urbanisée, le règlement maintien les obligations de compenser l'imperméabilisation des sols (article UE 4 : 120 litres/m² imperméabilisé) et les obligations de plantation sont incompatibles avec la nature des activités.

5.2.6 Modification du règlement de la zone 2AUa

Les modifications apportées au règlement de la zone 2AUa viennent en cohérence avec les objectifs des modifications apportées au secteur des Hierles. En outre il s'agit de faciliter l'implantation future d'équipements structurants à l'échelle communale et intercommunale telles que la halle des sports du collège Simone de Beauvoir et la piscine intercommunale. Il s'agit aussi de faciliter l'implantation d'ensembles mixtes aux abords du Boulevard Urbain Central (BUC) – avenue du Maréchal Juin afin d'une part de renforcer la densité à proximité des axes de transports en commun et des commerces et services existants dans une logique de continuité et complémentarité.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Sauf dispositions spécifiques (concernant notamment les alignements) reportées sur le document graphique du règlement :

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou modifier, à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cas particuliers :

En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

~~En bordure de la RD 612, le recul des constructions est de 100 mètres de l'axe de cette voie.~~

~~En bordure des voies ou des espaces publics (places) existants ou à créer indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU) : les constructions doivent s'implanter à l'alignement.~~

[…]

Justification des modifications apportées

Le cas général est modifié en cohérence avec la suppression de la dernière phrase des cas particuliers en permettant des implantations à l'alignement ou en retrait en fonction des types d'espaces, cela de favoriser la qualité des projets urbains plus que l'application d'une règle trop stricte. La dernière phrase des cas particuliers est trop restrictive, en particulier pour la zone 2AUa des Hierles qui est la seule concernée par ces dispositions au regard des OAP et de leur rédaction. En effet, il s'agirait d'imposer l'alignement des constructions, d'une hauteur maximale de 14 ou 16 mètres en bordure de toute voie ou espace public créé : cela est incompatible avec des constructions en limites de cheminements piétons hors voirie qui peuvent avoir une largeur restreinte (3 à 5 mètres). Cela contribuerait alors à créer des espaces confinés, peu avenants ou pouvant générer un faible confort d'usage. De la même façon, cette disposition favorise la promiscuité entre deux constructions de gabarits similaires (R+3, 14 mètres maxi) en limite avec un espace public de faible largeur tel que les cheminements piétons : cela ne va pas dans le sens de la qualité de vie et du cadre de vie recherchée, ni dans le maintien de l'intimité de chacun malgré des densités d'habitat significatives. Enfin, cette disposition tend également à limiter la circulation de l'air nécessaire à son renouvellement mais aussi à la limitation des effets d'îlot de chaleur. Ainsi, la suppression de la dernière phrase vient davantage répondre aux objectifs de la qualité de vie et d'adaptation aux effets du changement climatique soutenus par la commune et le PLU de Frontignan. Il s'agit également d'apporter une meilleure lecture et application de la règle dans les zones 2AU sans compromettre les objectifs de densité.

Concernant les implantations par rapport à la RD 612, aucune des zones 2AU n'est concernée. Cette disposition n'a pas lieu d'être.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées aux conditions d'implantation des constructions vont permettre de favoriser la qualité des projets urbains sur les zones 2AU du PLU de Frontignan. En accordant plus de souplesse sans compromettre les objectifs de densité, les modifications permettent de favoriser la qualité du cadre de vie et l'adaptation aux effets du changement climatique.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux. Les cheminées et superstructures sont comprises dans la hauteur maximale des constructions fixées ci-dessous.

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS (R+2) sauf dans le secteur 2AUa.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 9 mètres en leur point le plus haut.

Dans le secteur 2AUa :

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 14 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder QUATRE (R+3).

Dans le secteur 2AUa1 :

La hauteur maximale est limitée à 18 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclus.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Les ouvrages techniques au sol ne doivent pas dépasser 14 mètres en leur point le plus haut en 2AUa et 18 mètres en 2AUa1.

Justification des modifications apportées

La modification de la hauteur est justifiée par la volonté de favoriser la mixité fonctionnelle et la densité au sein de la zone 2AUa1 aux abords des arrêts de transports en commun. Ces modifications de hauteur viennent en cohérence avec les modifications apportées à l'OAP de la zone 2AUa qui visent à permettre, outre le développement d'équipements publics, de développer des projets mixtes alliant habitat, hébergement et activités économiques au contact du Boulevard Urbain Central. Cette volonté doit contribuer à favoriser l'accessibilité par les modes doux et les transports en commun mais aussi à constituer un front urbain limitant les nuisances sonores sur les zones résidentielles futures en second rideau.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Cette modification favorise la densité des zones urbaines. Elle contribue à limiter les besoins en consommation d'espace et étalement urbain. Elle permet également de renforcer la mixité urbaine en admettant des hauteurs plus importantes pour les activités économiques et par ce biais à favoriser l'utilisation des modes doux et transport en commun pour limiter l'impact sur les émissions de GES.

Article 2AU 12 – Aspect extérieur *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

[…]

Clôtures :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec la qualité des immeubles et clôtures avoisinantes.

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doit permettre d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs en pierre existants en bon état doivent être conservés, sous réserve des besoins de la circulation publique et des accès. Leur confortation devra s'effectuer à l'identique (pierre et mortier bâtard chaux-ciment).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 m.

Les murs de clôture devront être constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale comprise entre 1,2 m et 1,6 m et surmontés ou non de grilles ou lisses de bois.

Dans les zones inondables : les clôtures pleines sont interdites, seul un soubassement plein d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm est autorisé afin de laisser libre la circulation des eaux, et surmonté d'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsque les murs en agglo sont autorisés, ils devront impérativement être enduits. Les murs en agglo laissés bruts sont interdits.

Justification des modifications apportées

Il n'apparaît pas cohérent d'exiger le maintien et la reconstruction de murs en pierre qui seraient trop dégradés.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Pas d'incidence.

5.2.1 Modification du règlement de la zone N

Les modifications apportées au règlement de la zone 2AUa viennent en cohérence avec les objectifs des modifications apportées au secteur des Hierles. En outre il s'agit de faciliter l'implantation future d'équipements structurants à l'échelle communale et intercommunale telles que la halle des sports du collège Simone de Beauvoir et la piscine intercommunale. Il s'agit aussi de faciliter l'implantation d'ensembles mixtes aux abords du Boulevard Urbain Central (BUC) – avenue du Maréchal Juin afin d'une part de renforcer la densité à proximité des axes de transports en commun et des commerces et services existants dans une logique de continuité et complémentarité.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Dans tous les secteurs : les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être admises à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions, aménagements et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte ;

Les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique) ; peuvent ainsi être admis :

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

Les aménagements mentionnés aux 1° et 2° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, en souterrain, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public.

[…]

Seulement dans les secteurs Na, Nb et Nb1 : ~~Na et Nb :~~ les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées sont admises sans autres conditions particulières.

Seulement dans le secteur Nb : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible dimension sont admises à condition d'être implantées en continuité de l'agglomération existante.

Seulement dans le secteur Nb1 : les aménagements légers, les aménagements paysagers et écologiques, les objets mobiliers et les équipements démontables sans autres conditions particulières dès lors qu'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

[…]

Justification des modifications apportées

Les modifications apportées à la zone N consistent à préciser les usages et occupations du sol admis dans le nouveau secteur Nb1. En outre, les autorisations doivent concourir à favoriser la mise en valeur paysagère et environnementale aux abords du rond-point René Ricard (croisement de l'avenue du Maréchal juin avec les rues Jean Giono et Beaumarchais), dans la continuité et cohérence avec les aménagements paysagers réalisés au droit de la halle des Sports Henri Ferrari et du supermarché Aldi. Il s'agit aussi de permettre des usages récréatifs compatibles avec la vocation naturelle de la zone afin de renforcer cette « porte d'entrée » sur le futur parc urbain écologique des Hierles (reste de la Nb contigüe).

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

Cet espace, inondable, ne présente pas de valeur environnementale particulière à ce jour, il est composé d'espaces enherbés et d'un bosquet de cyprès. Les modifications vont favoriser le paysagement et la mise en valeur environnementale de cette partie du secteur des Hierles. Par ailleurs, soulignons que la suppression de l'emplacement réservé n°32 sur la Nb1 (Cf. infra) favorisera cette mise en valeur paysagère et environnementale qui n'aurait pu être possible avec la création d'une voirie.

5.3 Les emplacements réservés

5.3.1 Les emplacements réservés modifiés

L'emplacement réservé n°42

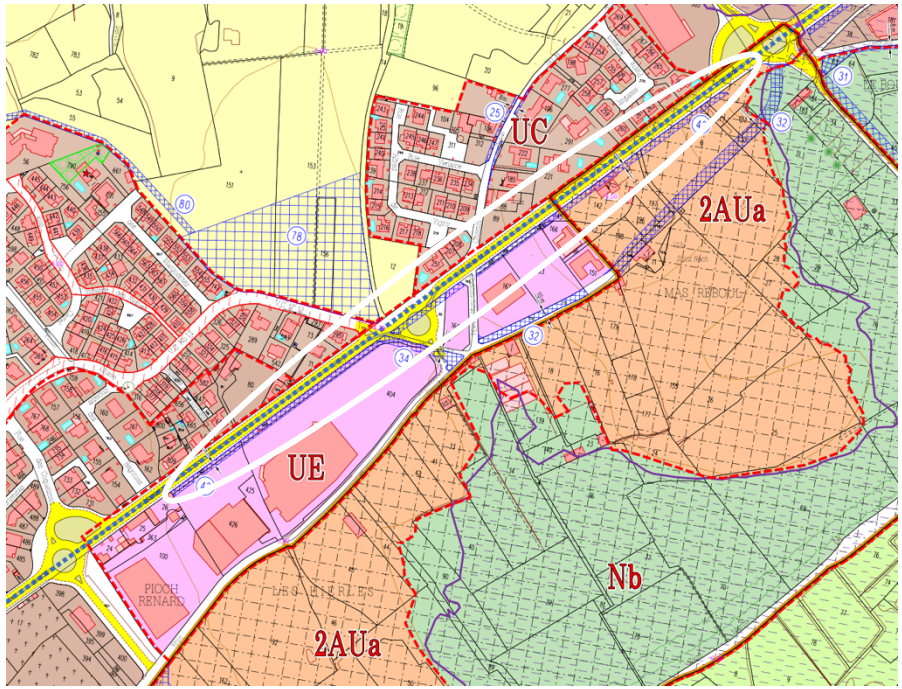
Cet emplacement réservé est prévu pour la « Création d'une piste cyclable entre Frontignan et la Peyrade le long de l'avenue principale » au profit de la commune de Frontignan. La requalification du tronçon du Boulevard Urbain Central (BUC) – avenue du Maréchal Juin - compris entre la rue Jean Giono et la rue des Coquelicots a été réalisée sur les emprises du domaine public et s'accompagne d'une piste cyclable bidirectionnelle et d'un cheminement piéton. Cette réservation n'est donc plus nécessaire pour mettre en œuvre le projet de requalification du BUC et la politique communale en faveur des modes doux sur ce tronçon, il convient alors de la supprimer partiellement.

Cette modification n'apporte aucune incidence sur l'environnement.

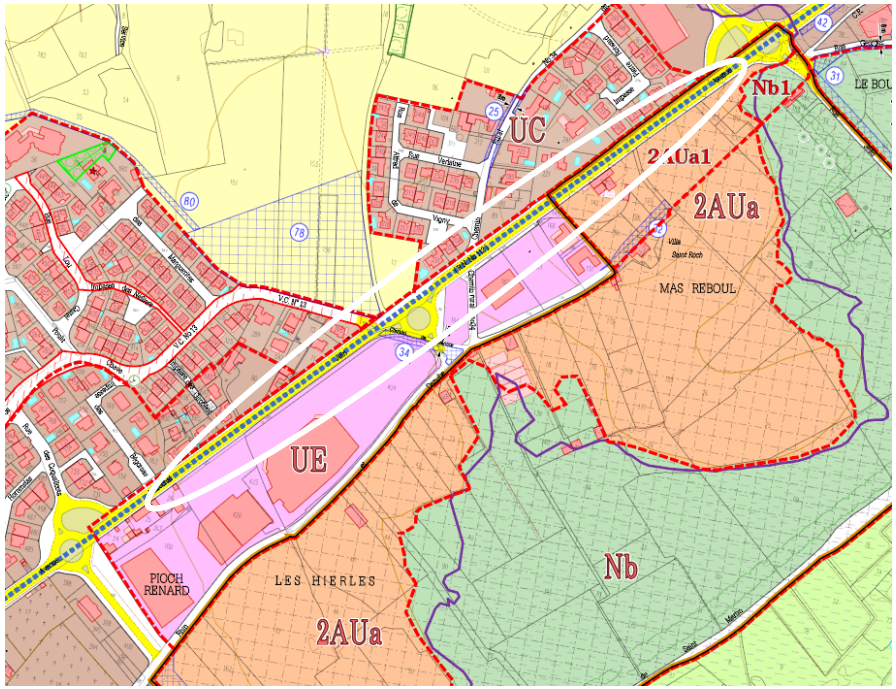
- **Surface avant modification de l'ER n°42 : 5 269 m²**
- **Surface après modification de l'ER n°42 : 2 371 m²**

Les modifications apportées sur le règlement graphique sont présentées ci-dessous.

PLU en vigueur



PLU modifié



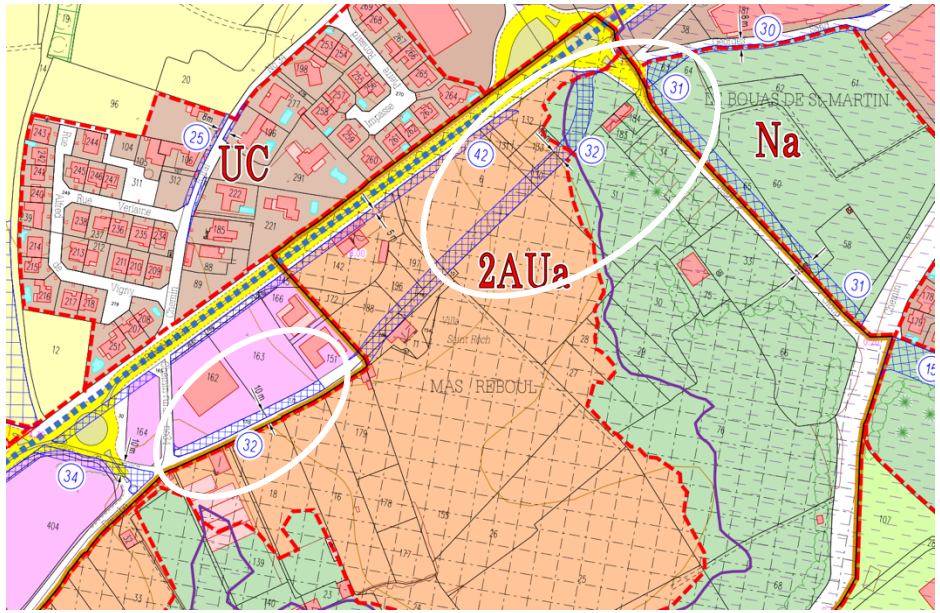
L'emplacement réservé n°32

Cet emplacement réservé est prévu pour la « Création d'une voie entre l'avenue Rhin et Danube et le giratoire de l'avenue Émile Zola » au profit de la commune de Frontignan. La commune a déjà fait des acquisitions foncières sur l'emprise de ces emplacements réservés, soit directement par la commune soit via l'EPF Occitanie pour le compte de Sète Agglopôle Méditerranée sur les parcelles cadastrées BV 170, BV 6, BV 130, BV 133 et BV 132. Par conséquent, le maintien de ces réservations n'est plus nécessaire et peuvent être supprimées.

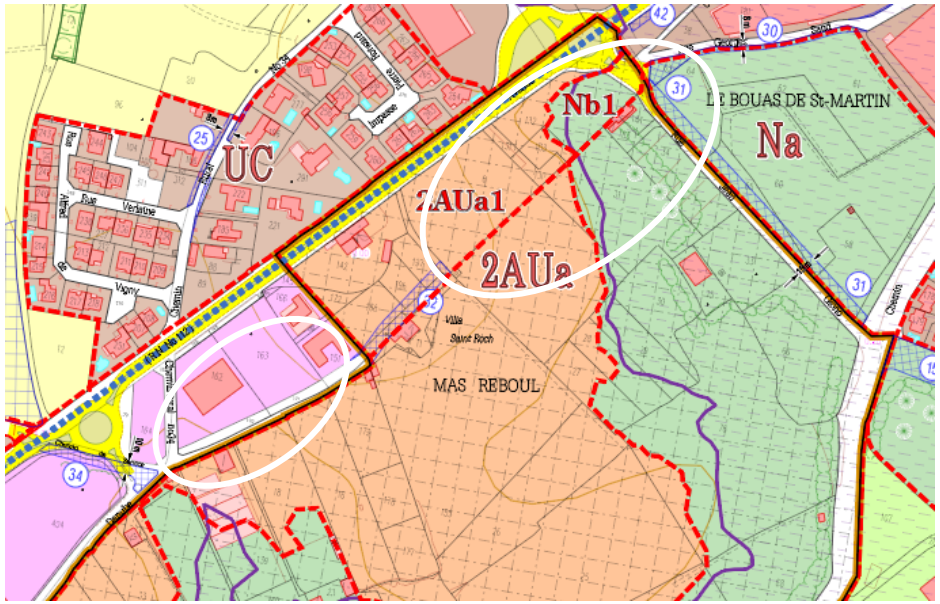
- **Surface avant modification de l'ER n°32 : 3 046 m²**
- **Surface après modification de l'ER n°32 : 783 m²**

Cette modification permettra de favoriser la mise en valeur paysagère et environnementale sur la zone Nb1 dans la mesure où le raccordement routier n'est plus envisagé.

PLU en vigueur



PLU modifié



5.3.1 Mise à jour de la liste des emplacements réservés

La mise à jour de la liste des emplacements réservés annexée au règlement du PLU s'impose. Sans modifier l'objet ou le destinataire de la réservation (la commune), cette mise à jour concerne uniquement les surfaces concernées au regard de la présentation ci-avant.

Frontignan la Peyrade – Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) 96

EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE VOIES COMMUNALES			
N°	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Surface**
26	Création d'une voie et d'une promenade le long du canal (quai Voltaire) - 12 m d'emprise	Commune	4 372 m²
27	Elargissement de la rue de la Gendarmerie et du chemin des Près de St Martin - 15 m d'emprise	Commune	416 m²
28	Elargissement de la rue de l'Industrie - 12 m d'emprise	Commune	155 m²
29	Elargissement de la rue J.B. Lully - 15 m d'emprise	Commune	483 m²
30	Elargissement de la rue George Sand compris le débouché sur la rue J. Giono - 8 m d'emprise	Commune	712 m²
31	Elargissement de la rue Jean Giono - 15 m d'emprise	Commune	1 914 m²
32	Création d'une voie entre l'avenue Rhin et Danube et le giratoire René Ricard - 10 m d'emprise	Commune	~~3 046 m²~~ 782 m²
33	Création d'une voie de liaison entre l'avenue Rhin et Danube et le giratoire de l'avenue Emile Zola - 20 m d'emprise	Commune	3 205 m²
34	Elargissement du chemin de service au sud-ouest du Mas de Reboul - 10 m d'emprise	Commune	563 m²
35	Elargissement du chemin de Méréville - 8 m d'emprise	Commune	43 m²
36	Création d'une voie de liaison (rue des Hérons) lieu-dit "l'entrée de la plage" - 6 m d'emprise	Commune	965 m²
37	Elargissement de l'avenue d'Ingril - 12 m d'emprise pour la voie	Commune	1 884 m²
38	Création d'une nouvelle voie de liaison entre l'avenue de la résistance et l'éco-quartier des Pielles	Commune	261 m²
EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LIAISONS PIETONNES ET DE PISTES CYCLABLES			
N°	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Surface**
39	Création d'une liaison piétonne avec intégration d'un fossé pluvial existant entre la route de Montpellier et la voie de liaison centre-ville / entrée Est - 8 m d'emprise	Commune	909 m²
40	Création d'un passage piéton entre l'impasse du Servant et la rue Olivier de Serres	Commune	191 m²
41	Création d'un passage pour le pluvial et les vélos entre l'avenue des Vignerons et la rue des Ayrolles - 5 m puis 8 m de large	Commune	502 m²
42	Création d'une piste cyclable entre Frontignan et la Peyrade le long de l'avenue principale - 5 m d'emprise	Commune	~~5 269 m²~~ 2 371 m²
43	Création d'un chemin piéton et vélo avec franchissement du canal entre l'avenue du Stade et la RD 50	Commune	4 564 m²

5.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des modifications sont apportées au dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de faciliter la mise en œuvre de certains projets d'équipements structurant dans le secteur des Hierles et de renouvellement urbain / densification dans le secteur des Pielles Nord.

5.4.1 Modifications apportées à l'OAP des Hierles

Les modifications portent à la fois sur les pièces graphiques et écrites de l'OAP et sont présentées ci.

Modifications rédactionnelles

Principes d'urbanisation *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

L'urbanisation du secteur doit :

- **Permettre la création d'environ de 650 à 750 logements.** Pour rappel, conformément au règlement de la zone 2AU, ce secteur devra comporter au minimum 35% de logements locatifs sociaux et devra comprendre également au minimum 20% de logements en accession abordable (de type PSLA ou autre).
- **S'inscrire dans des gabarits d'immeubles d'habitat de type R+2 et R+3 partiel** avec une répartition permettant de maximiser les perspectives visuelles pour l'ensemble des logements (et non uniquement ceux en front avec le parc), et de limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments dans le paysage, en ne constituant pas un front continu et homogène.

  Le long des nouveaux espaces publics (voiries structurantes et places, hors cheminements doux et espaces verts) du quartier, **les constructions doivent ~~respecter~~ privilégier un principe d'alignement** de manière à valoriser la perception de ces nouvelles rues comme espaces structurant du quartier. Par ailleurs, il pourra être ménagé entre ces constructions des percées visuelles et des venelles de cheminements de manière à ne pas générer de fronts bâtis continus, d'une part, et de contribuer au maillage général du quartier pour les modes doux, d'autre part.
- Permettre de manière privilégiée, l'implantation de commerces en rez-de-chaussée dans les immeubles situés à proximité de la zone commerciale existante et une profusion de vocations/destinations aux abords du Boulevard Urbain Central (BUC) – avenue du Maréchal Juin – dans un objectif de mixité fonctionnelle renforcée.
- **Favoriser l'implantation de nouveaux équipements publics structurants.**

Justification des modifications apportées

Les modifications apportées au deuxième point visent à mettre en cohérence les principes d'urbanisation de l'OAP avec les modifications apportées au règlement des zones 2AU.

Les modifications apportées au point 3 et le complément fait par le point 4 ajouté viennent renforcer les objectifs de mixité urbaine dans le secteur des Hierles, en cohérence avec les modifications graphiques. Davantage d'éléments de justification sont apportés pages suivantes.

Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement

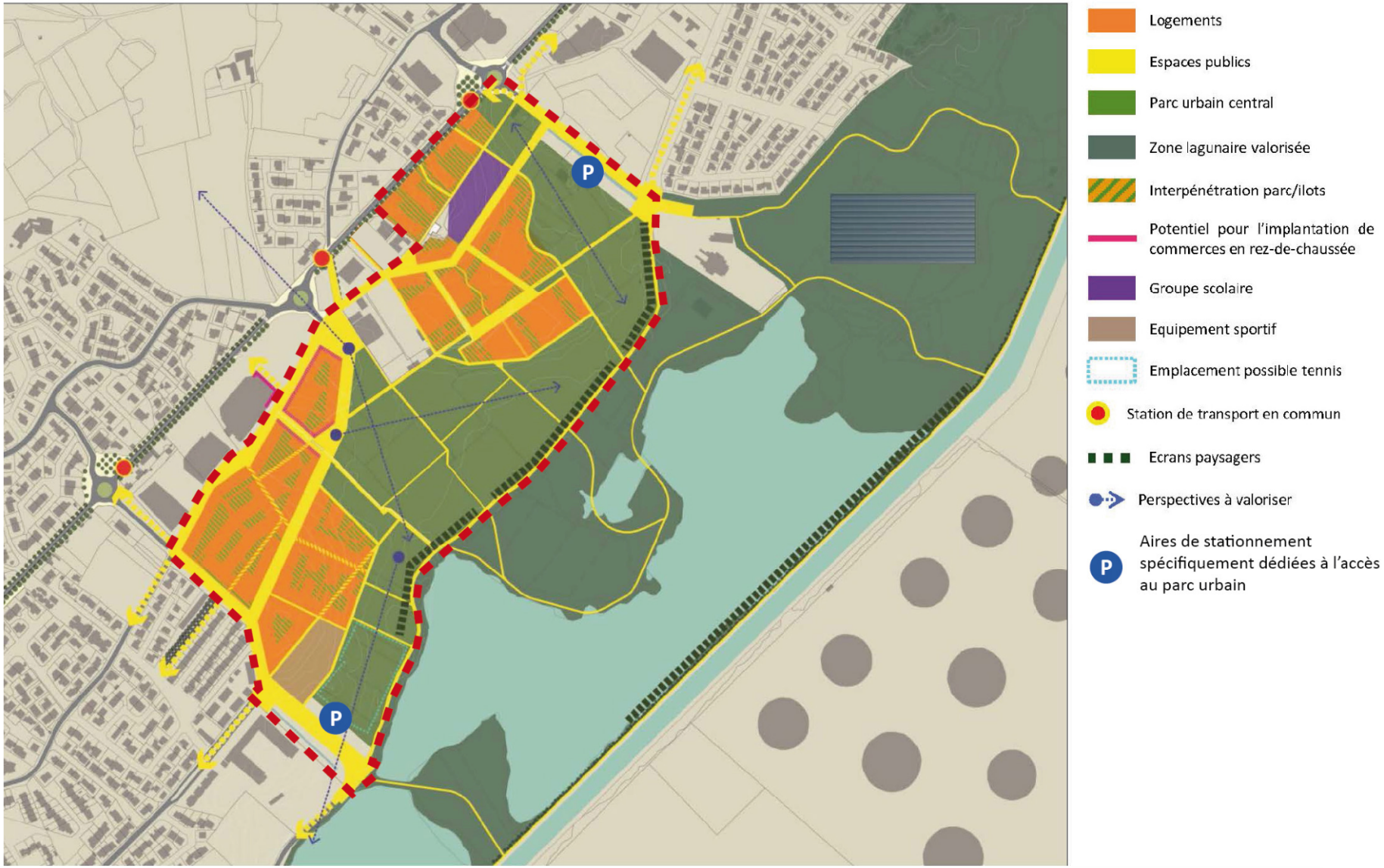
Ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Programme d'Aménagement et d'Équipements *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
L'aménagement du secteur vise notamment à prévoir : ▪ La création d'un groupe scolaire. ▪ La création d'un espace dédié aux équipements sportifs (gymnase et piscine notamment). […]
Justification des modifications apportées
Il s'agit de rappeler les deux principaux équipements projetés sur la zone. Le projet de gymnase du collège Simone de Beauvoir (halle des sports) est en cours de mise en œuvre, des fouilles archéologiques préventives sont intervenues au début de l'année 2025. Le projet de piscine, initialement envisagé dans le secteur des arènes est repositionné aux Hierles afin de faciliter son accessibilité depuis les équipements scolaires existants (écoles de la Peyrade, collège Simone de Beauvoir) et de créer une cohérence et une continuité géographique dans l'offre d'équipements sportifs structurants dans la commune, tout en assurant leur répartition équilibrée dans la ville.
Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement
Cette disposition permettra d'assurer la qualité urbaine et paysagère et les perceptions paysagères qualitatives perçues depuis les espaces agricoles et naturels.

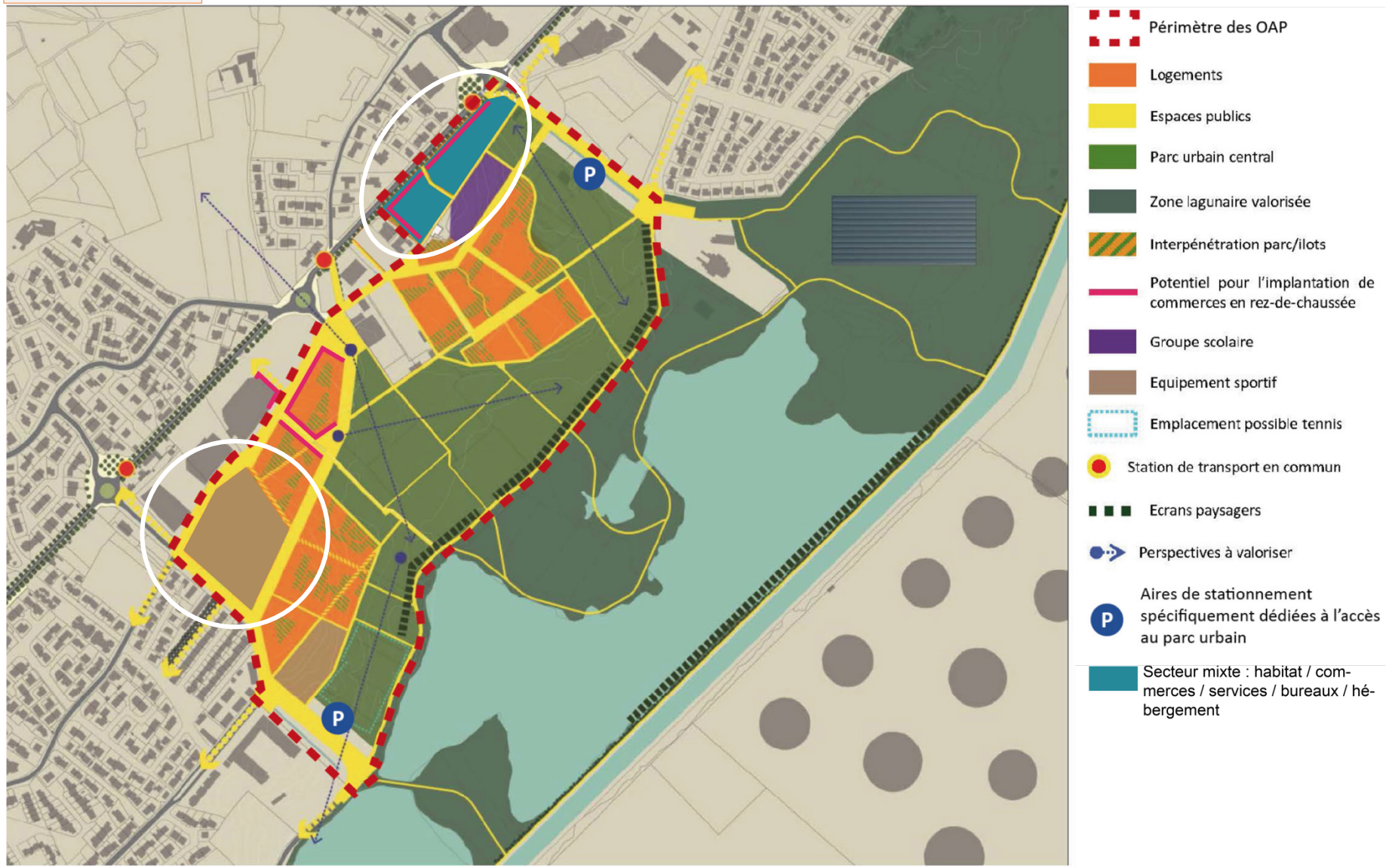
Modifications graphiques

Voir pages suivantes

Avant modification



Après modification



Présentation et justification des modifications apportées

Renforcer les équipements publics

La commune de Frontignan fait face ces dernières années à un regain de croissance démographique, suivant la trajectoire du Bassin de Thau et de ses communes. Les besoins en équipements sont en augmentation pour les populations actuelles et nouvelles.

La commune et l'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) ont à cœur d'offrir des services et équipements publics de qualité et en capacité suffisante pour couvrir les besoins actuels et émergeants. La couverture du territoire par des piscines intercommunales fait partie des objectifs.

La piscine Joseph Di Stephano, de type « Tournesol », implantée en ville à l'articulation entre Frontignan-Ville et la Peyrade, connaît un vieillissement et est devenue inadaptée aux besoins et aux standards actuels. La rénovation complète de l'équipement s'avère être coûteux, tant sur les parties gros-œuvre que la mise aux normes d'accessibilité, réfection du bassin, des plages intérieures, de l'accueil ou encore des vestiaires, malgré une réhabilitation en 2007. Au regard des coûts, les collectivités se sont portées sur la construction d'une nouvelle piscine intercommunale destinée à remplacer l'actuelle et plus à même d'accueillir le public dans des conditions de qualité de service.

À ce titre, le PLU de Frontignan a prévu la réalisation d'une nouvelle piscine intercommunale dans le secteur des arènes, en entrée de ville sud depuis la RD 612 et Frontignan-Plage. Ce nouvel équipement structurant doit permettre, outre de répondre à la demande de la population de Frontignan et des communes alentours (Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Mireval et Vic-la-Gardiole en particulier), de remplacer la piscine actuelle par un équipement plus aux normes de confort et de performances énergétiques et adapté aux besoins des usagers.

Depuis 2018, de nombreuses études ont été menées par évaluer la faisabilité technique et économique de la nouvelle piscine sur le secteur des arènes. Au regard des anciennes activités du site, il s'avère être pollué. Afin de s'affranchir des contraintes techniques et économiques de la dépollution, les collectivités ont recherché un site alternatif pour mettre en œuvre le projet de nouvelle piscine intercommunale à Frontignan. Ce choix intervient aussi dans une volonté de préserver le site de l'enceinte historique des arènes de Frontignan, véritable emblème du patrimoine communal.

Une démolition-reconstruction sur site n'a pu être envisagée au regard notamment :

- De l'emprise foncière disponible insuffisante pour implanter le nouvel équipement ;
- D'enjeux hydrauliques liés au Plan de Prévention des Risques inondation et de zones d'aléa inondation par ruissellement ;
- D'une fermeture de la piscine sur plusieurs années privant la population d'un accès à proximité à une piscine intercommunale, mais aussi les associations locales (Tri-Run – triathlon, Neptune Olympique Frontignan – natation et sauvetage) et les activités sportives des écoles et collèges de la commune.

Le projet retenu, porté par la ville de Frontignan et la Communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée se concrétise donc à la suite de nombreuses années d'études afin de définir le site le plus favorable pour un tel équipement. Le choix final s'est porté sur un nouvel équipement sur le secteur des Hierles, en cohérence avec le PADD. Ce secteur est situé à proximité de la piscine actuelle et permet de renforcer le pôle sportif et d'équipement dans ce secteur de la ville, facilement accessible par les voies de circulation automobiles, les mobilités douces et les transports en commun. Au cœur de l'articulation entre Frontignan-Ville et la Peyrade, cette localisation assure un équilibre de la répartition des équipements publics et sportifs structurants dans la commune. Le choix du site revient alors à déplacer la piscine de Frontignan d'environ 1 km au lieu de 2,5 km environ par rapport au site initial des arènes en entrée de ville. Cela doit contribuer à ne pas induire d'incidence notable sur les flux routiers et plus généralement les déplacements dans la ville.

En termes d'accessibilité, le secteur des Hierles est également plus favorable. Il est desservi par 3 lignes de transport en commun interurbaines qui relient le nord et le sud de la ville contre 2 lignes interurbaines pour le site des arènes (+ 1 ligne en Transport à la Demande) dont 1 ligne en provenance de Frontignan-Plage où se concentre l'essentiel du parc de résidences secondaires de la commune. De même, le site est directement accessible par les voies et pistes cyclables urbaines existantes, en particulier celles du Boulevard Urbain Central dont la requalification globale est en voie d'achèvement.

Au sein de l'OAP graphique, un nouveau secteur d'équipement est créé à l'extrémité ouest des Hierles. Ce secteur doit permettre :

- De favoriser son accessibilité pour tous les modes de déplacement avec une localisation au plus près du Boulevard urbain Central ;
- De faciliter l'intégration urbaine et paysagère de la nouvelle piscine avec une localisation à proximité de la zone commerciale afin de conserver une cohérence globale sur les volumes bâtis ;

- De renforcer la polarité d'équipements en lien avec le collège Simone de Beauvoir, la future halle des sports (gymnase) et le stade Esprit-Paul Granier ;
- De favoriser la mutualisation des aires de stationnement à l'échelle de la somme des équipements et à terme avec les futures habitations du quartier.
- De limiter les nuisances pour les riverains.



Plan masse du projet de la future halle des sports des Hierles, au contact du collège Simone de Beauvoir
Source : MDR Architectes



Vue de la future halle des sports depuis le parvis principal, en lien avec la future piscine intercommunale
Source : MDR Architectes



Vue de la future halle des sports depuis le chemin des Près Saint-Martin
Source : MDR Architectes

Renforcer la mixité des fonctions urbaines

La modification de l'OAP vise également à renforcer les objectifs de mixité des fonctions urbaines le long du Boulevard Urbain Central, aux abords du Mas Allegria et dans la continuité des commerces et services existants contigus. Le renforcement de la mixité dans ce secteur permettra à terme de faciliter la transition entre espaces résidentiels et espaces économiques mais aussi de réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores du Boulevard Urbain Central classé en catégorie 4 par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04013 du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de plus de 10 000 habitants.

Cette modification graphique est en cohérence avec la rédaction actuelle de l'OAP qui dispose de « Permettre de manière privilégiée, l'implantation de commerces en rez-de-chaussée dans les immeubles situés à proximité de la zone commerciale existante ». En effet, le secteur Mas Allegria se situe dans la continuité directe des commerces et services de la zone commerciale (laboratoire d'analyses médicales et radiologie, Mondo Vélo, Feu Vert, La Vie Claire, Marie Blachère, Centrakor, etc.). La diversification des fonctions urbaines permettra également de renforcer les liens fonctionnels entre les différents équipements commerciaux et de services mais aussi de faciliter la mise en relation des équipements publics avec d'une part la halle des sports Henri Ferrari et d'autre part la future piscine intercommunale et la future halle des sports du collège Simone de Beauvoir. Le développement d'une nouvelle offre diversifiée d'activités et d'habitat dans ce secteur des Hierles participera également à répondre aux besoins croissant de la population en matière de commerces, services et bureaux à proximité des espaces résidentiels, favorisant ainsi la ville des courtes distances. De même, la création d'une offre d'hébergement viendra compléter utilement celle existante davantage orientée sur le tourisme estival.

Notons que le développement d'activités économiques dans ce secteur ne contrevient pas aux objectifs et actions engagées par la commune en faveur du réinvestissement et de la redynamisation du cœur de ville. Il s'agit de permettre la création d'une offre globale et diversifiée, répondant à un large panel de besoins dans une logique de complémentarité et proximité (« avoir accès à tout à proximité »).

5.4.2 Modifications apportées à l'OAP des Pielles Nord

Des modifications écrites et graphiques sont apportées à l'OAP des Pielles Nord afin de faciliter la mise en œuvre du renouvellement urbain prévu sur ce secteur.

Modifications rédactionnelles

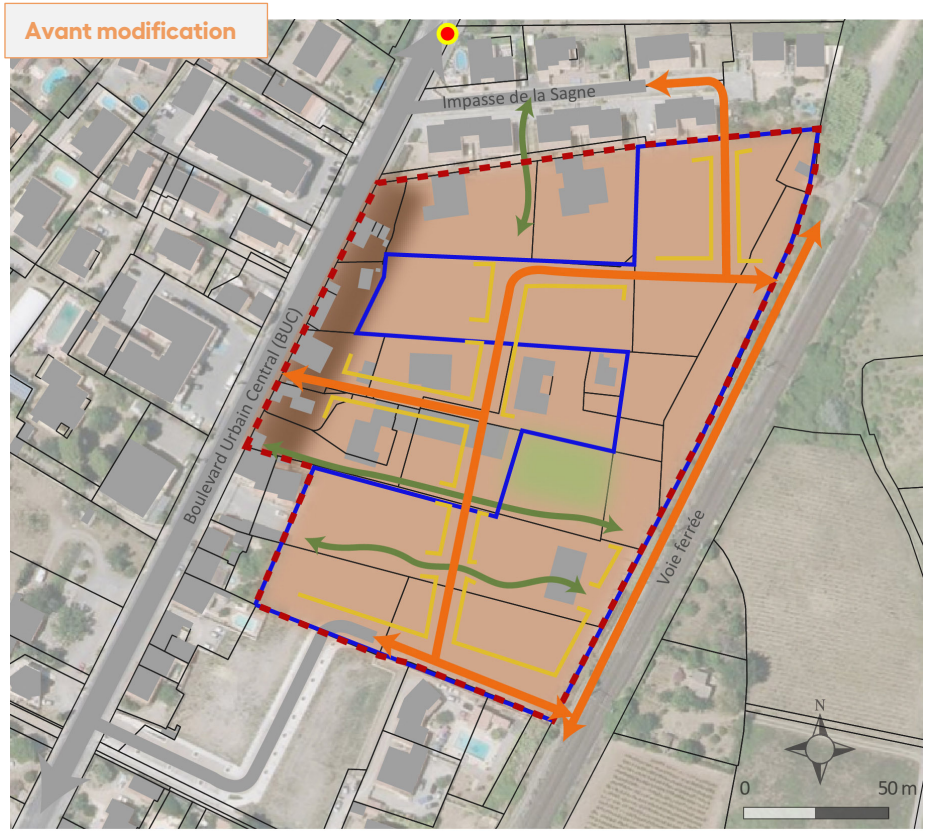
Principes d'urbanisation *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
L'aménagement concerne à la fois les parcelles déjà bâties, qui pourraient à terme être démolies. Cette démolition laisserait place à la recomposition du front urbain avec un habitat collectif en R+2 à l'alignement le long du BUC. De part et d'autre de l'axe sud / nord à créer, les nouvelles opérations d'aménagement ou de constructions pourront se composer d'habitat individuel dense ou de logements collectifs en R+1 ou R+2 maximum. Les transitions de volumétries avec le bâti existant dans la zone et sa périphérie immédiate devront être prises en compte. ~~une opération d'aménagement d'ensemble prévoira de l'habitat individuel superposé accolé en lien avec la typologie existante, et éventuellement de petits collectifs en R+1 ou R+2.~~ La densité sur ce secteur sera au minimum de 40 logements par hectare. Les façades devront respecter un principe d'alignement le long des voies existantes ou à créer. […]
Justification des modifications apportées
Sans bouleverser le projet initial, ces modifications apportent plus de souplesse sur les modalités de renouvellement urbain et densification de ce tissu partiellement urbanisé. Il s'agit de faciliter la mise en œuvre de l'OAP et la production de logements en ne conditionnant plus à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur. En effet, de nombreux « points durs » persistent et la volonté de la commune n'est pas de recourir à des expropriations mais de co-construire le projet de renouvellement urbain et densification avec les riverains afin de conserver leur qualité de cadre de vie et leur tranquillité.
Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement
Une incidence positive est attendue : cette nouvelle rédaction doit faciliter et favoriser la mise en œuvre du renouvellement urbain et de densification du secteur afin de limiter les besoins en extensions d'urbanisation et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

Programme d'Aménagement et d'Équipements *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
L'aménagement de ce secteur devra respecter les principes de desserte suivants : ▪ Création d'une voie sud / nord permettant la connexion du quartier avec les voies des lotissements adjacents laissées en attente et permettant de boucler avec la future voie de liaison centre-ville / Barnier prévue le long de la voie ferrée, ▪ ~~En dehors de l'opération d'aménagement d'ensemble, et dans le cadre d'une mutation des parcelles bâties,~~ un axe de liaison est à prévoir entre le BUC et la nouvelle voie sud / nord, intégrant le déplacement des modes doux. ~~Cet aménagement prévoira la préservation d'un espace végétal existant à l'intersection des deux axes majeurs.~~ Pour rappel, l'opération devra respecter les obligations règlementaires en matière de gestion des eaux pluviales (notamment la mise en œuvre de dispositifs de compensation et la préservation de 30% minimum de surfaces non imperméabilisées par rapport à la superficie du terrain d'assiette).
Justification des modifications apportées
Il s'agit de mettre en cohérence le programme d'aménagement et d'équipement avec les principes d'urbanisation modifiés. Concernant l'espace végétal, cf. infra.
Évaluation simplifiée des incidences sur l'environnement
Cette modification apportée à l'OAP n'induit donc pas d'incidence significative sur l'environnement.

Modifications graphiques

Voir pages suivantes

Avant modification

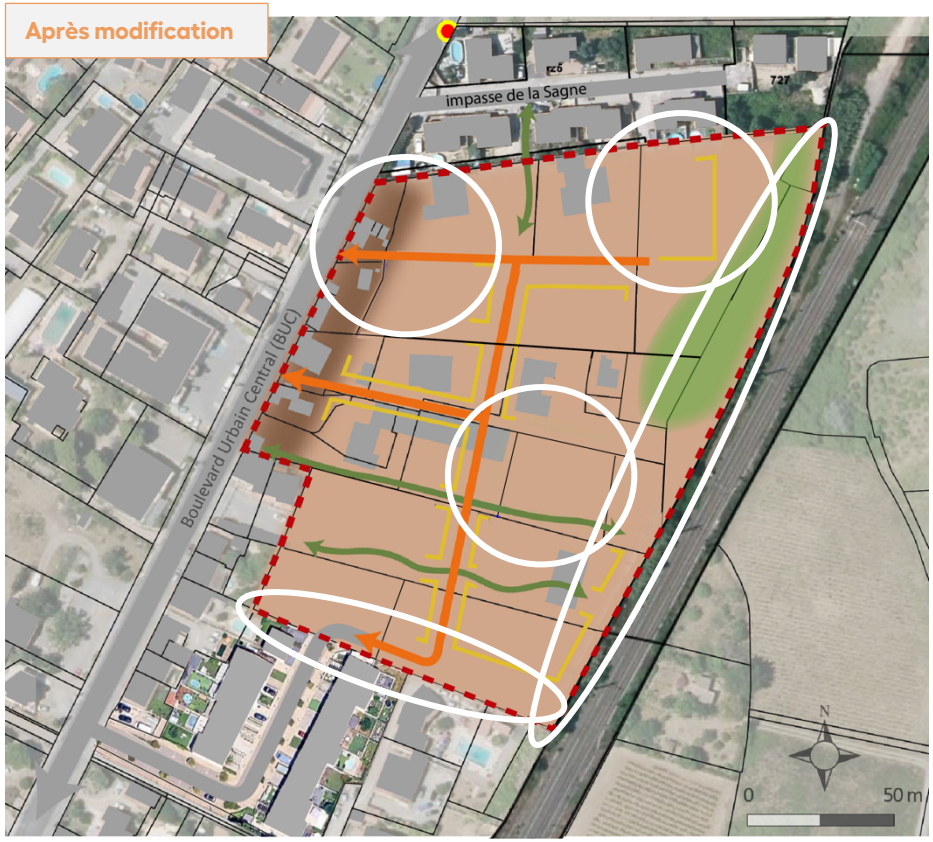


Périmètre des OAP
Périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble

Eléments de contexte
Voies existantes
Limites cadastrales
Bâtis existants
Arrêt Transports Collectifs

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Habitat :
Habitat collectif *(petit collectifs en R+2 à l'alignement du BUC)*
Habitat individuel et / ou intermédiaire
Alignement de façade bâtie
Voirie/cheminement :
Principe de desserte
Espaces publics et paysagers :
Transparence non bâtie à végétaliser
Zone végétalisée

Après modification



Périmètre des OAP

Eléments de contexte
Voies existantes
Limites cadastrales
Bâtis existants
Arrêt Transports Collectifs

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Habitat :
Habitat collectif *(petit collectifs en R+2 à l'alignement du BUC)*
Habitat individuel et / ou intermédiaire
Alignement de façade bâtie
Voirie/cheminement :
Principe de desserte
Espaces publics et paysagers :
Transparence non bâtie à végétaliser
Zone végétalisée

Présentation et justification des modifications apportées

Suppression du périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble

Il s'agit d'une mise en cohérence avec les dispositions écrites modifiées.

Cette suppression vient en cohérence avec la volonté de la commune de coconstruire le projet de densification et de renouvellement urbain des Pielles Nord avec les résidants. Ainsi, l'urbanisation de la zone pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux et des « déblocages » fonciers selon le rythme de la population. L'objectif est de favoriser la bonne intégration urbaine, paysagère et sociale des opérations des constructions futures avec celles existantes.

Modification zone végétalisée

La modification du PLU prévoit de supprimer une zone végétalisée prévue à l'OAP approuvée en 2018. Cette parcelle ne comporte pas de boisement significatif à ce jour et est adaptée à la réalisation d'une opération de construction de logements. De plus, la zone 2AUc comprend des zones inconstructibles sur sa partie nord en raison du risque inondation (zones rouge et bleue du PPRi de la commune). Ces espaces seront propices au maintien d'espaces verts végétalisés mais aussi au renforcement de la trame verte urbaine par ces nouvelles plantations arborées et arbustives en cohérence avec les espaces naturels situés à l'est de la voie ferrée.

L'objectif de cette modification est également de maîtriser la densité urbaine dans ce secteur, en lien avec la volonté de conserver la qualité du cadre de vie et la tranquillité des riverains. En effet, le maintien de cet espace végétalisé conduirait, au regard de l'inconstructibilité partielle de la zone 2AUc (PPRi), à devoir renforcer la densité et les hauteurs bâties au contact des constructions existantes. La volonté est donc de privilégier une densité horizontale à une densité verticale, plus facilement admissible dans le tissu déjà constitué mais aussi plus facilement intégrable dans le paysage (le secteur étant situé en limite d'urbanisation et des sites naturels. Pour autant, le maintien d'espaces de pleine terre demeure une obligation pour toute opération au titre de l'article 13 du règlement de la zone (30% de surfaces non imperméabilisées minimum).

Toutefois, une nouvelle zone végétalisée est définie. Elle correspond à la zone rouge du PPRi dont le règlement interdit toute nouvelle construction. Il s'agit alors de tirer profit de cet espace inondable pour le maintien d'espaces verts et perméables.

Cette modification apportée à l'OAP induit donc une incidence positive en matière de conservation des espaces inondables.

Suppression de la desserte parallèle à la voie ferrée et modification des conditions de desserte interne

Cette voie de desserte n'est techniquement pas opérationnelle. Initiée dans la volonté de faire déboucher le boulevard des Républicains Espagnols au plus près du rond-point de l'avenue Albert Schweitzer / route de Montpellier pour désengorger le Boulevard Urbain Central, ce projet a été revu dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Pielles au regard des contraintes techniques, foncières et hydrauliques :

- La largeur disponible en amont et aval n'est pas suffisante pour aménager une voie structurante sur cette portion ;
- L'impasse de la Sagne est une voie privée « informelle » en servitude de passage, son intégration dans le domaine public est difficilement envisageable ;
- La voie devait traverser des zones inondables du PPRi, dont une partie en zone rouge ;
- Le bouclage routier envisagé aurait conduit à une dégradation substantielle de la qualité du cadre de vie des riverains de l'impasse de la Sagne ;
- L'aménagement d'une voie routière parallèle à la voie ferrée suppose des contraintes d'isolement et mise en sécurité au regard de la forte fréquentation ferroviaire de la principale voie ferrée de l'arc languedocien ;
- Cette voie n'apportait pas de bénéfice direct à la bonne desserte routière de ce secteur, les autres voies prévues suffisent à assurer une desserte optimale et efficace à l'ensemble du secteur et en lien avec les zones habitées riveraines.

Afin de maintenir une diffusion du trafic routier sur le secteur telle que prévue initialement, un second accès direct sur la route de Montpellier est projeté. Il tend à réemployer une voie privée existante afin d'optimiser son usage, renforcer son rôle et limiter les impacts sur la population riveraine.

Modification des alignements de façades bâties

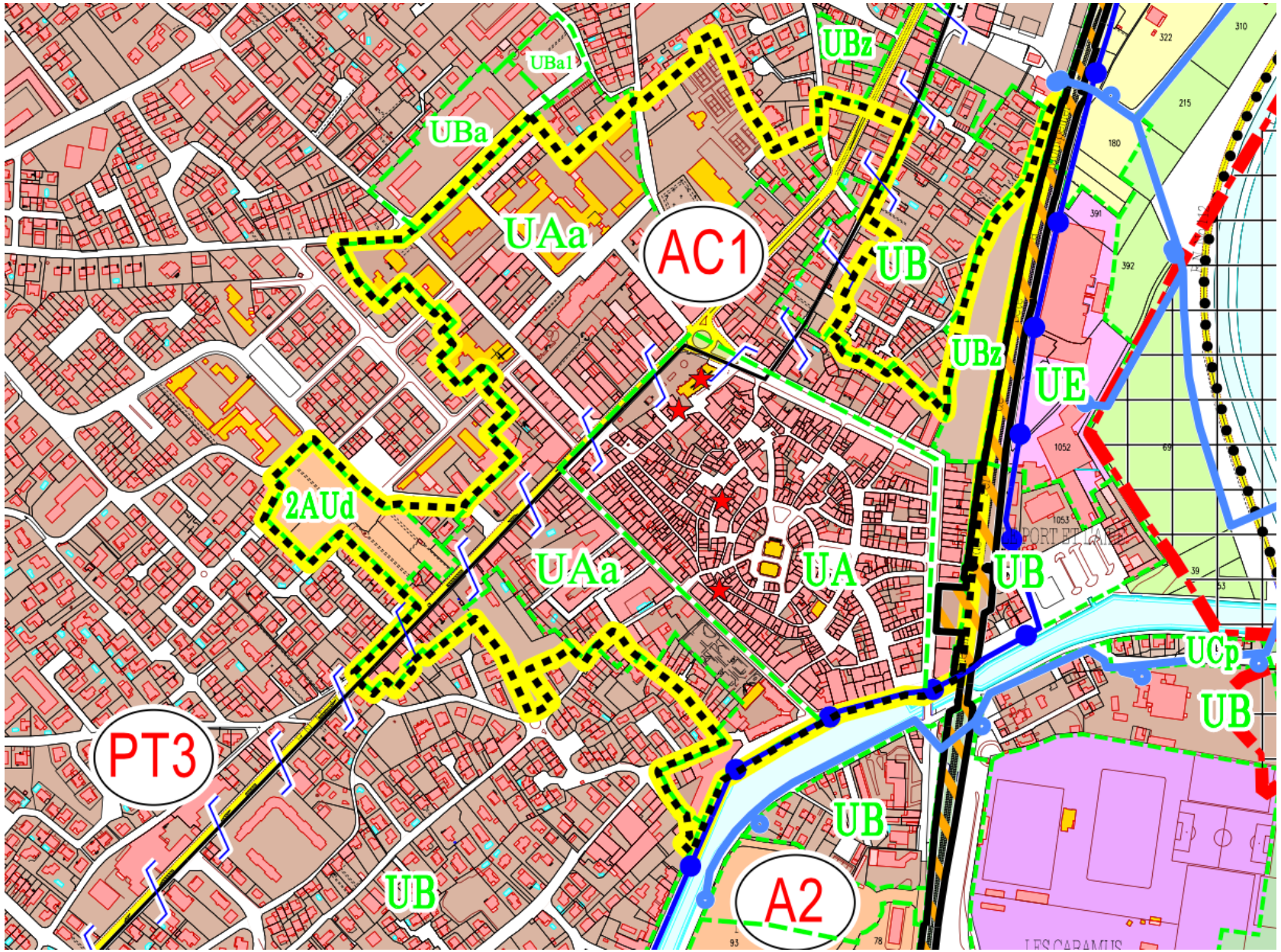
Ces modifications viennent mettre en cohérence l'OAP avec les constructions récentes intervenues peu avant l'approbation du PLU en 2018 dans la partie sud-ouest.

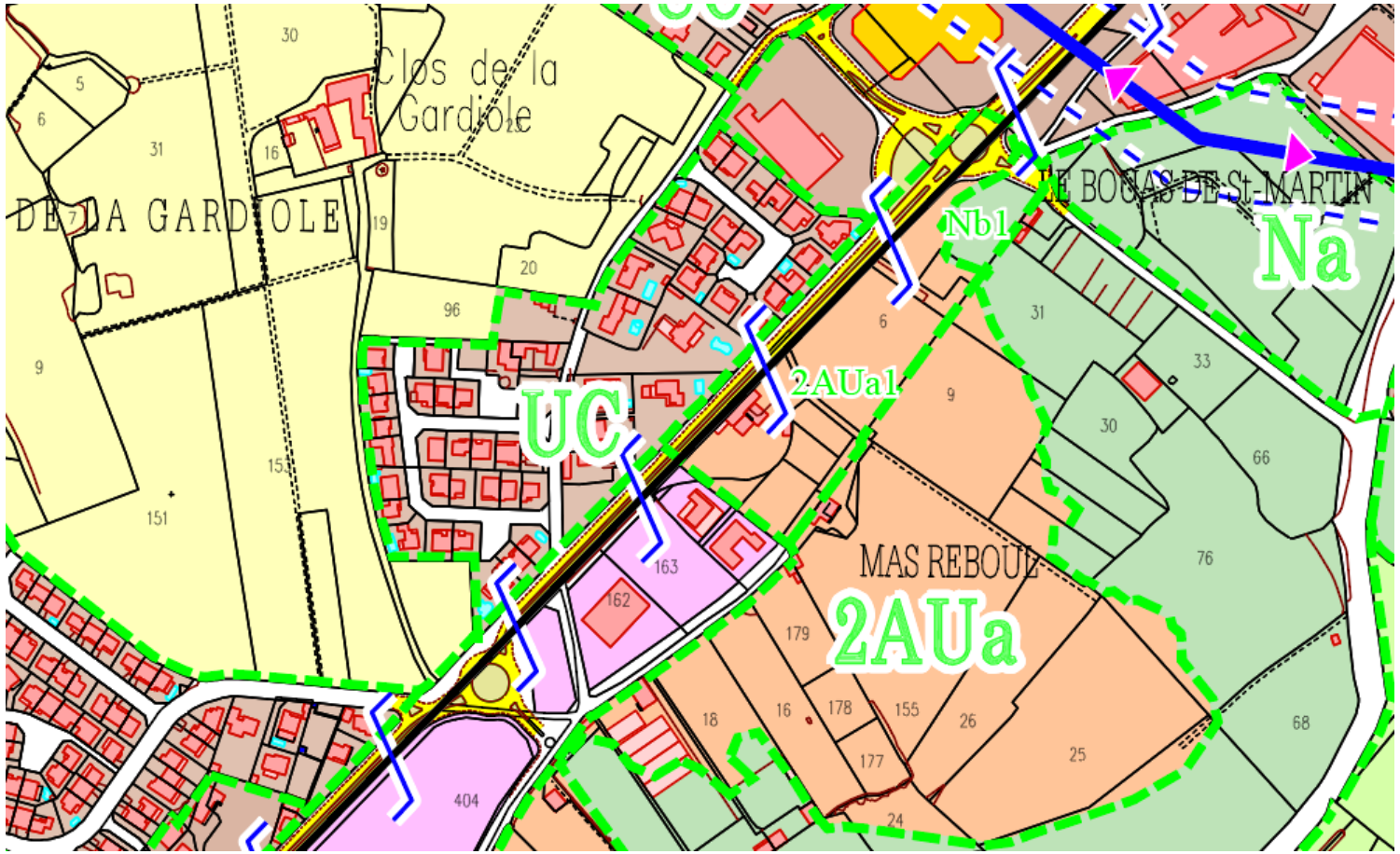
Au nord-est, il s'agit de mettre en cohérence l'OAP avec la zone rouge du PPRi qui interdit toute nouvelle construction à l'exception des extensions limitées. Cette partie ne comprend pas de construction existante, le droit à construire n'est donc pas modifié.

5.5 Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique

Cette mise à jour vise simplement à mettre en cohérence le zonage modifié.

Le plan mis à jour est présenté ci-après (extraits sur les secteurs concernés par des modifications de zonage).


UBz
UBa1
UBa
UAa
AC1
UB
UBz
UE
2AUd
UAa
UA
UB
UCp
UB
PT3
UB
UB
A2


Clos de la Gardiole
DE LA GARDIOLE
DE BOUAS DE St-MARTIN
Nb1
Na
UC
2AUa1
MAS REBOUL
2AUa
30
5
6
31
16
19
20
96
9
151
153
163
162
179
178
155
26
25
177
24
18
16
404
6
31
33
9
30
66
76
68

6. ANALYSE SIMPLIFIEE DES INCIDENCES

6.1 Avis de la MRAe et décision du Conseil Municipal sur l'absence d'évaluation environnementale

En attente

6.2 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences est basée sur le projet et les évolutions du PLU mises en œuvre dans la présente modification.

Ces incidences se basent donc sur les modifications apportées au zonage, au règlement, aux orientations d'aménagement et de programmation.

L'analyse de ces incidences s'apprécie sur leur « caractère positif ou négatif, direct ou indirect de l'incidence née du cumul de ces effets ».

6.2.1 Population et santé humaine

Population et logements

Les modifications n'ont pas d'incidence majeure ou significative, à la fois sur l'apport de population et la création de logements. Les objectifs de production de logements définis dans les OAP des Hierles et des Pielles Nord ne sont pas modifiés. Les modifications apportées aux zones UBa et UBa1 vont permettre de favoriser la densification de la Cité Pasteur par la création d'environ 42 logements supplémentaires rapport à l'état de l'existant. Cette production reste peu significative au regard du parc de logements de la commune : 14 417 logements dont 10 879 résidences principales.

Toutefois, au regard de la production de logements locatifs sociaux, la modification des zones UBa et UBa1 est susceptible d'avoir une incidence positive. Elle pourrait permettre la réalisation d'environ 42 LLS supplémentaires qui répondront aux besoins du territoire et permettront à la commune de poursuivre la trajectoire engagée vers l'atteinte de 25% de LLS conformément aux dispositions réglementaires.

Aussi, notons que les modifications apportées en UA et UAa doivent contribuer à favoriser le réinvestissement urbain et la remise sur le marché de logements vacants. Ces adaptations sont favorables à la limitation des besoins en logements neufs.

Activités économiques

La modification simplifiée aura une incidence positive sur les zones d'activités économiques de la commune :

- Sur le secteur du port conchylicole (UEp), les modifications apportées aux obligations d'implantations, d'emprise au sol et d'espaces libres notamment vont faciliter l'installation de nouvelles activités et la production de locaux. Les modifications viennent assurer une meilleure cohérence d'ensemble avec les constructions existantes en favorisant la densification du tissu afin de favoriser l'optimisation du foncier économique sur le territoire.
- Sur le secteur du Barnier (UEb), la modification des hauteurs vient renforcer la densité verticale possible des constructions. Ainsi, les activités existantes pourront poursuivre leur développement et les nouvelles constructions pourront favoriser la création de plus de surface de plancher pour accueillir davantage d'entreprises et de personnels sur un même site.
- Sur le secteur des Hierles, la modification vise à renforcer la mixité fonctionnelle sur le secteur du Mas Allegria. Cette adaptation permettra de renforcer la présence d'activités économiques et d'emplois dans les zones urbaines et à proximité des lieux de d'habitat, d'équipements, commerces, services, transports en commun et réseau de mobilités douces.

Aussi, les modifications apportées en UBa et UBa1 contribueront à terme à maintenir une population équivalente à supérieure de celle actuelle en cœur de ville. Cette densité de population est favorable à la fréquentation des commerces et services du cœur de ville et donc à leur maintien et à leur développement. In fine, cela contribuera à ne pas augmenter significativement les déplacements motorisés vers des espaces commerciaux périphériques et à maintenir l'attractivité et la dynamique du cœur de ville.

Équipements publics

La modification simplifiée aura une incidence positive sur les équipements publics. Elle vise à permettre la réimplantation de la piscine intercommunale dans le secteur des Hierles, à proximité d'autres équipements existants ou à venir (collège, halle des sports, gymnase…), de commerces et services et à l'interface entre le centre-ville et le quartier de la Peyrade qui sont les secteurs dans lesquels se concentrent les résidences principales du territoire. Le choix du secteur des Hierles est donc plus favorable à la population que le secteur initialement envisagé en entrée de ville depuis Frontignan-plage. Ce nouvel équipement doit venir en remplacement de la piscine existante, vieillissante et générant des coût d'exploitation trop importants. Il permettra d'assurer l'accès à des équipements de qualité et correspondant aux besoins de la population à plus long terme.

En dehors de la piscine, les modifications apportées au PLU ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences significatives sur les autres équipements de la commune : les écoles et collèges sont en capacité suffisante, tout comme les équipements culturels, sociaux et sportifs. Notons par ailleurs qu'une nouvelle halle des sports est en construction dans le secteur des Hierles, elle permettra de répondre aux besoins s-croissants d'équipements sportifs dans la commune.

Déchets

Les modifications apportées au PLU n'auront pas d'incidence significative sur la production de déchets, ni sur leur collecte et leur traitement. De plus, Sète Agglopôle Méditerranée, en charge du service de collecte et de traitement, dispose des infrastructures nécessaires et en capacité suffisante pour assurer cette mission de service public.

Pollution lumineuse

Pas d'incidence

Les modifications apportées au PLU ne concourent pas à augmenter la taille ni l'intensité du halo lumineux de la commune. Notons également que la commune éteint son éclairage public sur deux plages horaires été/hiver.

Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, autres risques de nuisances

Les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur la qualité de l'air ou l'augmentation des nuisances, notamment sonores.

Toutefois, soulignons que les modifications apportées à l'OAP des Peilles Nord vont contribuer à assurer la conservation d'espaces végétalisés plus importants par leur surface qu'initialement envisagé. Cela contribuera à conserver un îlot de fraîcheur et qui, par sa plantation probable d'arbres, participera à capter les gaz à effet de serre. De même, le retrait des constructions vis-à-vis de la voie ferrée permettra de limiter l'exposition des populations aux sources de nuisances sonores directes.

6.2.2 Biodiversité et agriculture

Espaces naturels, agricoles et forestiers

La modification n'a pas d'incidence directe sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune, ils ne font pas l'objet de modification. Toutefois, en favorisant la densification, la modification simplifiée aura une incidence indirecte à plus long terme sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la mesure où les besoins en extension d'urbanisation seront plus modérés.

Aussi, notons que les modifications apportées aux obligations de stationnement en UA et UAa doivent contribuer à favoriser le réinvestissement urbain et en particulier l'habitat ancien et les logements vacants en cœur de ville. Cela participera, même de manière peu significative, à réduire les besoins en logements neufs en extension d'urbanisation à terme.

Natura 2000

- Directive habitat :
  - FR9101410 – Étangs palavasiens : **Pas d'incidence,** les modifications apportées au PLU n'affectent pas ce secteur.
  - FR9101411 – Herbiers de l'étang de Thau : **Pas d'incidence,** les modifications apportées au PLU n'affectent pas ce secteur.
  - FR9101413 – Posidonies de la côte Palavasiennes : **Pas d'incidence,** les modifications apportées au PLU n'affectent pas ce secteur.
- Directive oiseaux :
  - FR9110042 – Étangs palavasiens et étang de l'Estagnol : **Pas d'incidenc**e, les modifications apportées au PLU n'affectent pas ce secteur.
  - FR9112018 – Étang de Thau et lido de Sète à Agde : **Pas d'incidenc**e, les modifications apportées au PLU n'affectent pas ce secteur.
  - FR9112035 – Côte languedocienne : **Pas d'incidenc**e, les modifications apportées au PLU n'affectent pas ce secteur.

Les modifications apportées au PLU n'impactent pas directement ou indirectement les sites Natura 2000.

Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue

Les modifications apportées au PLU n'affectent pas les corridors écologiques, réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue de la commune identifiée à l'échelle régionale (Schéma Régional de Cohérence Écologique, SRCE), territoriale (Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau, SCoT) et locale (Plan Local d'Urbanisme de Frontignan, PLU).

Toutefois :

- Les modifications apportées à l'OAP des Pielles Nord contribuent à conserver davantage de nature en ville et donc la trame verte urbaine ;
- Les modifications apportées à la zone UEp auront une incidence négative sur la conservation d'espaces de nature en ville. Au regard du contexte urbain du port conchylicole, ces incidences restent faibles.

Especes faisant l'objet d'un PNA

PNA Chiroptère (2016-2025)

Ensemble de la commune.

Pas d'incidence, pas de milieux favorables sur les secteurs concernés par les modifications apportées au PLU.

PNA Cistude d'Europe (2020-2029)

Environ 90% de la commune

Pas d'incidence, pas de milieux favorables sur les secteurs concernés par les modifications apportées au PLU.

PNA Lézard Ocellé (2020-2029)

Ensemble de la commune

Pas d'incidence, pas de milieux favorables sur les secteurs concernés par les modifications apportées au PLU.

PNA Pie-Grièche Méridionale

Secteur de la Jasse de Campanon concerné (massif de la Gardiole, espaces agricoles et naturels)

Pas d'incidence, les modifications apportées au PLU n'affectent pas ce secteur.

Zones humides / RAMSAR

Pas d'incidence

Les modifications apportées au PLU de Frontignan n'affectent pas les zones humides de la commune. Notons également qu'au regard des dispositions réglementaires déjà existantes, les eaux de ruissellements doivent être gérées avant tout rejet dans les milieux naturels ce qui conduira à un pré-traitement en amont avant qu'elles ne soient redistribuées dans les espaces naturels et agricoles et les zones humides.

6.2.3 Terres, sols, eau, air et climat

Périmetre de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population

Pas d'incidence

Aucun périmètre de captage n'est présent sur la commune.

Ressource en eau

La modification simplifiée ne vise à augmenter significativement les apports de population et d'activités. L'incidence sur la ressource en eau, le prélèvement, le traitement et la distribution est négligeable.

Assainissement

La modification simplifiée ne vise à augmenter significativement les apports de population et d'activités. L'incidence sur l'assainissement, le réseau de collecte et le traitement des eaux usées est négligeable.

Qualité des eaux superficielles et souterraines

Les eaux superficielles et souterraines ne seront pas affectées par les modifications du PLU. Les dispositions permettant de compenser l'imperméabilisation des sols sont maintenues et participent à jouer un rôle de filtration des pollutions avant restitution des eaux aux milieux naturels.

Pollution du sous-sol

Pas d'incidence

6.2.4 Biens matériels, patrimoine culturel et paysage

Risques naturels, technologiques

La modification simplifiée a une incidence positive sur la prise en compte des risques naturels. Dans le secteur des Pielles Nord, l'OAP est modifiée pour assurer la conservation en zone végétalisée de la zone inondable rouge du PPRi, espace dans lequel était initialement prévu l'aménagement de voiries et la possibilité de créer des bâtiments. Cette modification assurera le maintien des surfaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux de pluie (la voie ferrée constituant une barrière à l'écoulement naturel vers les étangs) et à ne pas exposer de nouvelles populations aux risques naturels.

Les secteurs concernés par les modifications apportées au PLU ne sont pas concernés par un aléa incendie.

Transports et mobilités

La modification simplifiée a une incidence positive sur les transports et mobilités dans la commune :

- En matière de stationnement :

- Les modifications apportées aux obligations de stationnement en UA et UAa tendent à favoriser la mutualisation des aires de stationnement publiques en cœur de ville et à limiter l'usage de la voiture dans l'hyper centre de Frontignan ;
- Les modifications apportées aux obligations de stationnement en UEp tendent à favoriser la mutualisation des aires de stationnement publiques du port conchylicole et à limiter la création d'aires privatives sous utilisées ;
- Les obligations en matière de stationnement de vélo viennent se conformer aux dispositions légales en vigueur et contribueront à favoriser ce mode de déplacement, en lien avec la politique communale et intercommunale de développement des pistes et bandes cyclables dans l'ensemble du territoire pour connecter les lieux d'habitat aux lieux d'attractivité (cœur de ville, commerces, services, équipements, zones d'activités économiques et sites de loisirs telles que les plages).

- En matière de desserte routière :
  - Les modifications apportées à l'OAP des Pielles Nord visent à assurer une plus grande cohérence du fonctionnement viaire général de la commune. Il s'agit aussi de limiter l'impact des voiries sur la consommation d'espace afin de mieux maîtriser l'occupation de l'espace et favoriser une densité urbaine acceptable et intégrer dans son environnement immédiat.
- En matière de localisation des équipements et logements :
  - Le repositionnement de la piscine intercommunale sur le site des Hierles au lieu des arènes en entrée de ville depuis Frontignan-plage permettra de limiter les déplacements et de ne pas bouleverser ceux actuels, la nouvelle piscine étant située à proximité de celle existante. Ce site permet également de favorise l'usage des transports en commune (plusieurs lignes le desservent) et des mobilités douces (piste cyclable à proximité immédiate). Aussi, cela contribue à conserver une localisation au plus près des lieux d'habitat et des équipements scolaires, limitant les temps et distances de parcours en faveur des mobilités douces.
  - Le renouvellement urbain de la Cité Pasteur avec une augmentation du nombre de logements par rapport à l'existant permet de maintenir une densité de population importante en cœur de ville. La proximité avec les équipements, commerces et services de ce dernier est favorable à l'utilisation des mobilités douces. De même, ce secteur est bien desservi par les transports en commun et facilite l'utilisation d'alternatives à la voiture.

Sites classés, sites inscrits

Pas d'incidence

Les sites classés de la Gardiole et des étangs et du bois des Aresquiers ne sont pas affectés par les modifications. Toutefois, soulignons que certaines dispositions modifiées peuvent contribuer à assurer la conservation de la qualité des paysages urbains, agricoles et naturels, notamment ceux co-visibilité avec les sites classés de la commune.

Zones comportant du patrimoine culturel, architectural

Pas d'incidence

Toutefois, les modifications apportées en UA et UB pourront contribuer à assurer une meilleure mise en valeur du patrimoine urbain du cœur de ville de Frontignan.

Les perspectives paysageres

Pas d'incidence

6.2.5 Conclusion

La modification simplifiée n°1 du PLU de Frontignan n'est pas susceptible d'affecter de manière notable l'environnement.

COMMUNE DE FRONTIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME