

# PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



## COMMUNE DE FRONTIGNAN *Département de l'Hérault (34)*



2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

*Approbation du P.L.U. : DCM du 07/07/2011  
Prescription de la révision du P.L.U. : DCM du 20/07/2014  
Arrêt du projet de P.L.U. révisé : DCM du 10/10/2017  
Approbation du P.L.U. révisé : DCM du 26/09/2018*

*Vu pour être annexé à la DCM du 26-09-2018*

Document débattu en Conseil Municipal le 12/07/2016

### Ecologistes de l'Euzière

Domaine de Restinclières 34730 Prades-le-Lez

[accueil@euziere.org](mailto:accueil@euziere.org)

Tél. : 04 67 59 54 62 / Fax : 04 67 59 55 22

[www.euziere.org](http://www.euziere.org)



### ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir 30 900 Nîmes

[adelesfi@wanadoo.fr](mailto:adelesfi@wanadoo.fr)

Tel/Fax : 04.66.64.01.74

[www.adele-sfi.com](http://www.adele-sfi.com)



## SOMMAIRE

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>PREAMBULE</b>                                                            | <b>3</b>      |
| Objet du P.A.D.D.                                                           | 4             |
| Contenu du P.A.D.D.                                                         | 4             |
| <br><b>I. ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE FRONTIGNAN</b>              | <br><b>5</b>  |
| Contexte local et principes fondateurs du P.A.D.D. de Frontignan            | 6             |
| Orientation n°1 : Une urbanisation maîtrisée                                | 8             |
| Orientation n°2 : Une économie intégrée                                     | 14            |
| Orientation n°3 : Une qualité de vie préservée                              | 17            |
| <br><b>II. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE FRONTIGNAN</b> | <br><b>23</b> |



## PREAMBULE

---

## OBJET DU P.A.D.D.

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

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

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

## CONTENU DU P.A.D.D.

Le Code de l'urbanisme précise que :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

## I. ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE FRONTIGNAN

---

## CONTEXTE LOCAL ET PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D. DE FRONTIGNAN

Au cours des quinze dernières années, à travers le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2001, puis le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2011, la ville de Frontignan s'est attachée à mettre en œuvre un projet global de développement durable axé sur la préservation des grands équilibres qui structurent le territoire :

- Renouvellement urbain et reconquête des nombreuses friches industrielles (ZAC des Pielles, etc...),
- Réduction des zones constructibles par rapport aux POS précédents,
- Réorganisation des circulations et des déplacements,
- Préservation du vignoble patrimonial, des riches espaces naturels et des sites classés (étangs, littoral, Gardiole,...)
- Etc...

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) révisé va guider le développement de Frontignan pour les dix à quinze prochaines années (horizon 2030), dans la continuité de ces actions.

Le territoire de Frontignan est en constante mutation, il s'agit donc d'anticiper et de se donner les moyens de faire évoluer la ville, toujours avec le souci constant de développement durable et de préservation de la qualité de vie pour tous.

Les principaux enjeux pour le développement de Frontignan concernent notamment :

- **La reconquête des friches industrielles de l'ex-MOBIL.** Ces terrains, très stratégiques car situés aux portes du centre-ville, sont appelés à s'inscrire pleinement dans la ville, après la réalisation des actions de dépollution indispensables, avec l'ambition ferme à terme d'un quartier mixte mêlant habitat, équipements structurants (dont un pôle multimodal) et outre les activités économiques (notamment technologies innovantes).
- **La revitalisation du centre-ville (ainsi que du centre de la Peyrade).** Il s'agit notamment de renforcer l'attractivité globale du centre-ville en menant des

actions à la fois sur l'amélioration de l'habitat, le renforcement de l'attractivité commerciale, la restructuration des circulations et des stationnements ainsi que la valorisation du patrimoine et le réaménagement des espaces publics.

- **La création d'un nouveau quartier aux Hierles.** Il s'agit d'un des secteurs d'urbanisation nouvelle de Frontignan à concevoir dans le cadre d'un aménagement global, à vocation dominante d'habitat, comprenant aussi notamment des commerces et services, équipements publics et un parc semi-urbain en frange d'urbanisation, permettant de valoriser les zones inondables situées en périphérie.
- **La requalification globale de la façade de l'étang de Thau.** Ce secteur, situé en « Cœur d'Agglomération » à l'échelle du Bassin de Thau, a longtemps été marqué par les activités industrielles lourdes.

Il doit aujourd'hui évoluer et devenir une véritable « vitrine » valorisante pour Thau Agglo et Frontignan, en parallèle de la requalification de la RD2 en « boulevard urbain ».

Il s'agit donc d'accompagner les projets d'équipements publics structurants envisagés dans ce secteur (palais des sports, mise en place d'un Transport Collectif en Site Propre, etc...) à développer à partir des espaces urbanisés, en favorisant les mutations en cours et en développant une activité économique davantage « urbaine » et valorisante en terme d'image (tournée vers les secteurs du tertiaire et du tourisme) ; et de protéger et de mettre en valeur les parties naturelles (réaménagement des anciennes carrières, préservation des coupures d'urbanisation...).

Frontignan était peuplé de **23 000 habitants environ en 2013**<sup>1</sup> avec une croissance démographique qui a eu tendance à se tasser ces dernières années (+0,3%/an en moyenne entre 2007 et 2012).

**La ville est située dans le « Cœur d'Agglomération » identifié par le SCOT de Bassin de Thau** ; en ce sens, des **possibilités maximales de développement ambitieuses** lui ont été données (+9000 habitants maximum pour la période 2009-2030).

Toutefois, la conjoncture observée lors des dernières années (baisse de la dynamique de construction, phénomène de desserrement des ménages, etc...) incite à afficher des objectifs démographiques plus réalistes pour la ville.

**La municipalité souhaite donc relancer le dynamisme démographique de la ville** pour se rapprocher des objectifs du SCOT, tout en tablant sur un **rythme de croissance réaliste et acceptable**, estimé à **environ 1%/an** pour les prochaines années.

**Ainsi, la population envisagée à l'horizon du présent PLU (horizon 2030) est d'environ 27 500 habitants, ce qui implique la réalisation d'environ 2000 logements supplémentaires**<sup>2</sup>.

Cette production en logements devra être diversifiée afin de répondre à l'ensemble de la demande et notamment afin de permettre l'accueil de familles nécessaires au dynamisme de la ville.

Le développement de Frontignan se fera à la fois par du **renouvellement urbain** et par des **extensions maîtrisées**, dans un souci constant de **limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Le projet porté par la municipalité s'attache à **préserver les grands équilibres du territoire** (prise en compte des espaces naturels de qualité, des paysages – Sites Classés de la Gardiole et des étangs – et des zones agricoles de valeur, etc...) tout en **offrant un cadre de vie de qualité pour tous** (prise en compte des risques naturels et technologiques, adéquation entre développement urbain, équipements et réseaux, etc...).

<sup>1</sup> Population légale INSEE 2013 en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : 22 942 habitants.

<sup>2</sup> Sachant que la reconversion du site de la Mobil pourrait faire évoluer cette estimation en fonction notamment des possibilités issues de sa dépollution.

Le P.L.U., avec le PADD qui le fonde, croise les enjeux locaux avec les différentes contraintes législatives et notamment : les dispositions issues de la « Loi Littoral » du 3 janvier 1986, la loi portant Engagement National pour l'Environnement promulguée le 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Il doit également être compatible notamment avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau (SCOT) approuvé le 4 février 2014, avec le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de Thau Agglo adopté en novembre 2012, avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Thau Agglo adopté le 26 juin 2013.

Il doit prendre compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon adopté le 20 novembre 2015 qui n'est pas encore intégré au SCOT du Bassin de Thau en cours de révision. Il intègre aussi le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Frontignan approuvé le 25 janvier 2012.

Pour répondre à ces multiples enjeux, le P.A.D.D. de la ville de Frontignan s'articule autour de trois grandes orientations :

**Orientation n°1 : Une urbanisation maîtrisée,**

**Orientation n°2 : Une économie intégrée,**

**Orientation n°3 : Une qualité de vie préservée.**

**Rappel :** la carte de synthèse des orientations du PADD, présentée en fin de document, exprime et localise ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.

## ORIENTATION N°1 : UNE URBANISATION MAITRISEE

Depuis l'élaboration du P.O.S. approuvé en 2001, puis à travers le P.L.U adopté en 2011, la commune mène une politique volontariste de maîtrise de la consommation de l'espace. Le nouveau P.L.U. s'inscrit dans cette démarche en affichant à nouveau la volonté de maîtrise de l'urbanisation et de gestion économe du territoire communal.

### Organiser le développement équilibré du territoire

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

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

- **Revitaliser et conforter le centre-ville et le centre de la Peyrade**, à travers la création d'une identité forte, notamment à travers l'amélioration de l'habitat et le renforcement l'attractivité commerciale couplés à la restructuration des espaces publics ainsi qu'à la réorganisation des circulations et du stationnement.



Commerces de proximité à la Peyrade. Source : ADELE-SFI

Le projet communal s'inscrit dans la continuité de la politique menée ces dernières années en termes de développement urbain. Frontignan dispose d'opportunités certaines en termes de revalorisation de son tissu bâti et de renouvellement urbain (espaces encore libres au sein de l'enveloppe urbaine, anciens espaces industriels à faire muter vers des nouveaux quartiers avec une mixité des fonctions urbaines, etc...). Il s'agit donc de :

➤ **Poursuivre le développement de la ville sur elle-même**, notamment par :

- La mobilisation des rares disponibilités foncières existantes (« dents creuses ») dont les plus importantes peuvent faire l'objet notamment d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- La densification le long du Boulevard Urbain Central (notamment dans sa partie Nord pour laquelle de nombreux secteurs mutables ont été identifiés),
- La mutation de certains espaces vers de nouveaux quartiers intégrant notamment de l'habitat, notamment la reconversion de certaines friches industrielles, en prenant en compte préalablement la question des sols pollués (terrains de l'ex-MOBIL par exemple),
- La réhabilitation du parc de logements et la mobilisation d'une partie du parc de logements vacants.



*Renouvellement urbain le long du Boulevard Urbain Central. Source : ville de Frontignan*



Le développement de la ville sur elle même n'est cependant pas totalement suffisant pour pouvoir répondre aux hausses de population attendues ; de nouveaux espaces doivent donc être ouverts à l'urbanisation pour offrir de nouvelles possibilités d'habitat. Il s'agit de :

- **Maîtriser le développement en ouvrant de manière mesurée et progressive de nouveaux espaces à l'urbanisation en continuité de l'agglomération existante** (notamment sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de définir des programmes et d'assurer une qualité des aménagements, une maîtrise des coûts, etc...) :
  - Dans le secteur des Hierles (entre Frontignan-centre et la Peyrade), qui sera le secteur prioritaire d'urbanisation (phasage indicatif),
  - Dans l'enclave des Vignaux, à proximité immédiate du centre-ville,
  - Au Mas de Chave (la Peyrade), espace s'insérant dans l'urbanisation existante et qui pourrait être ouvert à l'urbanisation ultérieurement.

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

- **Articuler et structurer les pôles d'urbanisation par le traitement des zones de transition :**
  - Transition entre la Peyrade et Sète le long de la RD 600. Ce secteur a vocation à accueillir des activités portuaires d'intérêt régional (espaces de fonctionnalité du Port de Sète-Frontignan),
  - Transition de « l'entre deux » entre la Peyrade et Frontignan-centre. Il s'agit d'un des espaces stratégiques de la ville, qui va connaître de profondes mutations avec l'aménagement du quartier des Hierles. Il doit faire l'objet d'un traitement et d'un aménagement global : valorisation des zones inondables par la création d'un parc public, restructuration des équipements existants, etc...
  - Transition entre Frontignan-centre et Frontignan-plage, avec notamment le renforcement du pôle sportif et de loisirs existant : création d'une piscine intercommunale, structuration des espaces de

stationnement, aménagements paysagers visant à améliorer l'entrée de ville, etc...



*Réaménagement de l'Av. du 81<sup>ème</sup> Régiment entre Frontignan-centre et Frontignan-Plage. Source : ville de Frontignan.*

Par ailleurs, le quartier de Frontignan-plage est particulièrement concerné par la problématique de la submersion marine qui contraint notamment la réalisation de nouvelles constructions. Pour autant, le tissu urbain existant doit pouvoir continuer à évoluer, dans le respect de cette limite, et en permettant même l'amélioration de la situation existante. La ville souhaite notamment :

- **Accompagner le renouvellement de Frontignan-plage en intégrant le risque de submersion marine** (extensions du bâti pour création de « zones refuges » etc...).



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

L'extension de l'urbanisation, rendue nécessaire pour développer la commune doit être envisagée de manière à modérer le plus possible la consommation d'espace et ainsi éviter l'étalement urbain. Il s'agit de :

- **Recadrer les objectifs de croissance démographique**, en passant d'une croissance de 2,1%/an dans le précédent PLU à environ 1%/an dans le nouveau projet.
- **Limitier les extensions urbaines**. Sur les 76 ha d'extensions urbaines pour de l'habitat prévus au total dans le SCOT à l'horizon 2030 à Frontignan, environ 35 ha seront progressivement ouverts à l'urbanisation dans le PLU (horizon 2030).
- **Respecter les unités de production urbaines définies par les orientations du SCOT du Bassin de Thau**. Dans ce cadre, les zones d'urbanisation future à destination d'habitat définies dans le précédent PLU sont suffisantes : **il n'y aura pas de nouvelle extension urbaine par rapport au PLU de 2011**. A l'inverse, la surface des extensions urbaines est revue à la baisse d'environ 48 ha (zones rebasculées en zones naturelles ou agricoles).
- **Mettre en place des densités en logements importantes dans les extensions urbaines prévues**. Dans le cadre du PLU, les densités prévues seront de l'ordre de 50 logements / ha en moyenne à l'échelle des nouveaux quartiers, dans le respect des orientations du SCOT du Bassin de Thau.
- **Poursuivre le mouvement de réinvestissement urbain mené depuis plusieurs années**, en mobilisant au mieux cet important potentiel de production de nouveaux logements.
- **Accompagner le développement des activités économiques portuaires**, en reportant environ 108 ha de zones d'urbanisation future à vocation économique, sans extension par rapport au PLU de 2011. Par contre, la surface de ces zones est nettement réduite par rapport au PLU de 2011 : environ 40 ha d'anciennes zones à urbaniser sont rebasculées en zones naturelles sur la façade de l'étang de Thau dans le cadre de la révision du PLU. Il est également précisé qu'une grande partie des zones conservées correspond à des surfaces maritimes héritées qui concernent des projets supra-communaux (ancien bassin « ZIFMAR » notamment) et qu'environ seulement 24 ha seront consommés en extension au total.

- **Prévoir la mobilisation environ 40 ha pour réalisation d'infrastructures, aménagements et équipements publics indispensables au développement du territoire** (extension de cimetière, bassins de rétention des eaux pluviales, aménagements routiers, etc...), pour certains déjà inscrits au PLU de 2011.

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

Le P.L.U. de Frontignan doit promouvoir une offre en logements diversifiée qui puisse répondre à toutes les demandes (notamment logements collectifs, maisons de ville, maisons individuelles, logements sociaux, logements destinés aux personnes âgées, etc...).

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

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

La prise en compte de l'environnement et de la problématique du développement durable dans le projet communal passe aussi par la réalisation d'opérations exemplaires. La réalisation de la ZAC des Pielles (écoquartier s'inscrivant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale) est à ce titre un projet exemplaire. Il s'agit notamment de :

- **Promouvoir la maîtrise de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'à l'architecture bioclimatique**, notamment dans le cadre des nouvelles opérations.
- **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,
  - Lier au mieux le développement urbain avec la capacité de desserte par les transports collectifs, les modes de déplacements doux, le stationnement mais aussi les équipements, services et espaces publics, de manière à offrir un cadre de vie de qualité.



*Ecoquartier des Pielles. Source : ville de Frontignan.*

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

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

- **Poursuivre l'adaptation des équipements existants et la création de nouveaux équipements et espaces publics dans les quartiers, en répondant aux différents besoins.** L'aménagement global du quartier des Hierles comprend notamment la création d'équipements publics (école, terrains de sports, etc...) et de services (commerces de proximité, etc...) ainsi qu'un parc semi-urbain permettant de valoriser les zones inondables au Sud de la zone.
- **Permettre l'implantation d'équipements à rayonnement intercommunal, notamment de sports et loisirs et en particulier :**
  - Projet de piscine intercommunale près du stade et des Arènes, dans le cadre du réaménagement global du secteur,
  - Projet d'équipement public sportif intercommunal (de type Palais des Sports) en bordure de l'étang de Thau.
- **Assurer l'adéquation entre développement urbain et capacité des réseaux.** Il s'agit notamment de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et de d'assurer la capacité de traitement des eaux usées en lien avec le développement attendu.
- **Favoriser le développement des communications électroniques et des réseaux d'énergies,** notamment dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers d'habitat et d'activités (déploiement de la fibre optique, etc...)
- **Favoriser le recours aux énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre.** Le projet communal envisage notamment la création d'une zone spécifiquement dédiée à la création d'un parc photovoltaïque, sur les terrains de l'ancienne décharge réhabilitée, en continuité de l'urbanisation.



Médiathèque Montaigne – Ecoquartier des Pielles. Source : ville de Frontignan.

## ORIENTATION N°2 : UNE ECONOMIE INTEGREE

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

Le passé industriel de la commune a laissé de vastes surfaces de friches en héritage, notamment sur la façade de l'étang de Thau. Ce secteur stratégique situé au cœur de Thau Agglo entre Sète, Frontignan et Balaruc offre un potentiel intéressant de développement économique, d'activités, et de revalorisation de l'espace. Dans ce cadre, le projet doit s'attacher à :

- **Requalifier la façade urbaine de l'étang de Thau** (site urbanisé des anciennes usines Lafarge et alentours) pour en faire une véritable vitrine du territoire.

Il s'agit notamment de permettre la mutation ce secteur industriel vers des activités économiques plus valorisantes et non polluantes (économie tertiaire et tourisme notamment, en articulation avec la proximité des thermes de Balaruc-les-Bains et la ville de Sète), en complément de la vocation « sports / loisirs » projetée le long de la RD2 réaménagée en boulevard urbain (projet de Palais des Sports intercommunal).

- **Permettre le développement de la zone portuaire d'intérêt régional**, dans le respect des orientations du SCOT du Bassin de Thau, notamment dans les secteurs situés aux abords de la RD600 qui constitue l'axe prioritaire de desserte du futur Port Régional de Sète-Frontignan.

Par ailleurs, Frontignan accueille plusieurs zones économiques, dont certaines ont été développées récemment (Mas de Klé I et II, Horizon Sud). Ces zones d'activités économiques doivent pouvoir continuer à évoluer et accueillir de nouvelles entreprises. Il s'agit de :

- **Renouveler et améliorer l'image des zones d'activités économiques existantes.**
- **Permettre et favoriser l'implantation des artisans sur la commune**, afin de répondre à la demande locale, dans le respect du fonctionnement urbain de la ville.

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

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

- **Renforcer l'attractivité commerciale des centres-villes de Frontignan et de la Peyrade**, de manière à créer des pôles d'attractivité et de dynamisme de proximité (commerces et services), en s'appuyant notamment sur le projet de réhabilitation des halles, la réorganisation des circulations et des stationnements et en luttant contre la transformation des locaux commerciaux en habitations sur les principaux linéaires commerciaux.
- **Développer et conforter les pôles commerciaux existants** (favoriser un tissu commercial diversifié).
- **Accompagner le commerce diffus**, réparti au sein de l'enveloppe urbaine et qui assure un service de proximité.



Site des anciennes usines Lafarge en bordure de l'étang de Thau. Source : ADELE-SFI



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

La valeur économique du territoire tient également en grande partie à la richesse et la qualité de son terroir (en particulier le vignoble AOC-AOP<sup>3</sup> du muscat). Il s'agit donc d'affirmer la protection de ces ressources agricoles ainsi que leur développement. Le projet s'attache à :

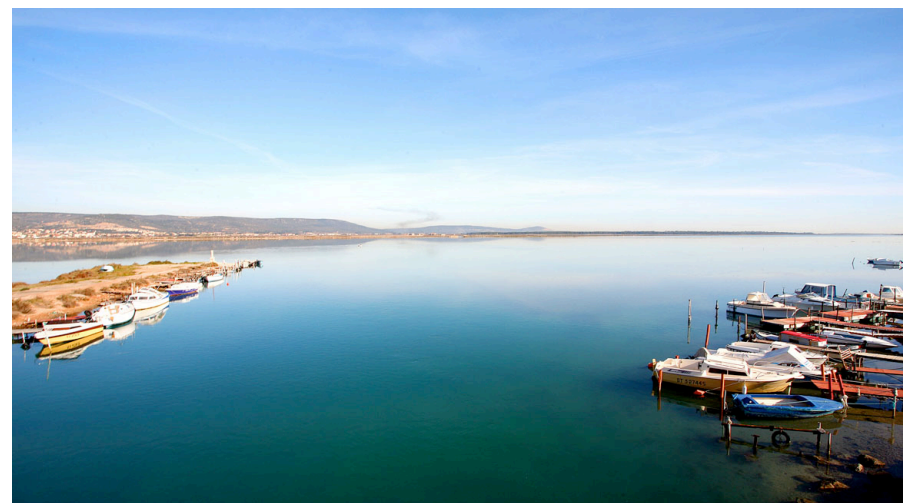
- **Préserver et conforter le vignoble**, avec une attention particulière à la préservation du vignoble patrimonial, qui joue un rôle économique important, et qui contribue également à créer un cadre paysager de qualité (« cœur du vignoble » mais aussi à l'Ouest de la RD600 : secteur de mas Bernardou / Château de la Peyrade...).
- Il s'agit également de laisser des possibilités ponctuelles d'implantation de constructions agricoles, dans des secteurs définis en continuité de l'agglomération existante et à l'impact paysager limité.



Vignoble du muscat. Source : ADELE-SFI

<sup>3</sup> AOC : Appellation d'Origine Contrôlée  
AOP : Appellation d'Origine Protégée

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



Activité pêche – Etang d'Ingril. Source : ville de Frontignan

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

- **Prendre en compte les sites pollués d'origine industrielle lors du développement urbain.** En ce sens, les terrains de l'ex-MOBIL, situés à proximité immédiate du centre-ville sont particulièrement stratégiques : à terme et après dépollution, il s'agit de créer les conditions permettant à ces terrains de participer à la mixité urbaine de Frontignan (habitat, équipements, commerces, etc...).
- **Favoriser l'implantation d'établissements d'activités non nuisantes et non polluantes** en continuité avec la politique mise en place depuis 15 ans (POS de 2001 puis PLU de 2011).

## Développer une économie touristique intégrée

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

- **Promouvoir un développement touristique durable**, respectueux des milieux et basé sur la qualité du territoire (tourisme fluvial, oeno-tourisme, tourisme patrimonial, sentiers de découverte...), en complément à l'activité balnéaire présente à Frontignan-plage.
- **Faire du tourisme un des moteurs de l'attractivité du centre-ville**, notamment en lien avec la mise en valeur du patrimoine, le réaménagement de la halte fluviale sur le canal, etc...
- **Compléter les équipements touristiques existants**, notamment par :
  - la restructuration prévue du port de plaisance (augmentation du nombre de places, modernisation des équipements, restructuration et agrandissement des parkings, etc...)
  - l'amélioration de l'accueil des camping-cars à travers une aire de stationnement dans la « zone de l'Entrée » à Frontignan-plage.
- **Favoriser la diversification des hébergements touristiques** (hôtels, gîtes ruraux, etc...) afin de garantir une fréquentation qualitative du territoire, plus étalée dans la saison.
- **Permettre les changements de destination de certains bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone agricole et naturelle**, vers des activités liées au tourisme et / ou à l'événementiel. Il s'agit de valoriser l'identité locale liée au muscat, à travers un développement touristique respectueux et complémentaire à l'activité agricole.



Port de plaisance – Frontignan-plage. Source : ville de Frontignan



Canal du Rhône à Sète dans la traversée de la ville. Source : ADELE-SFI



## ORIENTATION N°3 : UNE QUALITE DE VIE PRESERVEE

### Préserver la qualité naturelle du territoire frontignanais

L'attractivité du territoire frontignanais tient en grande partie à la grande qualité du cadre de vie. Le territoire communal abrite des espaces à haute valeur environnementale (massif de la Gardiole, étangs, anciens salins, zones littorales et mer...), qui constituent le support des « trames vertes » et des « trames bleues » au sens du Grenelle de l'Environnement et qu'il convient de désormais préserver et remettre en état durablement.

Il s'agit donc de :

- **Protéger les milieux naturels et en particulier les « espaces remarquables » et les « coupures d'urbanisation » définis dans le SCOT au titre de la loi littoral ainsi que les espaces boisés les plus significatifs :**

- Massif de la Gardiole,
- Bois des Aresquiers,
- Etangs, zones humides et anciens salins,
- Espace littoral et espaces maritimes (notamment protection contre l'érosion côtière, aménagements et mise en valeur du lido, etc...).

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

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



Frontignan : entre littoral, étangs et Gardiole. Source : ADELE-SFI



Secteur des Aresquiers. Source : SIEL

- **Valoriser les anciennes carrières Lafarge.** Il s'agit notamment de permettre le projet d'aménagement et de valorisation des anciennes carrières Lafarge comme véritable espace de nature et de loisirs, par des aménagements légers d'accueil du public et d'éventuelles interventions de génie écologique afin de créer des conditions favorables à l'accueil d'une flore et d'une faune diversifiées.
- **Développer des espaces verts publics de proximité et favoriser la biodiversité urbaine.** Les nouvelles extensions urbaines (quartier des Hierles notamment) doivent également ménager une large place aux espaces verts et parcs publics de proximité, facilement et rapidement accessibles depuis les zones habitées afin d'offrir une alternative à la fréquentation des espaces naturels (Gardiole, étangs et littoral...) de la commune.

Par ailleurs, la préservation globale de la « biodiversité urbaine » (parcs, jardins, alignements d'arbres, etc...) joue un rôle dans le maintien ou le renforcement de « trames vertes » au sein de la ville.

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

Le projet porté par la ville de Frontignan doit également contribuer à la préservation des ressources naturelles. Il s'agit notamment de :

- **Préserver et améliorer la qualité des eaux des étangs.**

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



Site des anciennes carrières Lafarge. Source : ADELE-SFI



Panorama vers les salins de Frontignan, l'étang d'Ingril, le bois des Aresquiers et la Méditerranée depuis la Gardiole. Source : ADELE-SFI



## Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et les paysages de Frontignan

Outre les espaces naturels, la qualité de vie du territoire de Frontignan tient également à un patrimoine architectural et paysager riche et diversifié, entre site classé de la Gardiole et étangs littoraux, en passant par le vignoble du muscat et le centre-ville. Le projet municipal s'attache à :

### ➤ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti :

- Dans le centre-ville (patrimoine ancien mais aussi patrimoine industriel du XX<sup>ème</sup> siècle) de manière à renforcer l'attractivité du cœur de Frontignan,
- Dans le vignoble, notamment en permettant les changements de destinations des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial.

### ➤ Mettre en valeur les abords du canal du Rhône à Sète, notamment dans la traversée de la zone urbaine. Le Canal participe à la qualité de vie de la ville mais il doit également être un vecteur de développement touristique.

### ➤ Préserver les grands paysages et les points de vue. La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager sur les flancs du massif de la Gardiole (site classé) permet notamment de créer un écrin de grande qualité pour la ville et de conserver les grands points de vue ouverts vers le littoral et la silhouette de la ville.

Il s'agit également de préserver les cônes de vue depuis et vers les étangs, notamment depuis la RD60 à Frontignan-Plage.

### ➤ Préserver les bosquets et les alignements d'arbres participant à la structuration du paysage, ainsi que les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.



Vues sur la ville, les étangs et le littoral depuis le massif de la Gardiole. Source : ville de Frontignan



Frontignan : vignoble et riche patrimoine bâti. Source : Thau Agglo

## Diversifier les modes de déplacements et améliorer les circulations

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

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

- **Favoriser et renforcer les transports collectifs** (TER, bus, éventuelle navette fluviale...) entre les trois pôles de la ville mais aussi vers les communes voisines.

A terme, le déplacement envisagé de la gare TER dans le quartier de l'ex-MOBIL (création d'un pôle multimodal), permettra de réorganiser globalement les déplacements et les stationnements dans le centre-ville et ses alentours immédiats.

- **Développer les modes de déplacements doux** (vélos, mais aussi piétons et personnes à mobilité réduite) :
  - A l'intérieur de la ville, entre les quartiers ;
  - Entre les différents pôles de vie de la commune (la Peyrade, Frontignan-centre et Frontignan-plage) ;
  - Vers les espaces naturels et récréatifs périphériques (Gardiole, étangs, littoral...) ;
  - Vers les communes voisines (aménagement de la RD2 en « boulevard urbain » avec mise en place d'un Transport Collectif en Site Propre, création de cheminements doux et pistes cyclables).



*Piste cyclable entre Frontignan-centre et Frontignan-plage. Source : ville de Frontignan*

- **Apaiser les circulations dans le centre-ville**, dans le cadre de sa revitalisation globale. La réorganisation des circulations et des stationnements à l'échelle du cœur de ville, en lien notamment avec les perspectives de réaménagement du site de l'ex-MOBIL et la restructuration des espaces publics, contribuera à améliorer la qualité de vie dans le centre et donc à sa revitalisation globale.



Les travaux de requalification de l'ex RN 2112 en boulevard urbain en cours vont entraîner de nombreuses mutations en terme de fonctionnement des déplacements, tant le long de l'axe qu'en profondeur dans les quartiers adjacents. Il s'agit de :

- **Poursuivre et accompagner la requalification de l'ex RN 2112 en Boulevard Urbain Central ainsi que l'amélioration des liaisons interquartiers et la hiérarchisation du réseau viaire**, pour un meilleur fonctionnement des déplacements.

Par ailleurs, les mutations urbaines attendues le long du Boulevard Urbain Central contribueront à l'amélioration des entrées de ville Est et Ouest en structurant les espaces de part et d'autre de cette voie.

- **Assurer efficacement la desserte des nouvelles extensions prévues**, notamment par la mise en place d'une nouvelle voie structurante au Sud de la ville dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier des Hierles.



*Aménagement du Boulevard Urbain Central. Source : ville de Frontignan*



## Assurer la protection des biens et des personnes

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

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

### ➤ Prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Frontignan.

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

Certains secteurs inondables inconstructibles peuvent être utilisés et valorisés sous la forme d'espaces publics, et dans le respect de ces conditions, dans le cadre de l'aménagement global du quartier des Hierles en dehors des espaces à urbaniser notamment.

### ➤ Permettre une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le projet communal favorise la réalisation des aménagements de réduction du risque (mais aussi d'amélioration de la qualité des eaux rejetées dans les étangs) notamment : mise en place de principes de rétention et infiltration des eaux sur les parcelles.

### ➤ Prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié au dépôt d'hydrocarbures de Frontignan la Peyrade – GDH, dans le cadre du développement des quartiers riverains.

### ➤ Ne pas accentuer les risques liés aux incendies de forêt.

Le risque de feux de forêt concerne particulièrement le massif de la Gardiole. Le projet de PLU ne prévoit pas de développement de l'urbanisation dans ces secteurs.

Par ailleurs, la préservation du vignoble du muscat entre la Gardiole et la ville permet de limiter les risques de propagation des feux de forêt.

- **Prendre en compte les nuisances sonores**, notamment celles liées aux principales voies routières et à la voie ferrée, dans les opérations d'aménagement.



Dépôts d'hydrocarbures GDH. Source : ADELE-SFI

## II. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE FRONTIGNAN

---

**Rappel :** la carte de synthèse des orientations du PADD, exprime et localise ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.

### ORIENTATION N°1 : UNE URBANISATION MAITRISEE

-  Revitaliser et conforter le centre-ville et le centre de la Peyrade
-  Poursuivre le développement urbain de la ville sur elle-même
  -  Friche industrielle à reconquérir (vocation mixte : habitat / équipements / activité économique...)
  -  Densification urbaine le long du Boulevard Urbain Central
-  Maîtriser le développement en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation
-  Articuler et structurer les pôles d'urbanisation par le traitement des zones de transition :
  - Entre la Peyrade et Sète : vocation «portuaire»
  - Entre la Peyrade et Frontignan-centre : nouveau quartier des Hierles
  - Entre Frontignan-centre et Frontignan-plage : renforcement du pôle sportif et de loisirs existant
-  Accompagner le renouvellement de Frontignan-plage en intégrant le risque de submersion marine
-  Permettre l'implantation de nouveaux équipements communaux et intercommunaux
-  Permettre la création d'un parc photovoltaïque

### ORIENTATION N°2 : UNE ECONOMIE INTEGREE

-  Requalifier la façade urbaine de l'étang de Thau
-  Permettre le développement de la zone portuaire d'intérêt régional
-  Renouveler et améliorer l'image des ZAE existantes
-  Renforcer l'attractivité commerciale des centre-villes
-  Développer et conforter les pôles commerciaux existants
-  Préserver et conforter le vignoble patrimonial
-  Compléter les équipements portuaires et touristiques existants

### ORIENTATION N°3 : UNE QUALITE DE VIE PRESERVEE

-  Protéger et mettre en valeur les espaces naturels
-  Protéger et mettre en valeur l'espace littoral et les espaces maritimes (bande des 3 miles...)
- Préserver et remettre en état les corridors écologiques :
  -  - Corridors terrestres
  -  - Corridors aquatiques
-  Valoriser les anciennes carrières Lafarge (vocation de nature / loisirs)
-  Développer des espaces verts publics de proximité
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-ville
-  Mettre en valeur les abords du canal du Rhône à Sète
-  Préserver les grands paysages et les points de vue
-  Poursuivre et accompagner la requalification de l'ex RN2112 en Boulevard Urbain Central
-  Prendre en compte les dispositions du PPRI

## COMMUNE DE FRONTIGNAN SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD

