



ville de sète



PLAN LOCAL D'URBANISME

3.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU approuvé par DCM le : 10 février 2014	
PROCEDURE	DATE
Modification simplifiée n°1	03 novembre 2014
Modification n°1	15 décembre 2014
Modification n°2	23 mai 2016
Modification simplifiée n°2	28 novembre 2016
Modification n°3	17 septembre 2018
Modification simplifiée n°3	19 juillet 2021
Révision allégée n°1	13 décembre 2021
Modification simplifiée n°4	21 mars 2022
Modification simplifiée n°5	25 septembre 2023
Modification n°4	20 novembre 2023
Modification simplifiée n°6	18 décembre 2023
Modification simplifiée n°7	24 juin 2024
Modification simplifiée n°8	7 avril 2025
Modification simplifiée n°9	15 décembre 2025
Modification n°5	15 décembre 2025

I. Rappel de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (articles L.151-6 à 12° du Code de l'Urbanisme)

Article L.151-6 – Définition générale des OAP

"Le plan local d'urbanisme peut comprendre des orientations d'aménagement et de programmation.

Celles-ci comportent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements."

Article L.151-7 - Contenu et objectifs des OAP

"Les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent concerner l'ensemble du territoire couvert par le plan local d'urbanisme ou certaines parties seulement.

Elles peuvent notamment :

1° Définir des actions et opérations d'aménagement permettant de mettre en valeur l'environnement, de lutter contre l'insalubrité, de restructurer ou de renouveler des quartiers ou secteurs ;

2° Favoriser la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et de diversité fonctionnelle en matière d'habitat ;

3° Porter sur les continuités écologiques et la prévention des risques."

Article L.151-8 - OAP et qualité urbaine

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement,

les paysages, la biodiversité et assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville."

Article L.151-9 - OAP et renouvellement urbain

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à restructurer ou à rénover, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain."

Article L.151-10 - OAP et mixité fonctionnelle

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent fixer des objectifs de mixité sociale et de diversité fonctionnelle des constructions et des aménagements, notamment en matière d'habitat et d'activités économiques."

Article L.151-11 - OAP et continuités écologiques

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques et des trames vertes et bleues définies à l'article L.371-1 du code de l'environnement."

7. Article L.151-12 - Effets des OAP

"Les projets d'aménagement, de construction ou d'occupation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le plan local d'urbanisme."

II. OAP n°1 de l'entrée Est de Sète

Le secteur de l'entrée est de Sète est un espace à **enjeu majeur** pour la ville de Sète. Situé dans le « Triangle urbain central » identifié au PADD du SCOT approuvé en 2014, il constitue, à l'échelle de l'agglomération, une zone de renouvellement essentielle au développement de la ville et de l'agglomération, apte à répondre aux besoins de logements, d'emplois et d'équipements de la commune et du grand territoire. Il est aussi un secteur empreint d'une tradition architecturale industrielle à préserver et avec des accès à la mer à mettre en valeur.

Le territoire sétois et plus largement l'espace compris entre l'autoroute A9 au Nord, l'étang de Thau et le Lido à l'Ouest, le massif de la Gardiole à l'Est et la mer au sud bénéficie sur le littoral héraultais d'une situation particulièrement privilégiée et constitue le premier espace réellement urbain à l'Ouest de la « plaque » montpelliéraine. Ce territoire, certes **très attractif** est désormais limité dans son potentiel d'extension urbaine et soumis à de **fortes contraintes** de nature diverse.

Avec les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles, de limitation de l'étalement urbain et l'anticipation du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), **l'enjeu de concentrer le développement sur les espaces déjà urbanisés ou artificialisés est aujourd'hui fortement affiché.**

Pour cela, le territoire de Sète présente une **opportunité majeure : la présence d'importantes friches d'activités**, dues notamment au déplacement progressif du port et à la désindustrialisation du territoire. Ainsi, la partie Est de la commune constitue plus particulièrement un espace à enjeux complexes, eu égard à sa localisation, son occupation comme son potentiel foncier, ses contraintes réglementaires (PPRI, proximité périmètre Seveso) mais aussi de l'importance des projets en gestation ou en cours sous la responsabilité de différents maîtres d'ouvrage (ZAC entrée est rive Sud, ZAC entrée est rive Nord, réalisation du Pôle d'échanges Multimodal autour de la gare, reconquête urbaine de la RD2 avec l'aménagement d'un TCSP, démarche territoire pilote de sobriété foncière menée en 2022-2023 et poursuivie par un focus sur les zones d'activités du parc aquatechnique, projets engagés par le Port au sein de son périmètre, protocole partenarial conduit avec la SNCF)

Dans ce contexte, un **Plan Directeur de ce grand secteur de l'entrée Est de la ville** a été élaboré entre fin 2022 et fin 2023. Il avait notamment pour objectif :

- D'anticiper l'évolution de ce secteur en prenant en compte les contraintes du PPRI et du changement climatique, en proposant plusieurs scénarios
- D'intégrer les enjeux de la mobilité et du stationnement à l'échelle du grand secteur
- De favoriser le dialogue entre les différents projets en cours ou à venir sur ce grand secteur

Il a permis d'aboutir à plusieurs grands objectifs partagés par les différents acteurs :

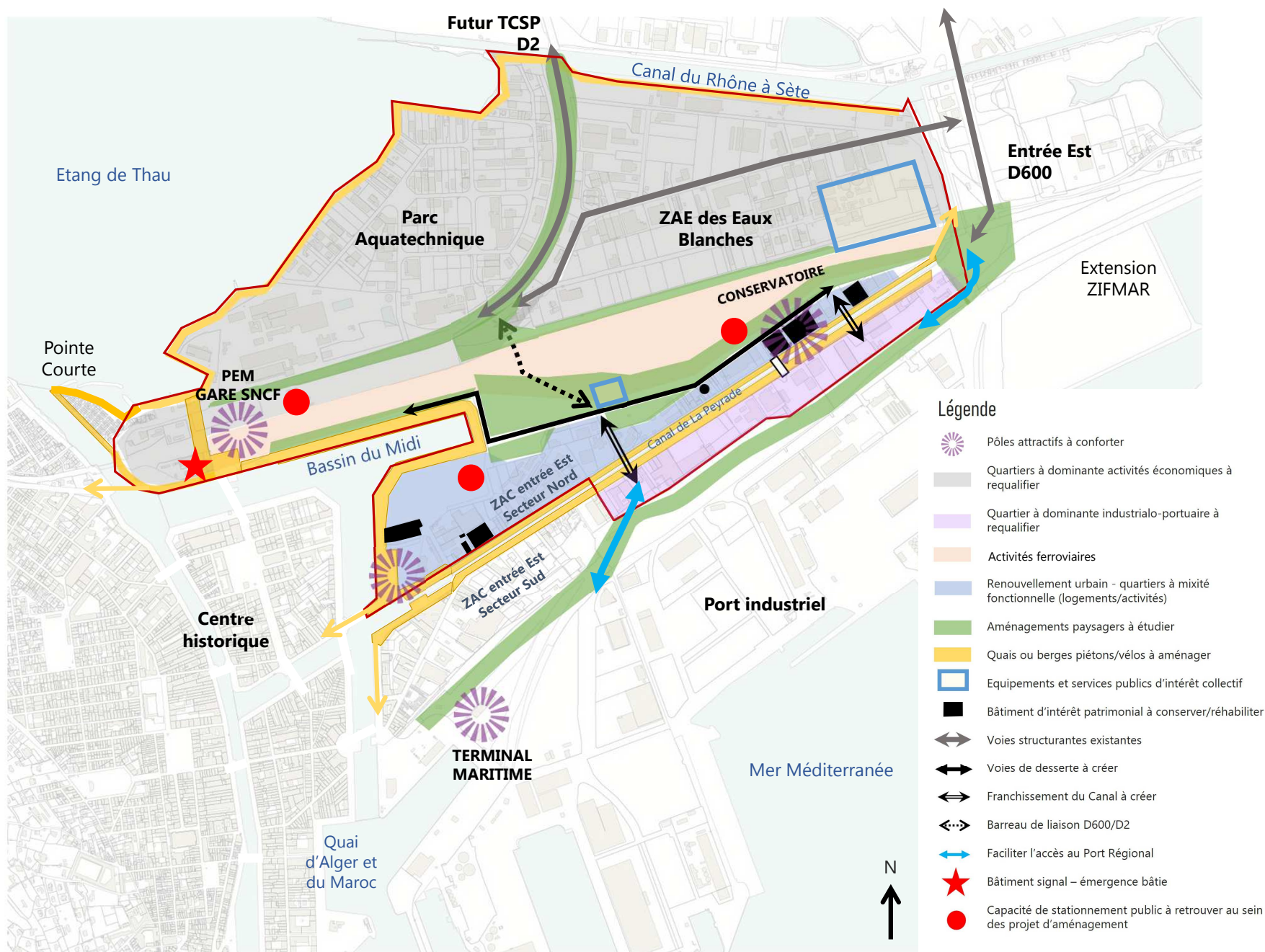
- Faire du canal de la Peyrade un espace accueillant et apaisé
- Assurer une cohérence des espaces publics vers l'étang de Thau
- Recréer un vécu positif des aménagements du port touristique et industriel

Ainsi, l'OAP « Entrée Est de Sète » réalisée dans le cadre de la révision du PLU de 2014, a nécessité d'être actualisée et remise en cohérence, bien que les enjeux communaux visés par l'OAP initialement produite demeurent :

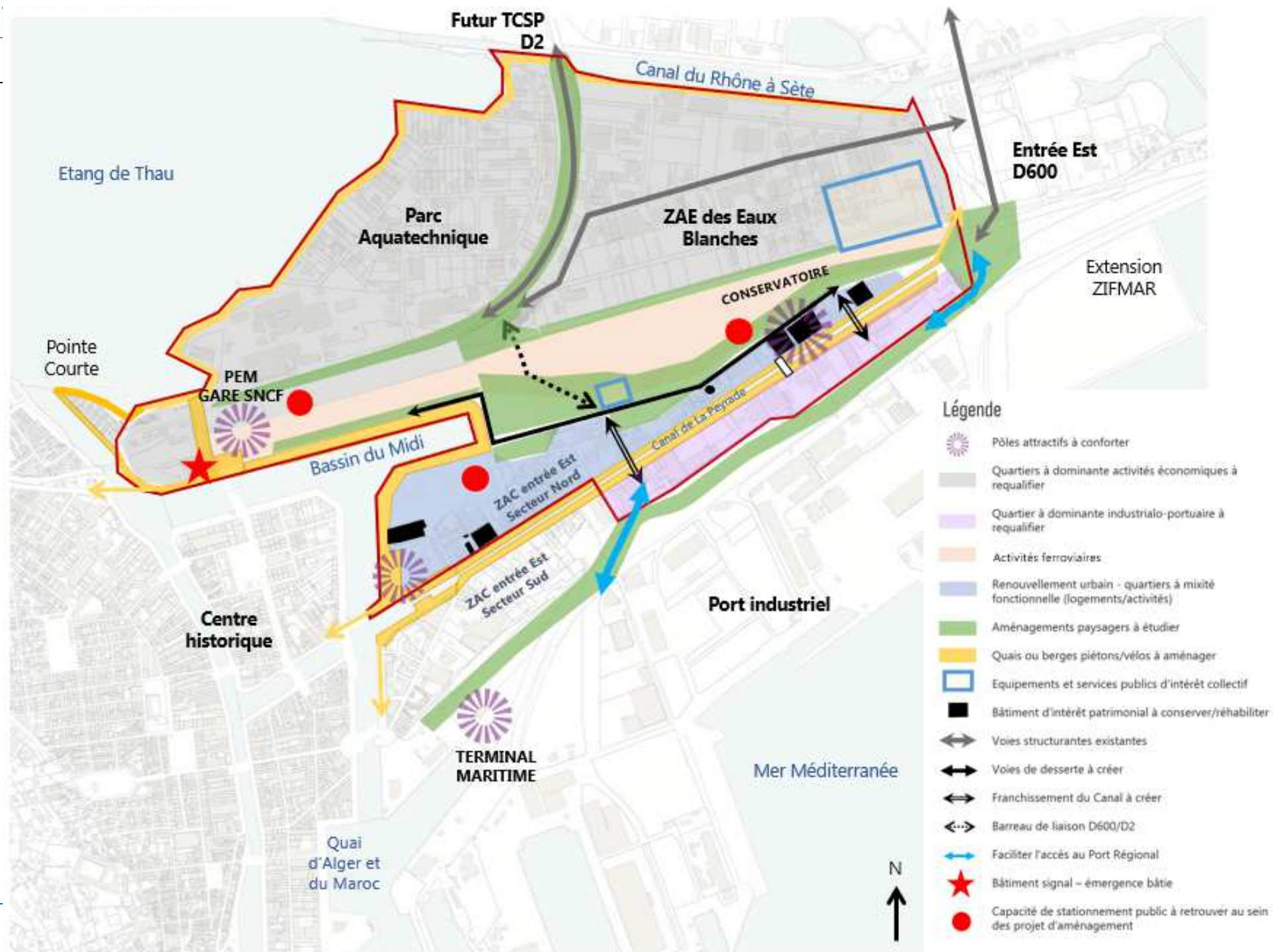
- A l'Est du barreau de liaison, renforcer la vocation économique, notamment artisanale tout en accueillant d'autres usages, et en structurant la trame urbaine interne comme avec les autres secteurs de la ville,
- Affirmer une vocation aux espaces dégradés et en friches en lien avec le développement du PEM,
- A l'Ouest du barreau de liaison, aménager un quartier urbain multi-fonctionnel et dense permettant de produire une offre suffisante en logements, activités, services et équipements.
- Réfléchir l'aménagement du quartier en prenant en compte la présence du risque d'inondations.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR GRAND EST

OBJECTIFS DE L'OAP



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR GRAND EST



OBJECTIFS DE L'OAP

1) Assurer la continuité qualitative des espaces publics de l'entrée Est

L'enjeu principal du secteur Grand Est consiste à recréer des espaces publics hospitaliers et conviviaux aux abords des différents canaux (Canal de la Peyrade, Bassin du Midi) et de l'Etang de Thau. L'objectif est de renforcer les continuités piétonnes et vélos entre le centre historique et les polarités du secteur Grand Est : Gare SNCF, Port touristique et industriel, Conservatoire Manitas De Plata. L'apaisement des voies de circulation apportera une urbanité, support du renouvellement des espaces dégradés et en friches présents sur le site.

2) Améliorer les déplacements transversaux

Le franchissement du Canal de la Peyrade et des voies ferrées doit permettre une meilleure liaison, tous modes confondus, entre les polarités du secteur.

Une voie de desserte sera créée derrière le Conservatoire et rejoindra dans un premier temps la gare SNCF, puis dans un deuxième temps, la RD2.

Afin de libérer le flux de trafic de poids lourds sur l'Avenue Martelli, les accès vers les activités du quartier industrialo-portuaire seront favorisés par des voies arrière, situées du côté du Port.

Les projets (PEM, ZAC, voie de desserte Nord) devront reconstituer une capacité totale de places publiques cohérente au sein des aménagements ou constructions. Ces places de stationnement seront conçues pour être foisonnantes et évolutives, face à une éventuelle diminution future de l'usage de la voiture.

3) Aménager un quartier urbain plurifonctionnel et dense

A l'Ouest du barreau de liaison, l'objectif est de produire une offre suffisante en logements, activités et services afin de transformer la zone d'activités existante en quartier mixte dans ses fonctions et ses typologies d'habitat. Les bâtiments se développeront principalement sous forme de socles urbains larges, accueillant les activités et services urbains, surmontés de plusieurs niveaux de logements et/ou bureaux, plus étroits.

Des activités ludiques et touristiques pourront marquer une nouvelle polarité, au niveau de l'intersection entre les quais du Bassin du Midi et du Quai des Moulins.

Un espace sera réservé à la construction d'un équipement ou des services collectifs d'intérêt général.

4) Renforcer la vocation économique

A l'Est du barreau de liaison, un quartier mixte à dominante d'activités artisanales se développera. L'objectif est de pérenniser une partie des activités existantes, tout en accueillant des logements et des entreprises structurantes pour conforter la polarité du conservatoire Manitas De Plata.

5) Valoriser le patrimoine industriel remarquable

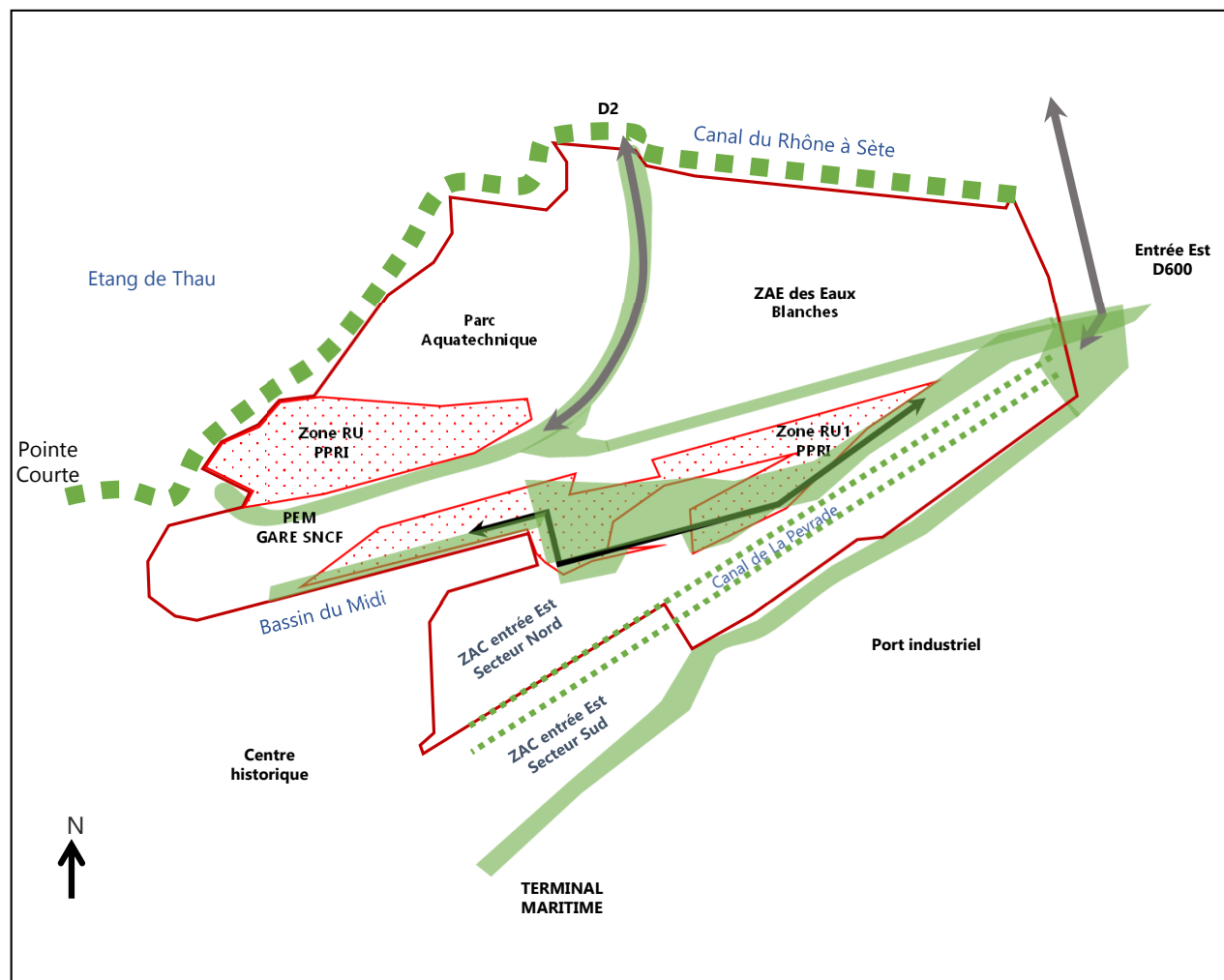
Au sein de la ZAC entrée Est secteur Nord, un ensemble de bâtiments patrimoniaux sont à conserver, au titre de la préservation de l'identité du site. Toute modification de l'enveloppe ne devra pas dénaturer le caractère industriel du bâtiment. L'architecture des bâtiments adjacents (situés sur le Canal de La Peyrade) devra être compatible et contribuer à renforcer ce caractère industriel, qui a forgé l'identité de l'Entrée Est de Sète.

6) Phasage

Les zones AU0 et AUE0 pourront s'ouvrir à l'urbanisation dès 2025.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR GRAND EST

OBJECTIFS PAYSAGERS



- ➔ Rétablir des continuités écologiques à travers les opérations par des successions d'espaces plantés (rues, parcs, venelles, noues...). Conforter la fonction des espaces caractérisés en zones humides au nord de la ZAC Entrée Est Rive Nord pour promouvoir la biodiversité en ville
- ➔ Apporter de l'ombrage aux piétons et vélos par des aménagements paysagers ponctuels ou continus, en accompagnement des voies dédiées aux modes actifs (Quai des Moulins, Quais du Bassin du Midi)
- ➔ Favoriser l'utilisation de matériaux perméables (bétons poreux, dalles alvéolaires) ou de pleine terre
- ➔ Intégrer une part de désimperméabilisation des sols dans les espaces existants renouvelés, et la renaturation des sols dans les aménagements paysagers situés en zone inondable (RU et RU1 du PPRI)
- ➔ Renforcer les aménagements paysagers de part et d'autre des voies d'accès : D2, rond-point d'entrée de la D600, Avenue Martelli
- ➔ Créer une interface paysagère continue et d'épaisseur suffisante pour créer un filtre visuel sur la limite Ville/voies SNCF et sur la limite Ville/Port Industriel
- ➔ Requalifier les berges de l'Etang de Thau pour permettre un parcours piéton ou vélo à travers des espaces paysagers publics

III. OAP n°2 les Pergolines

Un quartier sans nom :

Le périmètre de l'OAP est situé à l'articulation de plusieurs sous-quartiers, entre le Mont Saint Clair et le lido. Ce croissant urbain est délimité par l'avenue du Tennis et les boulevards Joliot Curie et Jean Mathieu Grangent.

Cette absence de toponymie est probablement due à la position d'entre-deux du quartier dont le développement récent est surtout lié au développement du tourisme.



Un quartier peu lisible, à la fois résidentiel et touristique :

Le quartier compte plusieurs équipements structurants et rayonnants à l'échelle de la ville : l'IUT de chimie, le Centre Balnéaire Fonquerne, le lycée polyvalent Joliot-Curie... Mais ces bâtiments souvent imposants forment des plaques urbaines enclavées qui empêchent les continuités urbaines et paysagères.

5 500 personnes vivent dans ce quartier (10% de familles monoparentales / 18% de LLS / 45% de propriétaires / 37% de ses habitants ont plus de 65 ans contre 13% ont moins de 18 ans).

Un quartier sans espace public de séjour et d'interaction :

On relève relativement peu d'espaces publics fédérateurs l'échelle du périmètre hormis la place Edouard Herriot qui accueille le marché. De manière générale, l'espace public est fonctionnel mais sans caractère ni qualité suffisante, et trop peu d'entre eux sont support d'interaction pour les habitants et usagers du quartier.

L'identité du quartier est construite avant tout sur sa situation géographique exceptionnelle, la topographie du terrain et sur le patrimoine vernaculaire et végétal qui subsiste encore aujourd'hui (comme les murets, les anciens mas et les pins...)

Des parcours des modes actifs complexes :

Sauf véhiculé, se déplacer dans le quartier n'est pas toujours évident voire même dangereux tant l'espace public a été façonné pour répondre aux besoins de la voiture : voies larges et rapides, stationnements, carrefours et giratoire démesurés... Les parcours piétons sont complexes et manquent de fluidité, notamment dans la partie basse du quartier (sud du Boulevard Joliot Curie). De manière générale, les espaces publics ne permettent qu'une lecture partielle du territoire environnant et n'invitent que trop peu aux déplacements à pied.

Un contexte réglementaire et immobilier favorable à la densification :

La zone UC4 permet une densification par démolition / reconstruction avec changement de forme urbaine mais sans réellement la cadrer : vues / arbres / murs / rapport.

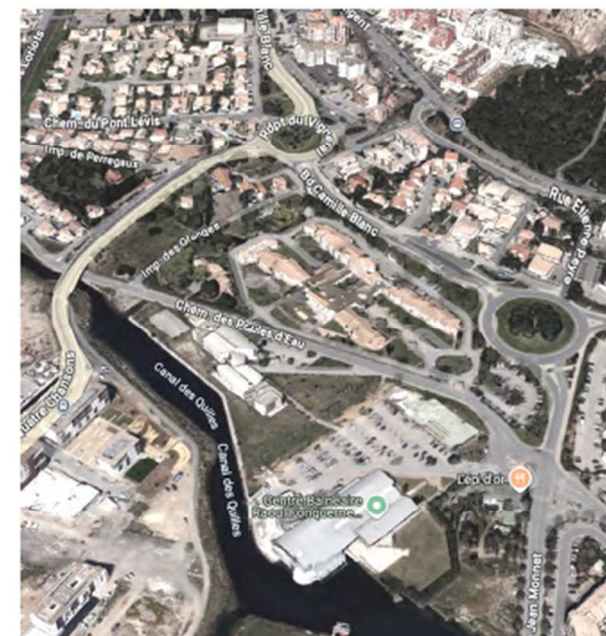
Certains projets immobiliers récents sont déconnectés du contexte urbain et patrimonial, et ne tiennent pas compte des accroches paysagères qui font l'identité du quartier et de la ville, pourtant basée sur une certaine diversité des formes bâties et d'une architecture vernaculaire.

Focus sur le périmètre de l'OAP et des Pergolines :

La parcelle des Pergolines accueille aujourd'hui un hameau résidentiel médicalisé voué à la démolition. Sa surface totale est de 27860m², la surface bâtie elle d'environ 6600m². Elle est bordée à l'est par le boulevard Camille Blanc, situé en

surplomb et posé sur un par un imposant mur de soutènement bétonné d'une hauteur pouvant dépasser les 7m. Celui-ci se poursuit en longeant le plateau formé par le rond-point de l'Europe. Au sud, la limite parcellaire d'une opération de logements borde les Pergolines jusqu'au chemin des Poules d'Eau, longue voie qui longe la clôture de l'IUT de chimie et le skatepark au sud. Au nord, la parcelle est délimitée par un haut mur en pierre qui longe l'impasse des Granges.

Ces caractéristiques en font une plaque urbaine imposante et enclavée qui ne favorise pas les continuités est-ouest. Elle est accessible essentiellement par le Chemin des Poules d'Eau, et est surtout tournée vers le sud-ouest.



Les Pergolines (OAP)

Traduction graphique

Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre OAP
- Périmètre Opération d'ensemble (SDP max = 12 000 m²)
- Voies structurantes
- Voies de desserte
- P Parking

Qualités urbaines et paysagères

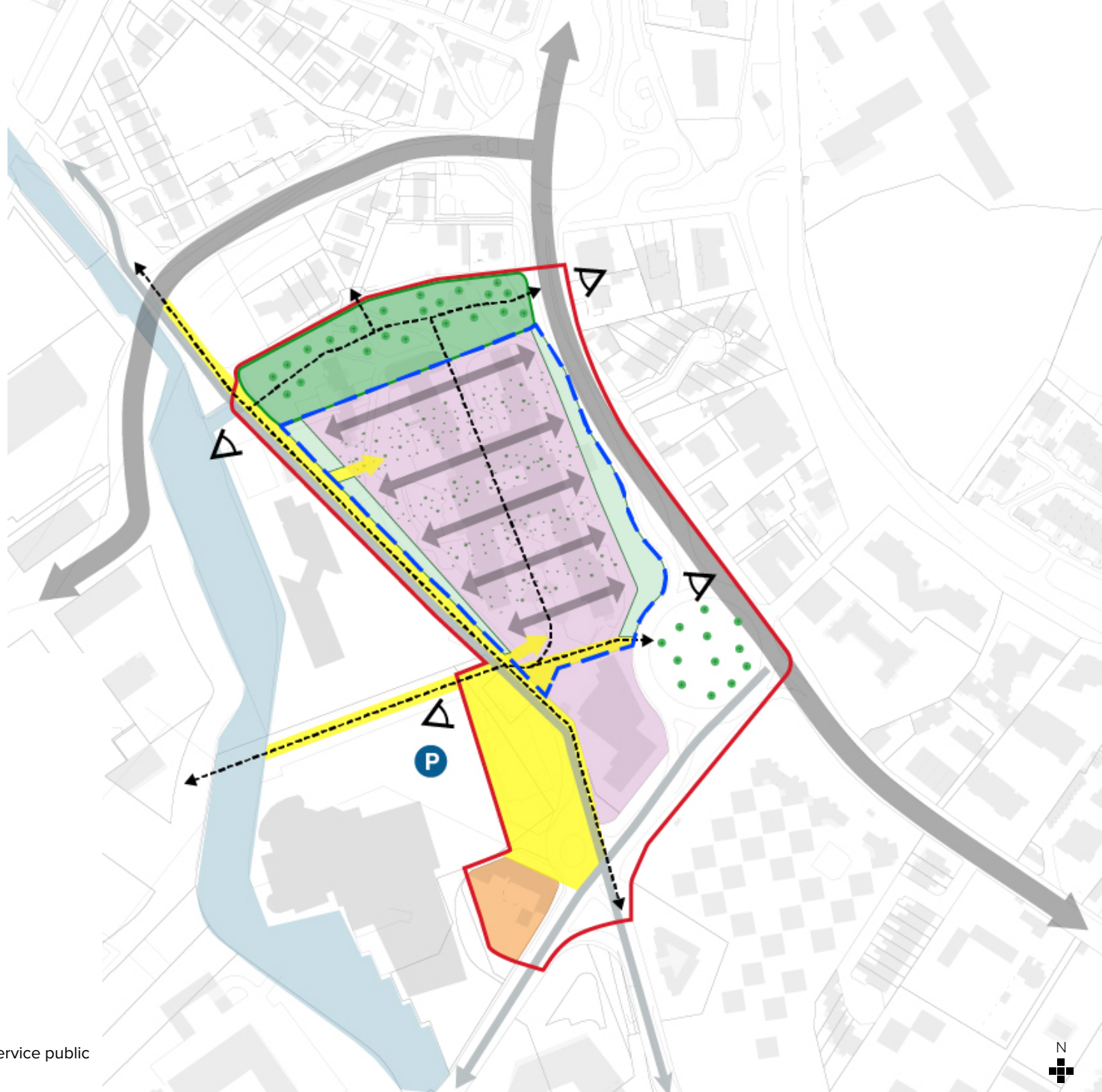
- Parc public à aménager
- Espaces paysagers à conserver
- Continuités végétales et paysagères
- Arbres / boisements à protéger
- ◁ ▷ Vues à conserver / valoriser

Composition spatiale

- Espace public structurant à créer / requalifier
- Liaisons douce à créer / requalifier
- Implantation préférentielle des constructions

Fonctions urbaines

- Secteur habitat diversifié et équipement d'intérêt collectif et service public
- Secteur mixte habitat et commerce / service possible à RDC



Les Pergolines (OAP) - Définition des intentions d'aménagement et de programmation

Les principes de la présente OAP sont de cadrer l'évolution d'un secteur à enjeux en cas de nouveau projet. Ces principes sont compatibles avec des réaménagements mesurés des locaux actuels ou des travaux d'extension limitée, conformément au règlement du secteur concerné (3UB9) qui permet les travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Objectifs d'aménagement et de programmation :

L'OAP porte sur le secteur dit des Pergolines et ses abords.

L'objectif programmatique du secteur est l'inscription dans le quartier d'un projet urbain à vocation majoritairement résidentielle. La mixité fonctionnelle sera favorisée par l'implantation de programmes mixtes en rez-de-chaussée. À titre d'exemple, cette mixité fonctionnelle pourrait participer à l'animation de la placette à l'articulation de l'entrée de l'opération ou dans les secteurs où l'activité commerciale est présente.

Afin de garantir une mixité des formes et des programmes, l'offre de logement sera diversifiée : logements intermédiaires et logements collectifs.

Principes d'aménagement :

- Une opération d'ensemble ouverte sur le quartier et respectueuse du site :
 - Découpage parcellaire pour la création d'îlots résidentiels constituant un nouveau quartier apaisé affirmant une haute qualité du cadre de vie, une ambiance marquée par la présence du végétal et des mobilités douces, et une présence minimale de la voiture,
 - Une opération d'ensemble comprenant une offre d'habitat avec une SDP maximum de 12000 m² qui respecte les règles de mixité sociale, avec des typologies variées afin de favoriser les parcours résidentiels, avec une proportion significative de grands logements (avec caractère traversant ou bi-orienté dès que possible).
 - Un parc public en frange nord de la parcelle des Pergolines d'environ 7000 m²,
 - Une voirie de desserte du projet en U partant du sud de la parcelle des Pergolines et se terminant sur le chemin

des Poules d'Eau en face de l'IUT, afin de désenclaver le futur nouveau quartier et le connecter au maillage d'espaces publics existants,

- Une trame verte qui structure le découpage et sert de support aux cheminements actifs et à la gestion de l'assainissement :
- Conservation de l'épaisseur végétale en pied de mur de soutènement côté bd. Camille Blanc,
- Continuités et épaisseurs paysagères le long de la nouvelle voie (notamment jusqu'au nouveau parc public) et en limite ouest le long du chemin des Poules d'Eau permettant une lisière végétale et favorisant l'infiltration,
- Une liaison douce publique avec escalier urbain permettant de connecter le plateau du rond-point de l'Europe au chemin des Poules d'Eau et jusqu'à la passerelle.
- Un espace public englobant l'actuel skatepark et le carrefour avec l'avenue Jean Monnet permettant d'articuler :
 - L'entrée de l'IUT,
 - Le départ du cheminement du chemin des Poules d'Eau,
 - L'amorce du projet d'opération d'ensemble,
 - Le cheminement piéton et l'escalier urbain permettant de monter sur le giratoire de l'Europe,
 - Le départ du chemin des Quilles,
 - Le parvis de la boulangerie,
 - L'entrée du centre balnéaire Fonquerne.
- Une évolution du giratoire de l'Europe en carrefour urbain pour faciliter la continuité des mobilités douces et des transports en commun pourra être étudié à moyen terme.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation du bâti devra conserver les perméabilités visuelles sur le paysage proche et lointain depuis le Mont St Clair vers le lido (dans les deux sens). Elle devra favoriser les vues et l'ensoleillement des logements, ainsi que leur intimité, notamment concernant les logements à RDC.
- Les volumétries du bâti s'intégreront au mieux dans la topographie, avec un épannelage de hauteurs dégressives d'est ou en ouest afin de diversifier les typologies d'habitat (maisons groupées, intermédiaires, collectifs), de suivre la

pente et de conserver les accroches paysagères. Une recherche d'innovations architecturales permettra d'obtenir les performances nécessaires à un confort d'hiver et un confort d'été optimal.

- Une attention particulière sera apportée aux toitures, particulièrement visibles depuis les bâtiments et espaces publics en amont de la pente (variété possible de toitures à l'échelle de l'OAP, voire à l'échelle d'une opération ou d'un bâtiment : toiture en pente, toiture habitée ou végétalisée, obligation d'intégrer tout édicule ou équipement technique...).
- Afin d'inscrire le projet urbain dans son environnement et intégrer la gestion du risque, la conception des constructions respectera les principes suivants :
 - Proposer une urbanisation résiliante prenant en compte le cycle de l'eau ;
 - Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et préférentiellement à ciel ouvert avec un rejet au niveau du terrain naturel ;
 - Protéger les habitants des risques naturels. Afin de prendre en compte le risque relatif aux inondations, aucun logement en rez-de-chaussée ne sera proposé en zone bleue au titre du PPRI en vigueur.
 - Proposer des surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat dans les espaces extérieurs privés et collectifs.
- Le stationnement pourra être géré en sous-sol sur la frange est de l'opération à raison de 1 niveau (côté est de la nouvelle voie), et en surface sur la frange en limite du chemin des poules d'eau (côté ouest de la nouvelle voie). Le choix des revêtements devront à minima suivre les règles du PLU, en favorisant les revêtements perméables.