

COMMUNE DE FRONTIGNAN-LA PEYRADE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure

Modification n°1 approuvée le 6 février 2025

EXTRAIT du REGISTRE
des
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de Frontignan

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE 06 FEVRIER A 18 HEURES 30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE CETTE COMMUNE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 29 JANVIER 2025, S'EST REUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI, SALLE VOLTAIRE A FRONTIGNAN EN SESSION ORDINAIRE, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR MICHEL ARROUY, MAIRE.

PRESENTS : Michel ARROUY (maire), Claudie MINGUEZ, Youcef EL AMRI, Valérie MAILLARD, Olivier LAURENT, Caroline SUNE, Georges MOUREAUX, Caroline SALA, Eric BRINGUIER, Renée DURATON-PORTELLI, Jean-Louis MOLTO (adjoints) - Loïc LINARES, Nathalie GLAUDE, Max SAVY, Frédéric ALOY, Sophie CWICK, Fabien NEBOT, Patrick BOURMOND, Isabel VILAVERDE-FIUZA, Jean-Louis BONNERIC, Nancy SUBITANI, David JARDON, Yannick COQUERY, Jean-Louis PATRY, Béatrice BUJ, Georges FORNER, Marie-France BRITTO, Gilles ARDINAT, Olivier RONGIER, Patricia ANDRIEU (conseillers municipaux).

ABSENTS EXCUSES REPRESENTES : Kelvine GOUVERNAYRE (procuration à Loïc LINARES) ; Chantal CARRION (procuration à Béatrice BUJ) ; Gérard PRATO (procuration à Olivier RONGIER) ; Claude COMBES (procuration à Marie-France BRITTO) ; Laura ANDREOLETTI (procuration à Gilles ARDINAT).

OBJET : Aménagement / urbanisme : Approbation de la modification n°1 du PLU (parking EXXON- ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1Aub).

N/REF : MA/PM/NT/TK/MB/FAA - N°2025-041.

M. Frédéric Aloy rappelle aux membres du conseil que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Frontignan a été approuvé le 26 septembre 2018.

La révision générale du PLU, prescrite par délibération en date du 30 septembre 2021, est toujours en cours.

Parallèlement à cette procédure de révision, la commune a souhaité ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 1Aub, afin d'aménager un parking de 150 places de stationnement surmonté d'ombrières, en lien avec le pôle culturel et la passerelle, dont l'ouverture est prévue courant 2025, et avec le futur pôle d'échanges multimodal. Le terrain d'assiette du projet est une friche industrielle ayant déjà fait l'objet d'une remise en état environnementale objet de la précédente affaire. Cela permet d'une part de valoriser un gisement foncier à l'abandon et d'autre part de promouvoir l'intermodalité au sein de la ville. À travers l'aménagement de ce parking, la commune aspire au renouvellement urbain et au changement de comportement dans la mobilité de nos concitoyens et des visiteurs.

Le 24 juillet dernier, la Mission régionale d'autorité environnementale a confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale au regard des faibles incidences du projet sur l'environnement. La commune a entériné la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, par délibération motivée du conseil municipal en date du 24 septembre 2024.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la commune de Frontignan a notifié le projet de modification de droit commun aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme le 21 octobre 2024. Le département de l'Hérault a émis un avis favorable le 14 novembre 2024, de même que la communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne le 21 novembre 2024.

Par arrêté du 22 novembre 2024, le maire de Frontignan a prescrit l'ouverture de l'enquête publique inhérente à la procédure qui s'est déroulée du 9 décembre 2024 au 24 décembre 2024 inclus.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées le 9 janvier 2025.

Tous modes d'expression confondus, le projet soumis à enquête publique n'a recueilli aucune observation. La seule observation, formulée oralement par un habitant auprès du commissaire enquêteur, ne porte pas sur le projet de modification n°1 du PLU mais sur un tout autre projet d'aménagement et sur certains emplacements réservés, situés dans un autre secteur de la ville.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Frontignan.

Au regard de l'ensemble de la procédure qui s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires, M. Frédéric Aloy propose au conseil municipal :

- D'approuver la modification de droit commun n°1 du PLU de Frontignan ;
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette affaire ;
- De charger M le maire de procéder aux publications imposées par la réglementation ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
LE RAPPORTEUR ENTENDU,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

- **APPROUVE** la modification de droit commun n°1 du PLU de Frontignan ;
- **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette affaire ;
- **CHARGE** M le maire de procéder aux publications imposées par la réglementation ;

VOTES	
CONTRE	0
ABSTENTIONS	0
POUR	35



**Pour extrait conforme, Frontignan
Les jour, mois et an que dessus**

**Michel Arrouy
Maire**

EXTRAIT du REGISTRE
des
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de Frontignan

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE 03 AVRIL A 18 HEURES 30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE CETTE COMMUNE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 27 MARS 2024, S'EST REUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI, SALLE VOLTAIRE A FRONTIGNAN EN SESSION ORDINAIRE, SOUS LA PRESIDENCE DE MADAME CLAUDIE MAINGUEZ, ADJOINTE AU MAIRE.

PRESENTS : Michel ARROUY (maire), Claudie MINGUEZ, Olivier LAURENT, Georges MOUREAUX, Caroline SALA, Eric BRINGUIER, Renée DURANTON-PORTELLI, Jean-Louis MOLTO (adjoints) - Kelvine GOUVERNAYRE, Nathalie GLAUDE, Frédéric ALOY, Sophie CWICK, Chantal CARRION, Patrick BOURMOND, Isabel VILAVERDE-FIUZA, Jean-Louis BONNERIC, Nancy SUBITANI, David JARDON, Jean-Louis PATRY, Béatrice BUJ, Georges FORNER, Gérard PRATO, Claude COMBES, Gilles ARDINAT, Marie-France BRITTO, Olivier RONGIER, Laura ANDREOLETTI, Patricia ANDRIEU (conseillers municipaux).

ABSENTS EXCUSES REPRESENTES : Youcef EL AMRI (procuration à Georges MOUREAUX), Valérie MAILLARD (procuration à Claudie MINGUEZ), Caroline SUNE (procuration à David JARDON), Loïc LINARES (procuration à Jean-Louis MOLTO), Max SAVY (procuration à Eric BRINGUIER), Fabien NEBOT (procuration à Patrick BOURMOND), Yannick COQUERY (procuration à Nancy SUBITANI).

OBJET : Aménagement / urbanisme : Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1AUB du plan local d'urbanisme.

N/REF : MA/PM/NT/MB/FAA - N°2024-112.

M. Frédéric Aloy rappelle aux membres de l'assemblée que le conseil municipal a prescrit une révision générale du PLU par délibération adoptée lors de sa séance du 30 septembre 2021.

Cette procédure doit prendre en compte l'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Thau, dont la révision est en cours.

Or, il apparaît que les délais pressentis pour mener à terme ces révisions ne seront pas compatibles avec le développement de l'opération de requalification du cœur de ville.

Il précise que cette opération est entrée depuis quelques mois en phase opérationnelle, tant en ce qui concerne les travaux de voirie, en hyper-centre ainsi que sur le quai Voltaire, que les travaux de construction du pôle culturel.

Ces éléments appellent à faire évoluer le PLU de la ville puisqu'ils impliquent la réalisation du parking du cœur de ville, situé sur une partie de l'emprise de l'ancienne raffinerie Mobil, actuellement en zone 1AUB du document d'urbanisme en vigueur, qui n'autorise à ce jour aucune construction ni aménagement.

Dès lors, il apparaît nécessaire de lancer en parallèle une procédure de modification du PLU en vigueur, dans le respect des limites offertes par cette procédure, afin de faire évoluer les règles de cette zone, uniquement pour permettre l'aménagement de ce parking.

Il rappelle que ce projet marquera le début de la requalification de cette friche industrielle et n'induit donc aucune consommation d'espace naturel ou agricole, mais peut consister en une ouverture à l'urbanisation qui doit être expressément motivée par le conseil municipal. Il s'agirait en tout état de cause d'une urbanisation très limitée, puisque strictement réservée à l'aménagement de ce parking, représentant une surface d'environ d'1,2 hectare, à comparer aux quelques 11 hectares de l'entière zone 1AUB.

Le parking dont il est ici question serait constitué d'environ 150 places de stationnement, surmontées d'ombrières, conformément aux obligations liées à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. A terme, ce parking desservira également le pôle culturel qui ouvrira ses portes en 2025, ainsi que le futur Pôle d'Echanges Multimodal. Avec la création de la passerelle piétonne du canal du Rhône à Sète, ce projet s'inscrit dans une politique globale cohérente, adaptée et ambitieuse, tournée vers la résilience, le renouvellement urbain et le changement de comportement dans la mobilité de nos concitoyens et des visiteurs.

Conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, cette ouverture à l'urbanisation doit être appréhendée, d'une part au regard des éventuelles capacités inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et d'autre part, au vu de la faisabilité éventuelle, dans ces zones, de l'aménagement objet des présentes.

Les zones déjà urbanisées du territoire, surtout en hyper centre, n'offrent pas une telle capacité et il serait tout à fait contraire à la logique de réhabilitation du centre-ville d'y insérer un pareil nombre de place de stationnement, même réparties en plusieurs points.

Pour les mêmes raisons, un tel équipement n'est pas réalisable dans ces zones, sauf à le priver de tout lien avec le centre-ville lui-même, le pôle culturel en cours de construction et le futur pôle d'échange multimodal.

Cet aménagement sur cette friche industrielle réhabilitée dans les conditions exigées par le droit de l'environnement par l'ancien exploitant industriel, paraît donc particulièrement pertinent.

M. Frédéric Aloy demande donc au conseil municipal :

- D'adopter ces motifs ci-avant exposés au soutien de la réalisation de cet équipement qui appellera la prescription d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme de la ville limité à l'ouverture à l'urbanisation telle qu'identifiée sur le plan qui demeurera annexé à la délibération à intervenir ;
- D'émettre un avis favorable à la prescription de cette procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
LE RAPPORTEUR ENTENDU,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

- **ADOpte** ces motifs ci-avant exposés au soutien de la réalisation de cet équipement qui appellera la prescription d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme de la ville limité à l'ouverture à l'urbanisation telle qu'identifiée sur le plan qui demeurera annexé à la délibération à intervenir ;
- **EMET** un avis favorable à la prescription de cette procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme.

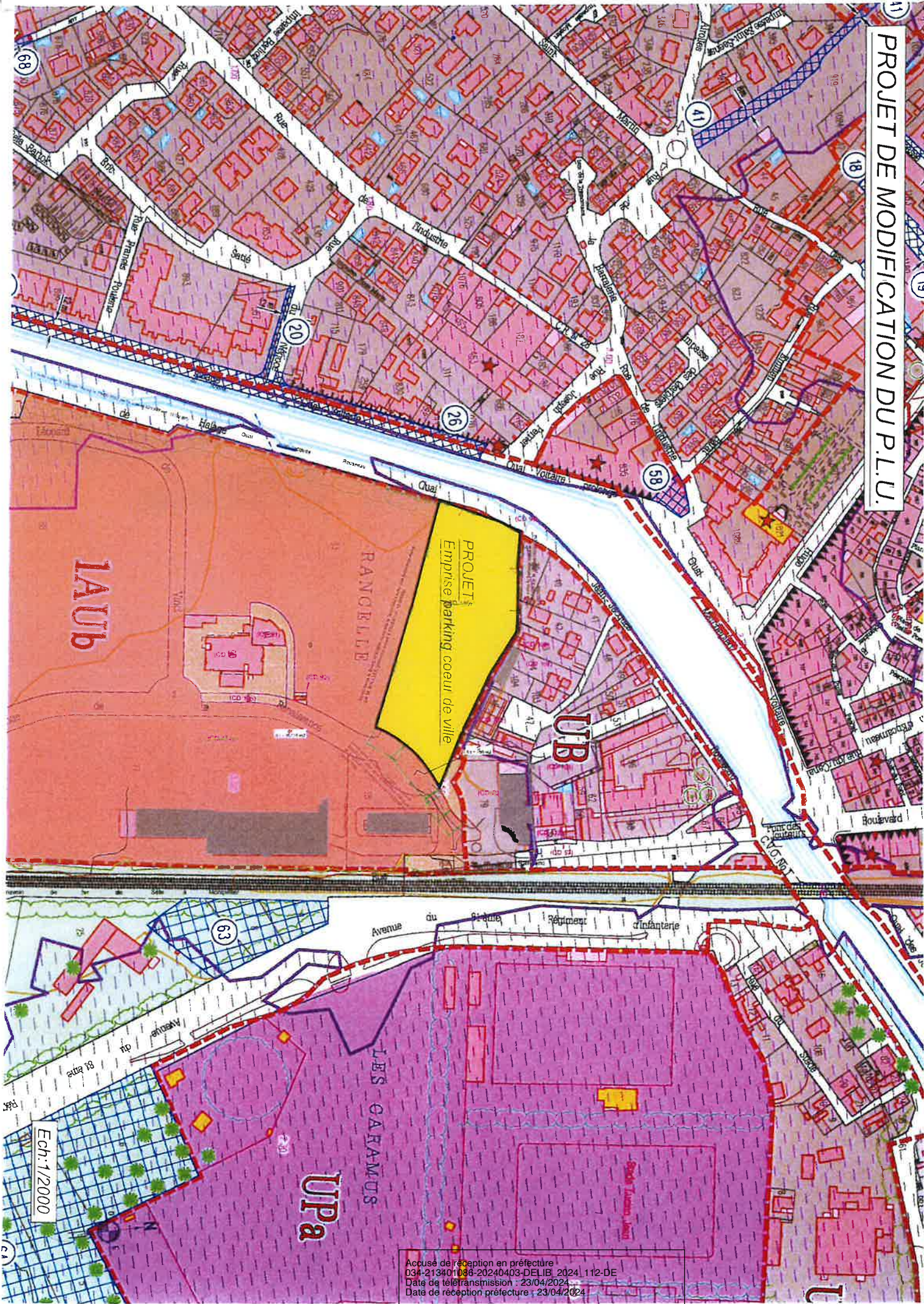
**Pour extrait conforme, Frontignan
Les jour, mois et an que dessus**

VOTES	
CONTRE	0
ABSTENTIONS	7
POUR	28



**Michel Arrouy
Maire**

PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U.



Accusé de réception en préfecture
034-213401086-20240403-DELIB_2024_112-DE
Date de télétransmission : 23/04/2024
Date de réception préfecture : 23/04/2024

Accusé de réception en préfecture
034-213401086-20240403-DELIB_2024_112-DE
Date de télétransmission : 23/04/2024
Date de réception préfecture : 23/04/2024



EXTRAIT du REGISTRE
des
ARRETES DU MAIRE
de la commune de Frontignan

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE 17 AVRIL

OBJET : Prescription de la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de Frontignan en vue de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1 AUB

N/REF: MA/FA/PM/NT/TK/MB/FC n°573-2024
Direction de l'urbanisme et des grands projets

Le Maire de la commune de Frontignan

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 relatifs à la procédure de modification de droit commun ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016-I-531 du 24 mai 2016 prescrivant au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement la remise en état des terrains d'emprise de l'ancienne raffinerie Mobil oil Française,

Vu le plan local d'urbanisme de Frontignan approuvé par le conseil municipal lors de sa séance du 26 septembre 2018 ;

Vu le débat sur les orientations générales du PADD intervenu lors de la séance du conseil municipal du 13 décembre 2022 dans le cadre de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme prescrite par le conseil municipal lors de sa séance du 30 septembre 2021 ;

Vu la délibération adoptée lors de la séance du 3 avril 2024 par laquelle le conseil municipal se penche sur les justifications du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1 AUB, qu'au regard du projet, il estime fondée tant du fait de l'absence de capacités inexploitées dans les zones déjà urbanisées à recevoir l'aménagement d'environ 150 places de stationnement, que du fait de la non faisabilité, au sein même de ces zones, du même équipement ;

Considérant que les travaux de remédiation menés sur cette zone d'environ 1,2 hectare par l'ancien exploitant ont permis de solliciter de M. le Préfet de disposer de manière anticipée de la zone nord de l'ancienne raffinerie Mobil et qu'il y a lieu, d'accompagner cette réhabilitation par une modification du plan local d'urbanisme de la ville ;

Considérant qu'il est utile d'envisager, afin d'accompagner l'opération de requalification du centre-ville, à proximité immédiate de cœur de ville et du pôle culturel en construction, l'aménagement d'un parking d'environ 150 places surmontées d'ombrières ; que ce projet est de nature à faciliter la réalisation d'un pôle d'échange multimodal à sa proximité immédiate ;

Considérant que ce projet d'aménagement, s'il appelle la modification de certains documents du plan local d'urbanisme en vigueur approuvé en 2018, est parfaitement en cohérence avec le rapport de présentation de ce document ainsi que les orientations générales du PADD discutées dans le cadre de procédure de révision générale qui est en cours ;

Considérant que ce projet, portant sur un terrain propriété de la ville de Frontignan, n'emporte aucun changement des orientations du PADD dans sa version approuvée lors de la séance du 26 septembre 2018 qui, notamment en page 6 prévoit la reconquête de cette friche à l'aide d'équipements structurants, et que, portant sur une friche industrielle réhabilitée, il n'emporte aucune réduction ni d'un espace boisé, ni d'une zone agricole, ni d'une zone naturelle ou forestière ; qu'il n'implique aucune réduction d'une protection édictée en raison d'un risque de nuisance ou pouvant induire de graves risques de nuisances et qu'il porte sur un espace ne relevant d'aucune ZAC ;

Considérant que ces espaces, issus d'une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, pour ce qui les concerne, récemment réhabilitée, ne constituent ni une zone naturelle, ni une zone agricole, ni une zone forestière au sens de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de premiers éléments d'analyse que cet emplacement ne saurait être intégrée dans une zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans ;

ARRETE

Article 1 : une procédure de modification du plan local d'urbanisme de la ville de Frontignan approuvé le 26 septembre 2018 est engagée en vue de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone I AUb permettant, de façon limitée, d'autoriser l'aménagement d'un parking d'environ 150 places surmontées d'ombrières, équipé d'aménagements annexes en termes de voiries de desserte et réseaux, mobiliers urbains et espaces verts, à l'exclusion de tout bâtiment, à intervenir dans le respect de la nature réhabilitée du site.

Cette procédure sera notamment menée selon les articles L 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme en vigueur au jour de la signature des présentes. Le projet de modification de droit commun sera notamment notifié aux personnes publiques associées identifiées en application des article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme en vigueur au jour de la signature des présentes.

Une procédure d'enquête publique sera ensuite menée dans les conditions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Au regard de la nature du terrain objet des présentes, M le représentant de l'Etat ne sera pas saisi par la ville dans les conditions de l'article L 153-40-1 du code de l'urbanisme.

Article 2 : les documents suivants du plan local d'urbanisme approuvé le 26 septembre 2018 feront objet de cette procédure de modification :

- le règlement du plan local d'urbanisme, uniquement en ce qui concerne la zone à ce jour classée en 1 AUb ;
- les documents graphiques, et notamment le document graphique du règlement plan de zonage Frontignan Plage 5.3 échelle 1/2500^{ème} ;
- l'annexe 6.2 portant les servitudes ;

Article 3 : le présent arrêté :

- fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1, L. 2131-2 et R. 2131-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité et d'une publication sous forme électronique ne pouvant être inférieure à deux mois ;
- fera l'objet d'une mise à disposition du public permanente et gratuite sur le site internet de la commune de Frontignan dans leur intégralité.

S'il n'est pas lui-même soumis à concertation, le présent arrêté sera par ailleurs intégré dans le dossier de concertation ouvert au titre de la révision du plan local d'urbanisme prescrite par la délibération du 30 septembre 2021.

Article 4 : Mme la directrice générale des services de la commune est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Pour extrait conforme, Frontignan
Les jour, mois et an que dessus

 
Michel Arrouy
Maire

Accusé de réception en préfecture
034-213401086-20240417-573-2024-AR
Date de télétransmission : 25/04/2024
Date de réception préfecture : 25/04/2024

DOSSIER N°3 - Aménagement / urbanisme : Avis du conseil municipal dans le cadre de l'enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Frontignan pour le secteur de la ZIFMAR du Port de Sète-Frontignan.

(Délibération n°2023-188)

Rapporteur : Frédéric Aloy

M. le rapporteur porte à la connaissance du conseil les éléments suivants :

Une enquête publique préalable à l'autorisation requise selon les prescriptions de l'article R123-19 du code de l'environnement a été ouverte par Monsieur le préfet sur demande de la Région Occitanie pour le secteur ZIFMAR (Zone Industrielle Fluvio-Maritime) du Port de Sète-Frontignan.

Un premier terre-plein a été créé entre 2018 et 2020 avec réalisation d'une digue d'enclosure par la Région afin de contenir 800 000 m³ de sable et constituer ainsi un terre-plein de 17,6 ha.

Cette zone est destinée à l'exploitation d'une activité logistique de réception et d'expédition de marchandises faisant l'objet d'un transport maritime via le port. Ces nouveaux espaces permettront de solutionner le risque de saturation du port de commerce.

Ce projet « ZIFMAR » requiert une évolution des documents d'urbanisme pour permettre sa réalisation :

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT prévoit « 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 RD 600 qui constitue l'axe prioritaire de desserte du futur Port Régional de Sète-Frontignan ».

Or le Plan Local d'Urbanisme (PLU) classe ces espaces en zone à urbaniser 1AUE0 dont la vocation est à définir.

Afin de définir cette vocation en déclinaison de la formulation retenue dans le PADD, il est nécessaire d'ouvrir cette zone à urbanisation.

Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en vue de réaliser ce projet de développement d'une plateforme logistique a donc été engagée par la région Occitanie et c'est dans ce cadre que l'avis du conseil municipal de Frontignan est requis.

Il est à noter que les principaux objectifs poursuivis par l'opération « ZIFMAR », peuvent être approuvés par la ville :

- disposer d'espaces de stockage portuaire permettant le développement du port de Sète-Frontignan autant pour des trafics d'importation que d'exportation par voie maritime ;
- permettre la réalisation de constructions à usage logistique ;
- permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- permettre la construction de bâtiments d'exploitation liés à l'activité portuaire.

A la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée dans de bonnes conditions, le commissaire enquêteur émettait un avis favorable comme détaillé listés dans la note de synthèse transmise aux conseillers municipaux.

Il est demandé au Conseil Municipal de donner un avis favorable au dossier de mise en compatibilité du PLU, au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, ainsi qu'au rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

M. le Maire ouvre le débat.

M. Prato souhaite avoir confirmation qu'il s'agit de la zone où se trouve actuellement les voitures en stationnement.

M. Molto confirme et indique que le projet prévoit que cette zone sera aménagée avec de la végétation pour dissimuler ces stockages. Il rajoute que ce secteur servira de base arrière en matière de logistique, car idéalement situé, entre le site de Fos sur mer et celui de Port la nouvelle.

M. le Maire souligne que ce projet a également des enjeux économiques (création d'emplois) en plus des enjeux environnementaux puisqu'il est prévu l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

En l'absence d'autres remarques, il est ensuite procédé au vote et recueilli les votes suivants :

Contre : 0.

Abstention : 0.

Pour : Unanimité

Afin de laisser le temps à M. Youcef El Amri d'arriver, M. le maire propose de donner la parole à M. Bonneric pour la question n°5.

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

de la commune de Frontignan

04/10/18
Reçu le

SALLE DE FRONTIGNAN

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
LE 26 SEPTEMBRE A 18 HEURES 30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE CETTE COMMUNE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 18 SEPTEMBRE 2018, S'EST REUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI, SALLE FRANCOIS BOUVIER DONNAT - MAISON DES ASSOCIATIONS EN SESSION ORDINAIRE, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR PIERRE BOULDOIRE, MAIRE.

PRESENTS : Pierre BOULDOIRE (maire) – Claudie MINGUEZ, Michel ARROUY, Mireille BERTRAND, Michel GRANIER, Youcef EL AMRI, Olivier LAURENT, Jean-Louis BONNERIC (adjoints) – Kelvine GOUVERNAYRE, Claude LEON, Gérard ARNAL, Nathalie GLAUDE, Max SAVY, Simone TANT, Jean-Louis PATRY, Ange GRIGNON, Yannick COQUERY, Michel SALA, Sarah MASSON, Renée DURANTON-PORTELLI, Gérard PRATO, Guilaine TOUZELIER, Michel VOGT, Jean-Claude ALQUIER (conseillers municipaux).

ABSENTS EXCUSES REPRESENTES : Sabine SCHÜRMANN (procuration à Simone TANT); Caroline SUNE (procuration à Pierre BOULDOIRE), Victoria BONNET-SOLÉ (procuration à Jean-Louis BONNERIC); Pascale GREGOGNA (procuration à Renée DURANTON-PORTELLI); Eric BRINGUIER (procuration à Max SAVY); David JARDON (procuration à Michel ARROUY); Nathalie HEMMER (procuration à Michel VOGT); Philippe LOUE (procuration à Jean-Claude ALQUIER); Loïc LINARES (procuration à Claudie MINGUEZ); Marie-Ange PALAMARA (procuration à Youcef EL AMRI).

ABSENTE EXCUSEE: Paula LEITAO.

OBJET : Aménagement / urbanisme : Plan local d'urbanisme : approbation.

N/REF : PB/DB/WF/FAA - N°2018-437.



Mme Claude Léon en faisant référence à la note de synthèse envoyée aux membres du conseil municipal, ainsi qu'aux cinq annexes qui y étaient jointes propose au conseil municipal d'approuver le PLU ainsi révisé.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Frontignan a été initiée par délibération du Conseil municipal le 10 juillet 2014. Après 4 ans d'élaboration partenariale avec les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les chambres consulaires, etc., ainsi que le bureau d'études ADELE-SFI, mandataire du marché d'assistance pour le suivi de la procédure de révision du PLU, le conseil municipal doit délibérer pour approuver le nouveau PLU applicable à l'ensemble du territoire communal, en application des dispositions de l'article L.123-10 du code de l'urbanisme.

Pour mémoire, la révision du document d'urbanisme a été prescrite notamment afin de prendre en compte les nouvelles dispositions issues de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de l'adoption de nouveaux documents tels que le plan de prévention des risques inondation (PPRI) et le SCoT du bassin de Thau, en tenant compte de l'évolution du contexte. Les objectifs poursuivis dans ce cadre sont :

- Renforcer les grands équilibres à travers la définition de la vocation des espaces, entre la protection des espaces naturels, forestiers et agricoles, en particulier du vignoble du muscat classé en A.O.C. ; maîtriser la croissance de la ville dans les espaces urbains et à urbaniser dans le souci d'une consommation économe de l'espace qui appelle désormais un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; et maintenir la qualité des paysages qui constitue un des principaux atouts touristiques de la commune,
- Inscrire le développement de la ville et de son territoire à l'horizon 2030 dans un projet global à long terme, anticipant sur les besoins de la population, tout en organisant et en maîtrisant les étapes nécessaires à cette croissance dans le temps,
- Renforcer la préservation et la mise en valeur de la qualité environnementale, des corridors écologiques et des ressources naturelles, notamment, de la ressource en eau pour la sécurité de l'approvisionnement,

- Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques technologiques, aux risques naturels dont ceux liés au changement climatique en l'état de ses conséquences prévisibles, notamment d'inondation, et valoriser les zones inondables en créant de véritables espaces naturels de proximité pour les rendre au public,
- Poursuivre le renouvellement urbain dans la ville (notamment le long de l'ancienne RN2112 reconvertie en boulevard urbain central), avec y compris la restructuration des espaces urbanisés, la requalification des friches industrielles (site de la Mobil par exemple) et le comblement des espaces libres dans les limites de la ville existante,
- Mieux encadrer les conditions d'urbanisation, notamment dans les zones à enjeux et à fort potentiel dans les limites d'urbanisation en fonction des capacités d'évolution dans le tissu bâti, en tenant compte, notamment des formes urbaines et architecturales,
- Accompagner ce renouvellement notamment par le maintien de la mixité des fonctions urbaines et commerciales, la prise en compte des capacités de desserte par les transports collectifs et des parcs de stationnement ouverts au public, le confortement des centralités (Frontignan ville, la Peyrade, Frontignan-plage), et le traitement des zones de transition entre les pôles urbains et des zones d'activité économiques,
- Accompagner également ce renouvellement par le maintien de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, y compris des entrées de ville, en veillant à la requalification du centre ancien, à la mise en valeur du patrimoine bâti et historique, à la protection et à la mise en valeur des vues remarquables,
- Faciliter le quotidien des habitants en programmant ou en accompagnant, la création, l'adaptation, voire le déplacement des équipements publics nécessaires à l'évolution du territoire, en assurant les conditions d'accessibilité à ces équipements,
- Conforter le potentiel des activités économiques locales (muscat, activités liées à la mer et aux étangs, commerce, tourisme...) en cohérence avec l'urbanisation,
- Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, notamment le déplacement des piétons et des cyclistes (voies vertes), faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite et accroître les facilités d'accès des habitats et usagers aux modes de transports collectifs (train et bus),
- Poursuivre et renforcer la diversification de l'offre en logements (petits et grands logements, collectifs, individuels, locatifs privés et locatifs sociaux, etc.) en prenant en compte les différents modes d'habitat et l'équilibre des âges en veillant au maintien du renouvellement de la population,
- Conforter le potentiel des activités économiques locales (muscat, activités liées à la mer et aux étangs, commerce, tourisme...) en cohérence avec l'urbanisation, et trouver de nouveaux lieux de développement économique,
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique notamment par la promotion des améliorations qualitatives en matière de performances énergétiques, le développement des communications électroniques, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables pour les besoins des constructions comme pour les centrales de production.

Le PLU à approuver est composé des pièces suivantes. Il est précisé que le projet demeure soumis aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

1. Le rapport de présentation :

Il s'appuie sur un diagnostic du territoire, établit des prévisions économiques, démographiques et des besoins répertoriés, notamment en matière de surfaces agricoles, de développement économique, d'environnement, etc., comporte la justification des choix concernant le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (règlement écrit et documents graphiques) et expose notamment les motifs des changements apportés dans le cadre de la révision du PLU. .

Il intègre aussi une évaluation environnementale du PLU. Celle-ci analyse notamment à partir de l'état initial de l'environnement, les incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et notamment sur les zones protégées telles que par exemple les sites Natura 2000. Elle expose aussi notamment les mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme, de protection des espaces naturels et agricoles, d'habitat, de transport et de déplacement, d'équipements, de continuités écologiques etc. Il définit des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les OAP et le règlement (texte écrit et documents graphiques) sont établis en cohérence avec le PADD.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement d'ensemble de certains secteurs à enjeux, tels que les Vignaux, la Noria, les Hierles et les Pielles Nord.

4. Le règlement :

Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols avec notamment des règles concernant la vocation des zones, les conditions de desserte par les voiries et de réseaux divers, d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions, les espaces libres et le stationnement, la mixité sociale, la performance énergétique et environnementale....

5. Les documents graphiques du règlement :

Il s'agit du plan du territoire délimitant le zonage avec les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, avec aussi d'autres dispositions spécifiques telles que notamment les emplacements réservés, les espaces boisés classés, etc.

6. Les annexes :

Elles regroupent différents éléments à titre d'information, et comprend notamment les servitudes d'utilité publique, les plans d'assainissement et d'alimentation en eau potable, etc.

Trois étapes clés ont rythmé la phase d'élaboration du projet de nouveau PLU :

- ☐ La réalisation d'un diagnostic territorial afin d'identifier les enjeux du PLU
- ☐ La tenue d'un débat au sein du conseil municipal lors de sa séance du 12 juillet 2016 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ☐ L'élaboration du dossier de projet de révision du PLU.

Cette élaboration du projet a été menée en concertation avec la population. Le bilan de la concertation préalable a été tiré en séance du conseil municipal le 10 octobre 2017 et le projet de PLU a été arrêté lors de la même séance.

Pour rappel, le contenu du projet de nouveau PLU repose sur les éléments indiqués dans la délibération du 10 octobre 2017.

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, le dossier de révision du PLU arrêté a été transmis le 14 novembre 2017 aux personnes publiques suivantes, qu'elles soient associées à l'élaboration du projet, ou consultées à leur demande :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Monsieur le Préfet de la Région Occitanie
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM)
- Agence Régionale de Santé d'Occitanie (ARS)
- Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP)
- CNPF / Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) Occitanie
- INAO / Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ)

- Région Occitanie
- Conseil Départemental de l'Hérault (CD 34)
- Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Frontignan-Balaruc
- Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau (SIAE) des communes du Bas Languedoc
- Syndicat Mixte de la Gardiole (Gigean)
- SIVOM du canton de Frontignan
- Syndicat Mixte des Etangs Littoraux (SIEL)
- Syndicat Mixte du Bassin de Thau
- Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Hérault
- Section Régionale de la Conchyliculture (Mèze)
- Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault (CCI)
- Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et communes limitrophes : Sète Agglopôle Méditerranée (SAM), communes de Sète, Gigean, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Vic-la-Gardiole, Villeneuve-lès-Maguelone

Par ailleurs, l'autorité environnementale, à savoir la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie, a été saisie au titre de l'évaluation environnementale du PLU.

Le projet a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) les espaces boisés classés et parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs au titre de la loi littoral. Il a été soumis également à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les avis recueillis sur le projet PLU arrêté, ont été joints ensuite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 avril 2018 au 1er juin 2018 inclus, et qui a donné lieu ensuite à la remise du rapport du commissaire enquêteur. A ce stade, il s'agit de soumettre le nouveau PLU, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, à l'approbation du Conseil municipal.

1) AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES :

Les personnes publiques disposaient d'un délai de trois mois à compter de la saisine pour émettre un avis sur le projet. Les avis recueillis, joints au dossier d'enquête publique et insérés dans le rapport du commissaire enquêteur joint en annexe, sont globalement favorables, assortis de réserves et/ou d'observations pour certains. Ils sont synthétisés comme suit :

☐ Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) – Commission du 15 décembre 2016

Avis favorable à l'unanimité au projet de classement en espaces boisés classés (EBC) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs au titre de la loi littoral ;

☐ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – Commission du 12 décembre 2017

Avis favorable conforme. Avec près de 60 hectares, la consommation d'espace agricole situé dans l'aire AOP est très importante, la commission demande à la commune de mettre en place des outils permettant l'évitement des conflits d'usage et de maintenir la vocation agricole des sols ;

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP) – Avis daté du 14 décembre 2017

Avis favorable avec réserves. L'UDAP recommande notamment sur les articles du règlement : UA 5 d'encadrer davantage les dispositifs de production d'énergie renouvelable, UA 11 d'ajouter des règles pour les constructions existantes en menuiseries, toitures et ferronneries, et d'actualiser la fiche relative à la servitude AC1 protection des monuments historiques classés ou inscrits depuis la promulgation de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016. L'UDAP a formulé un avis sur le PADD en précisant qu'il était complet dans ses orientations et serait un référentiel pour les autorisations de travaux futures à délivrer ;

Agence Régionale de Santé d'Occitanie (ARS) – Avis daté du 18 décembre 2017

Avis favorable avec observations sur : l'alimentation en eau potable s'agissant de compléter le dossier de PLU par les données issues du courrier du Syndicat Bas Languedoc (SBL) du 10 août 2017 relatives à la prise en compte dans la programmation de l'urbanisation, de l'avancée des travaux d'installations en eau afin d'assurer à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante, sur la pollution atmosphérique s'agissant de compléter le rapport de présentation par les éléments liés à la qualité de l'air, sur les sites et sols pollués afin de vérifier la cohérence entre les aménagements projetés et la nature des sols pollués, sur la prise en compte des champs électromagnétiques dans les aménagements projetés notamment pour les établissements dits sensibles tels que les hôpitaux, maternités, crèches, etc., sur les nuisances sonores et les dispositions du règlement pour prescrire des mesures de gestion des zones d'habitat le long des infrastructures bruyantes routières et ferroviaires ou proche d'une activité bruyante, et enfin sur les espaces extérieurs de l'habitat qu'il convient de prendre en compte pour éviter la prolifération d'espèces envahissantes pouvant présenter un risque sanitaire ;

Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAe) – Réunion du 8 janvier 2018

Avis assorti de recommandations : sur la disponibilité de la ressource en eau notamment en période de pointe estivale s'agissant d'évaluer la population totale et de vérifier l'adéquation des besoins en ressource, sur les continuités écologiques elle recommande une mise en valeur des alignements d'arbres et des haies au regard de la trame verte et bleue, la connectivité écologique entre Frontignan et Sète étant fragilisée, sur le choix de poursuivre l'urbanisation des zones UEa et UPb aux vues des enjeux environnementaux identifiés dans ce secteur et plus particulièrement le contact avec la zone de protection spéciale (ZPS) « Etang de Thau et Lido de Sète et Agde », sur le secteur des Hierles en zone 2AUa limitrophe à une zone naturelle inondable et un espace remarquable du littoral de mener une réflexion naturaliste, paysagère et urbaine, sur la zone Ne du PLU, traversée par un corridor écologique, devant accueillir un parc photovoltaïque et enfin sur la mise en œuvre de mesures quant au réaménagement du secteur entre la voie SNCF et la RD 612 ;

INAO / Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ) – Avis daté du 9 janvier 2018

Avis défavorable au projet de PLU au regard de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs des Hierles et du Mas de Chave en raison des consommations importantes de surfaces plantées en vigne. L'INAO souhaite également la réduction de l'emprise des emplacements réservés en vue de préserver davantage le vignoble en place ;

Direction Départementale des Territoires de la Mer de l'Hérault – Avis daté du 22 janvier 2018

Avis favorable avec observations : sur la consommation d'espaces agricoles et naturels notamment d'indiquer les objectifs chiffrés de la modération de la consommation dans le PADD pour les espaces dévolus au développement économique et aux équipements publics, sur les zones UB et UC du PLU notamment d'effectuer une analyse de la consommation d'espace au regard de la délimitation des espaces urbanisés constitutifs ou non d'agglomération du SCoT, sur la nécessité de prendre en compte les capacités de production de logements sur les sites Barnier et Exxon Mobil, sur les dispositions de la loi Littoral notamment de compléter le plan de zonage par l'indication précise de la bande des 100 mètres dans le secteur Ner et Nc et de réduire les extensions en secteur Nh à 10% au lieu de 20%, sur la nécessité de compléter la liste des emplacements réservés par le programme de logements à réaliser, sur la qualité du dossier de PLU notamment de compléter le diagnostic, le PADD, les OAP et les annexes. La DDTM considère que le diagnostic agricole aurait pu être détaillé davantage comme le prévoit le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT.

Pour les OAP il est demandé l'intégration d'une OAP spécifique à la densification autour du boulevard urbain central. Pour le règlement, il est proposé la suppression des règles de stationnement différenciées pour l'habitat individuel et collectif de la ZAC des Pielles en zone UBz et celles relatives à la zone UA pour les places supplémentaires, le raccordement au réseau d'assainissement collectif les secteurs Nc, Nh et Ah qui ne le sont pas dans la dernière version du zonage d'assainissement mais qui sont situés en continuité immédiate des réseaux ;

☐ Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault (CCI) – Avis daté du 30 janvier 2018
Avis favorable avec observations sur les actions à définir dans le cadre des objectifs poursuivis dans le PLU ;

☐ Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT) – Comité syndical du 30 janvier 2018
Avis favorable avec observations sur la surface de la zone ZIFMAR en 1AUE0 et le lien avec la surface inscrite au SCoT, sur la prise en compte dans le rapport de présentation des dernières données actualisées du site Natura 2000 des Herbiers de l'Etang de Thau, sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur les emplacements réservés destinés aux bassins de rétention en zone agricole, sur le choix de maintenir un seul emplacement réservé n° 76 ou 77 destinés aux bassins de rétention des eaux pluviales, sur la nécessité de compléter le rapport de présentation ;

☐ Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) – Conseil communautaire du 1er février 2018
Avis favorable avec observations : sur les zones 1AUEa et 1AUEb, bloqués à l'urbanisation, situés aux abords de la RD 600, entre le quartier de la Peyrade et le port de Sète-Frontignan et en bordure de la ZAE des eaux Blanches, ce choix ne permettant pas de répondre à tout projet d'implantation d'entreprises dans un contexte où les terrains sont maîtrisés par les collectivités ;

☐ Région Occitanie – Avis daté du 13 février 2018
Avis favorable avec remarques sur la surface dévolue à la zone ZIFMAR en 1AUE0 et le lien avec les surfaces inscrites au SCoT, sur le classement du secteur dit de Brocéliande en zone 1AUEa bloqué, la région souhaite pouvoir lancer une opération d'aménagement à court et moyen terme, sur la nécessité de préciser la destination réglementaire du secteur 1AUEb à vocation portuaire exclusive ;

☐ Conseil Départemental de l'Hérault (CD 34) – Avis daté du 14 février 2018
Avis favorable avec observations, notamment sur la nécessité de maintenir les emplacements réservés n° 81 et 82 sur les routes départementales RD 600 et RD 612 au bénéfice du Département, sur les collèges et les prévisions en termes d'effectifs en lien avec les programmes de construction, sur l'attention qui doit être portée à la gestion économe du foncier et la densité du logement, sur la proposition du Département d'accompagner la commune dans ses réflexions pour pérenniser le foncier agricole et naturel, sur le renforcement de l'offre locale de production de logements sociaux ;

☐ La Chambre d'Agriculture de l'Hérault – Avis daté du 19 février 2018
Avis favorable avec observations sur la nécessité de compléter le rapport de présentation par le recensement des besoins agricoles individuels et collectifs et par l'intégration de l'étude pédoclimatique, sur la perte patrimoniale des secteurs des Hierles et Mas de Chave malgré la problématique de salinité des sols avérée, sur les mesures à mettre en place pour consolider l'économie agricole, sur la nécessité de mettre en place des outils au sein des orientations OAP afin d'éviter les conflits d'usage ;

Suite à ces avis, la Ville a présenté une note technique en avril 2018, valant intentions de réponse, qui a été versée au dossier d'enquête publique par le Commissaire enquêteur, et qui est reprise en annexe.

2) ENQUETE PUBLIQUE - OBSERVATIONS DU PUBLIC - RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La procédure s'est poursuivie par une enquête publique unique portant sur le projet de révision du PLU, mais aussi sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Frontignan établi par Sète Agglopôle Méditerranée. Elle s'est tenue du 23 avril 2018 au 1er juin 2018 inclus (40 jours), dans les locaux de la Direction des Services Techniques communaux, quai du Caramus, 34110 Frontignan, conformément à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête n° 2018/423 du 28 mars 2018. M. Thierry Lefebvre, Ingénieur retraité, a été désigné par le Magistrat-délégué du Tribunal Administratif de Montpellier, en qualité de commissaire enquêteur, par décision n° E18000037/34.

Après la clôture de l'enquête publique, la Ville a présenté une note technique en réponse aux observations communiquées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse du 6 juin 2018.

Le rapport et les conclusions ont été ensuite rendus le 30 juin 2018 par le commissaire enquêteur. Un avis favorable avec réserves a été émis au projet de PLU et, pour information, un avis favorable sans réserves a été émis au projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune. Les réserves sont prises en compte dans la rédaction finale du dossier de PLU, tel que présenté ci-après.

Cette étape d'enquête publique a été l'occasion encore une fois pour de nombreux habitants de la commune d'exprimer leurs attentes et de formuler leurs remarques sur le projet de PLU, en présence du commissaire enquêteur, aux jours de permanences fixés aux dates et heures ici indiquées : 26 avril 2018 de 13h30 à 16h30, 14 mai 2018 de 9h à 12h, 23 mai 2018 de 9h à 12h et 1er juin 2018 de 13h30 à 16h15 et sur le registre d'enquête mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête :

- ☐ 85 personnes se sont déplacées au siège de l'enquête publique, soit pour obtenir des informations sur la procédure de révision du PLU et à son état d'avancement, soit pour consulter le dossier de PLU arrêté (en comptant que 3 ou 4 personnes se sont présentées plusieurs fois) ;

- ☐ 38 personnes ont été accueillies par le commissaire enquêteur pendant les jours de permanences ;

- ☐ 9 observations ont été portées dans le registre du projet de PLU ;

- ☐ 13 lettres ont été déposées, réceptionnées par le commissaire enquêteur ;

- ☐ 12 courriers informatiques ont été réceptionnés par voie électronique par le commissaire enquêteur. De la même manière, après avoir envoyé un courrier, plusieurs personnes ont reconfirmé par voie électronique et remis en main propre au commissaire enquêteur le même document ;

Pour information, en parallèle des observations sur le projet de nouveau PLU, aucune observation n'est relevée dans le registre du projet de zonage assainissement des eaux usées. Le commissaire enquêteur a interrogé les personnes présentes lors des permanences, notamment celles qui se plaignaient du réseau d'évacuation des eaux pluviales mais cette question n'a soulevé aucune observation.

Selon le commissaire enquêteur, l'enquête s'est déroulée dans un climat dense mais serein. Il a cependant indiqué dans le rapport et conclusions de l'enquête qu'il était nécessaire de pondérer toutes les observations du public au regard de l'insistance sur certains sujets. Les personnes se sont manifestées principalement pour des questions de constructibilité de leur(s) terrain(s), notamment de la reconstruction en zone agricole et naturelle, pour contester les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de la Noria, les Hierles et les Vignaux, pour des questions plus techniques s'agissant des modes de mise en œuvre des énergies renouvelables dans la construction et enfin pour les questions de l'implantation des antennes de radiotéléphonie mobile.

Après avoir constaté la bonne exécution des modalités d'affichage et de publicité conformément aux dispositions des articles R123-9 et R123-11 du code de l'environnement et notamment la mise à disposition du public des dossiers et registres pendant toute la durée de l'enquête publique dans de bonnes conditions à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, siège de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un bilan des observations formulées par le public exprimées dans son rapport joint en annexe, qui font état essentiellement des éléments suivants :

- ☐ Demandes de modification de zonage afin de rendre des parcelles constructibles et demandes d'extension des limites des zones urbaines constructibles du PLU (19 cas sont relevés),

- ☐ Opposition à la création de secteurs assortis d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la Noria, des Hierles et des Vignaux. Il a notamment été relevé la crainte de certains propriétaires de devoir quitter leurs habitations, estimant la part réservée aux logements sociaux importante. A l'inverse, certains propriétaires de ces secteurs désirant vendre, sont opposés à la création de logements sociaux au regard des propositions faites par les aménageurs du prix du m² de foncier, très inférieur par rapport à celui du marché,

☐ Forte opposition quant à l'interdiction imposée dans le projet de PLU de reconstruire en zone agricole et naturelle un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli. Il a été indiqué que certaines habitations appartenant à des exploitants agricoles ont été légalement autorisées dans le passé. Après l'arrêt de l'exploitation, les habitations ont été détachées du terrain et vendues à un prix au m² équivalent à celui en zone urbaine constructible, d'où une perte financière considérable pour les nouveaux occupants qui ne pourraient plus reconstruire (4 délégations de 5 à 13 personnes, se sont manifestées),

☐ Demande de modification de zone au plan de prévention des risques inondation (PPRI) au regard de l'inondation de certains secteurs notamment vers les Vignaux. Pour certains riverains, le réseau pluvial est insuffisant et des anomalies sont constatées. Cette problématique est soulevée depuis plusieurs années par un riverain,

☐ Autres demandes et précisions diverses :

Réalisation de bassins d'évaporation en zone agricole afin de mettre en conformité le rejet des effluents de la cave coopérative du Muscat de Frontignan, précisions apportées par la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée sur l'avis émis par l'autorité environnementale sur le secteur dit Lafarge (UPb du PLU) quant à la question de la poursuite de l'urbanisation et la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques, notamment au regard du projet de Palais des Sports d'intérêt communautaire prévu, construire un logement de fonction en zones d'activités, ouvrir un établissement recevant du public en lien avec l'activité conchylicole située en zone naturelle dotée de règles particulières dans le PLU, raccorder au réseau d'eau potable un terrain situé en zone agricole, simplifier les règles du PLU notamment pour la mise en place de panneaux photovoltaïques dans les constructions,

☐ Opposition à la création d'un emplacement réservé destiné à accueillir une aire de stationnement au nord de la Halle des sports Nikola Karabatic,

☐ Opposition à l'installation des antennes de radiotéléphonie mobile qui ne cessent de s'accroître.

Les conclusions et l'avis favorable avec réserve exprimés par le commissaire enquêteur dans son rapport, sont les suivants :

☐ Sur les demandes de constructibilité et modification de zonage :

Sur certaines demandes, le commissaire enquêteur s'interroge sur leur fondement qui estime qu'elles ne renvoient finalement qu'à la question spéculative de la revalorisation du prix du foncier lors de la vente.

Pour les autres demandes, le fait qu'une parcelle, située en zone agricole ou naturelle, soit très proche d'une autre située en zone urbaine (U) du PLU, ne vaut pas systématiquement classement en zone U, le territoire serait alors totalement urbanisé.

Le commissaire enquêteur ne recommande pas ces reclassements et espère que l'activité agricole, souvent viticole, perdure face à l'industrialisation et à l'urbanisation galopante. Il cite le remarquable classement de la majorité des vignes en AOC/AOP.

D'autres observations sur la constructibilité des terrains : terrains en zone inondable qui ne l'étaient pas dans le passé et deviennent de fait inconstructibles aujourd'hui, durcissement de certaines règles imposées par l'Etat en application de la loi Littoral et du PPRI.

☐ Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le commissaire enquêteur rappelle que la question de l'urbanisation est aujourd'hui centrale et que le phénomène urbain est souvent appréhendé. Il rappelle que dans une perspective de développement durable, les villes changent et les constructions restent à l'échelle du quartier. Le logement reste insuffisant et beaucoup d'habitants de Frontignan (jeunes, seniors) aspirent à trouver un logement neuf, moderne et abordable. De plus, la commune étant en déficit de logements sociaux, est contrainte de payer des pénalités pouvant fragiliser son budget.

Pour le secteur des Vignaux (80 logements sociaux), des habitants ont émis le souhait d'une architecture harmonieuse avec plus de mixité. Le but est de répartir cette mixité sur tous les secteurs.

Les oppositions les plus nombreuses portent sur les deux secteurs de la Noria. Le commissaire enquêteur a relevé près de 8 parcelles dont certaines appartiennent à un même propriétaire. Il souhaite qu'un dialogue puisse être instauré à l'initiative de la collectivité.

Enfin, sur le secteur des Hierles où la qualité des sols est moindre, un habitant a déclaré que les vendanges n'ont jamais été aussi bonnes à cet endroit. Le commissaire enquêteur a indiqué qu'il n'avait pas la compétence pour analyser ce point.

Dans l'ensemble de ces requêtes, sur la réalisation de 2000 logements dont 815 logements locatifs sociaux sur une période de 15 ans, le commissaire enquêteur souhaite que soient mesurées au fur et à mesure des réalisations les conséquences positives dès le premier projet et de tirer un enseignement pour le reste des opérations. La rénovation de l'habitat ancien ne doit pas être pénalisée et devra s'intensifier.

☐ Sur les reconstructions en zone agricole et naturelle

Afin d'appréhender la situation actuelle, le commissaire enquêteur en a fait part à l'élue référente qui a pris la décision de faire remonter cette question à la Municipalité. En effet, les habitants ont fait part de leur inquiétude quant à cette interdiction de reconstruire après démolition. Le fait d'être assujettis à la taxe foncière et d'habitation au même titre que ceux qui résident en zone urbaine, se retrouvent finalement pénalisés en cas de démolition suite à un sinistre. Ils seraient contraints alors de se reloger ailleurs. Le commissaire enquêteur émet une réserve et sollicite la Ville pour revoir la rédaction des règles du PLU pour le maintien de la reconstruction en zone agricole et naturelle.

☐ Sur la question de l'inondation et du réseau pluvial

Le commissaire enquêteur rappelle que la problématique de pluvial n'a pas à être examinée lors de l'enquête publique et sort du champ de la présente procédure. Toutefois, cette question a été soulevée lors de l'enquête publique de 2011 et il est impératif aujourd'hui de trouver une solution efficace.

☐ Sur les autres questions

- Pour la cave coopérative du Muscat de Frontignan, l'exploitant a déclaré qu'il n'était pas envisagé de déménager en raison de contraintes financières. Le commissaire enquêteur considère qu'elle fait partie du patrimoine et il est essentiel de trouver une solution aux rejets des effluents. Il demande à la commune d'étudier ce dossier au regard des réponses apportées par l'Etat et le Ministère quant à une dérogation possible à appliquer.

- Pour le projet de Palais des Sports, le commissaire enquêteur estime que le projet est bien étudié et qu'il procure un réel avantage en comparaison de l'exploitation polluante actuelle du site.

- Pour l'ensemble des demandes concernant les propriétaires qui estiment être pénalisés par une construction qu'ils auraient pu mener avant l'approbation du PPRI, ils auront l'occasion d'exposer leurs cas lors de la révision de ces règles.

☐ Sur la question de l'emplacement réservé

Le commissaire enquêteur considère qu'un emplacement réservé est une option temporaire qui peut être levée.

Au total, le commissaire enquêteur émet un avis favorable avec réserve sur le principe de reconstruction en zone agricole et naturelle accordé par la Ville.

3.) MODIFICATIONS APPORTEES EN VUE DE L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Les résultats de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques consultées justifient des modifications et adaptations limitées au projet d'élaboration du PLU arrêté le 10 octobre 2017. Celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Les modifications apportées ainsi au PLU à approuver, telles que détaillées dans le document figurant en annexe, sont principalement les suivantes :

☐ La plupart des remarques sur le rapport de présentation sont prises en compte hormis celles relatives au diagnostic agricole qui est déjà bien étayé et que de surcroît la reprise exhaustive ne paraît pas nécessaire. La Ville avait consulté les agriculteurs pour connaître leurs projets et une étude pédoclimatique, qui sera jointe en annexe au rapport de présentation, a été réalisée et prise en compte pour la définition du projet de PLU.

☐ Le PADD est complété, concernant les éléments relatifs à la consommation d'espaces notamment pour le développement des activités économiques et la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics, avec lesquels le zonage et les emplacements réservés sont cohérents, en rappelant que le rapport de présentation expose en détails cette consommation.

☐ Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il n'est pas envisagé leur création sur la densification du boulevard urbain. Le rapport de présentation prend déjà en compte les études en cours. La Ville rappelle que les OAP ne sont obligatoires que pour les zones AU, « immédiatement ouvertes à l'urbanisation ».

☐ Des compléments de rédaction seront apportés au règlement notamment :

- Sur les règles de stationnement différenciées en zone UBz de la ZAC des Pielles pour l'habitat individuel et l'habitat collectif, la Ville prend en compte la remarque formulée, ces règles sont donc supprimées.

- Sur les règles de stationnement qui imposent une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher en zone UA, zone correspondant au noyau originel ancien de Frontignan, la Ville prend en compte la remarque formulée, ces règles sont donc supprimées.

- Sur l'intégration des panneaux photovoltaïques dans la construction, la Ville prend en compte les remarques formulées en précisant que leur intégration en toiture reste privilégiée. La superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures-terrasses dissimulées par des brises-vues afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

- Sur les ouvrages techniques au sol tels que les antennes de radiotéléphonie mobile, les règles de hauteur sont adaptées dans l'ensemble des zones,

- Sur le choix de maintenir un seul emplacement réservé n° 76 ou 77 destinés aux bassins de rétention des eaux pluviales, la Ville s'oriente vers la conservation de l'emplacement réservé n° 77 constitués de friches et la suppression de l'emplacement réservé n° 76 concerné majoritairement par des terrains en vigne.

- Sur la reconstruction en zone agricole « A » et naturelle « N », la Ville prend en compte les remarques formulées en précisant que dans l'ensemble des zones « A » et « N », la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli, est autorisée dans les conditions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au jour de l'approbation du PLU.

La réserve du Commissaire enquêteur sur la reconstruction des bâtiments détruits et démolis en zone A et N est levée.

Sur les demandes de constructibilité et modification de zonage :
Malgré les nombreuses demandes, la Ville confirme son intention de maintenir les parcelles en zone non urbanisable (agricole ou naturelle) afin de limiter l'étalement urbain et avoir une urbanisation mesurée. Les classements prévus au PLU soumis à l'enquête publique sont maintenus. Pour les parcelles inconstructibles situées en zone inondable, la Ville précise que le PPRI s'applique à ces zones obligatoirement. Ce document est une servitude d'utilité publique régie par l'Etat qui se surimpose au PLU.

Sur le choix de poursuivre l'urbanisation des zones UEa et UPb liés au secteur dit Lafarge, il est précisé qu'il ne s'agit pas d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation dans le PLU mais ce sont des espaces déjà urbanisés à requalifier (comme défini notamment par le SCoT du bassin de Thau). De plus ces secteurs font l'objet de « servitude d'attente de projet » bloquant tout aménagement immédiat, et les études naturalistes réalisées n'ont pas mis en évidence d'enjeux naturalistes notables.

Sur la demande de la cave coopérative du Muscat de Frontignan de prendre en compte le projet de création des bassins d'évaporation en zone agricole du PLU, la Ville précise que ce projet n'est pas encore formalisé. La demande sera étudiée lors d'une procédure ultérieure.

Sur le raccordement de certains secteurs au réseau d'assainissement collectif, notamment, la zone Nc (Camping existant) et le micro-secteur Nh, précédemment classés en zone urbaine, la communauté d'agglomération SAM, compétente en assainissement, propose de les intégrer au plan de zonage d'assainissement collectif des eaux usées. Ces secteurs sont en effet déjà raccordés aux réseaux d'assainissement existant. Toutefois, les 4 zones agricoles Ah du PLU, ne sont pas vouées à la densification quand bien même elles se trouvent à une proximité relative des réseaux eaux usées existants. Elles doivent rester en zone d'assainissement non collectif. Le passage en zone assainissement collectif ne se justifiant pas au vu des investissements à réaliser pour desservir ces secteurs par rapport au nombre de logements existants à desservir.

Les autres avis, observations du public et éléments du rapport du commissaire d'enquêteur n'appellent pas de modification dans le nouveau PLU à approuver, comme établi dans le document joint en annexe. Ils ne sont en effet pas justifiés et vont à l'encontre du projet de PLU établi par la commune.

Il convient aujourd'hui de se prononcer sur le projet de PLU arrêté modifié en vue de son approbation, au vu des avis des personnes publiques consultées, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, suivant les dispositions prises qui figurent dans les notes en annexe à la présente délibération, annexes détaillant les modifications apportées suite aux différentes remarques, ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles, y compris notamment les éléments de réponse aux avis des personnes publiques versés au dossier.

Les pièces du PLU à approuver sont complétées et rectifiées en conséquence.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois ;
- d'une mention dans un journal local du département, rubrique annonces légales ;
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune ainsi que sur le site internet de la Ville www.frontignan.fr

La présente délibération et le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Hérault. Conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, la commune étant couverte par un schéma de cohérence territoriale approuvé, le PLU sera exécutoire dès qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le dossier de PLU, tel qu'approuvé par le Conseil municipal, sera tenu à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la Mairie de Frontignan – locaux de la Direction des Services Techniques, quai du Caramus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour rappel, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont également à la disposition du public, pendant un an, sur le site internet de la Ville www.frontignan.fr.

Le plan de zonage d'assainissement sera annexé au PLU dès son approbation par le Conseil Communautaire de Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) prévue le 18 octobre 2018.

Mme Claude Léon demande donc au conseil municipal :

- de valider les modifications apportées au projet de PLU qui a été soumis à l'enquête publique afin de tenir compte des différents avis joints au dossier d'enquête publique, observations du public et rapport du Commissaire enquêteur, telles que détaillées dans le document joint en annexe ;
- d'approuver le PLU révisé, intégrant les modifications susvisées, et joint en annexe, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
LE RAPPORTEUR ENTENDU,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

- **VALIDE** les modifications apportées au projet de PLU qui a été soumis à l'enquête publique afin de tenir compte des différents avis joints au dossier d'enquête publique, observations du public et rapport du Commissaire enquêteur, telles que détaillées dans le document joint en annexe ;
- **APPROUVE** le PLU révisé, intégrant les modifications susvisées, et joint en annexe, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme, Frontignan
Les jour, mois et an que dessus

Archivé le 04/10/18
Retiré le
Mairie de Frontignan



Pierre Boulidoire
Maire