



## Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frontignan

*Projet ZIFMAR 1*

**Notice de présentation – Synthèse des modifications apportées dans le cadre de la  
procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU**

# Présentation du cadre règlementaire et des objectifs de la procédure de DP MEC du PLU de Frontignan

## Une évolution nécessaire du PLU pour mettre en œuvre un projet d'intérêt général

### Présentation des objectifs visés par la procédure

L'engagement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité (DP MEC) du PLU de Frontignan a été prescrite par Délibération du Conseil Régional d'Occitanie en date du 12 février 2021.

Le projet dit « ZIFMAR 1 » visé par la présente procédure et localisé sur le plan de situation ci-dessous vise à permettre la réalisation d'un projet de plateforme d'accueil d'activités économiques portuaires sur une emprise de 17,6 ha située sur le Domaine Public Portuaire de l'Etablissement Public Régional Port de Sète Sud de France.

La délibération de prescription de la procédure, jointe en annexe du dossier, poursuit les objectifs suivants :

- 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 construction 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.



 Périmètre de la « ZIFMAR 1 » visé dans le cadre de la procédure DP MEC du PLU de Frontignan (17,6 ha)

## L'aménagement du terre-plein de la ZIFMAR, un projet qui revêt un caractère d'intérêt général

Compte-tenu :

- De son caractère stratégique dans le cadre du développement des activités économiques portuaires de l'Etablissement Public Régional Port de Sète Sud de France
- De ses retombées socio-économiques directes et indirectes sur le bassin d'emploi local
- De sa localisation stratégique et de son positionnement dans la continuité directe des opérations d'aménagement réalisées sur le domaine portuaire

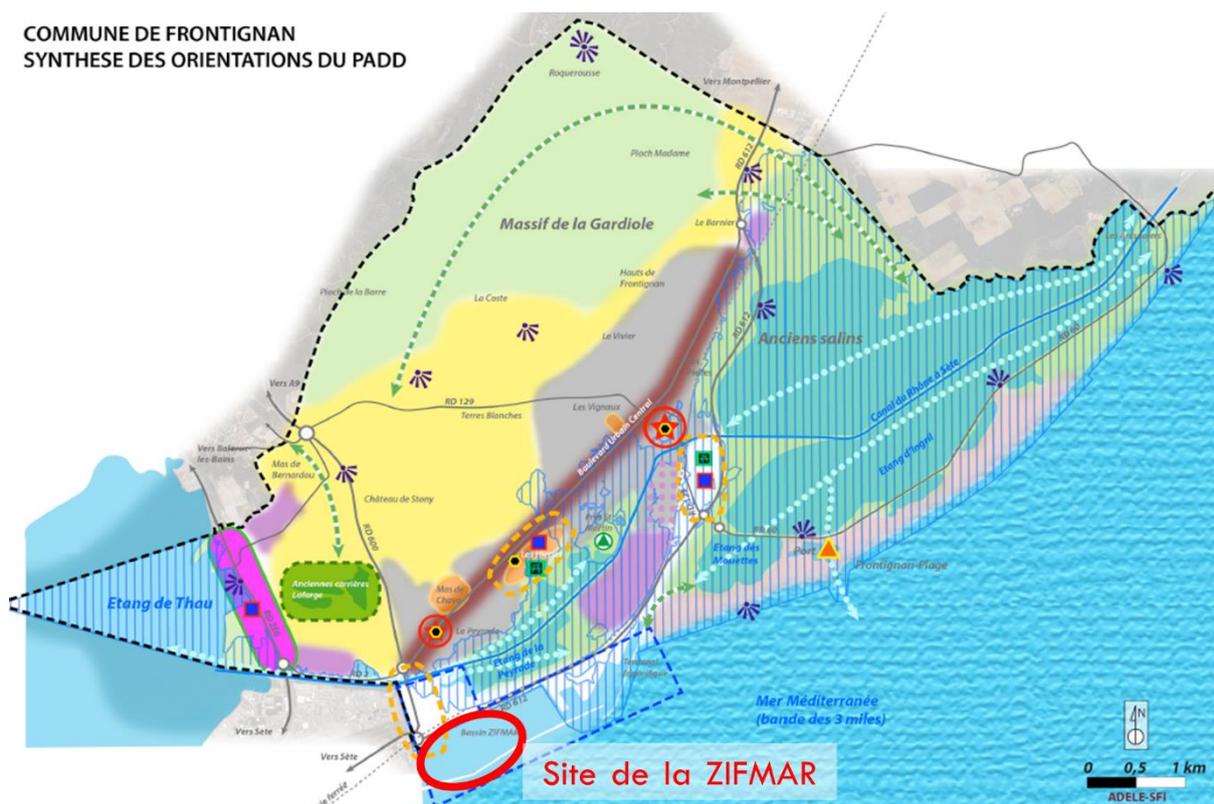
**Le projet d'aménagement du terre-plein portuaire de la ZIFMAR revêt un caractère d'intérêt général sur le fondement de l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme.**

## Un projet qui s'inscrit dans le cadre des orientations générales du PLU en vigueur

Le PADD du PLU de Frontignan s'appuie sur 3 orientations transversales qui ont vocation à organiser l'aménagement et le développement de la commune à l'horizon 10 ans :

- Orientation n°1 : Une urbanisation maîtrisée
- Orientation n°2 : Une économie intégrée
- Orientation n°3 : Une qualité de vie préservée

**Positionnement du site de la ZIFMAR 1 au sein de la stratégie d'aménagement et de développement de la commune - Source : cartographie du PADD du PLU de Frontignan (2018)**



### ORIENTATION N°2 : UNE ECONOMIE INTEGREE

☒ Permettre le développement de la zone portuaire d'intérêt régional

## Synthèse des évolutions apportées dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frontignan

Le PLU de la commune de Frontignan, approuvé le 26 septembre 2018, classe les emprises concernées par le projet ZIFMAR 1 en zone 1AUE0, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU (zone AU dite « stricte » ou « fermée »).

Il est rappelé sur la plateforme ZIFMAR 1 a été créé entre 2018 et 2020 avec la réalisation d'une digue d'enclôture par la Région Occitanie pour permettre l'aménagement d'un terre-plein de 17,6 ha.

La procédure DP MEC du PLU vise donc à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise de 17,6 ha sur la ZIFMAR (projet dit « ZIFMAR 1 »), située en continuité directe des espaces actuellement urbanisés du Domaine Public Portuaire sur la commune de Sète.

Dans cette optique, les évolutions apportées dans le cadre de la procédure de DP MEC du PLU concernent :

- L'évolution du **plan de zonage et du règlement littéral** à travers la création d'un secteur UEx disposant d'un règlement spécifique, afin d'intégrer les dispositions règlementaires dédiées à l'accueil de d'activités économiques en lien avec le fonctionnement et les besoins de l'EPR Port de Sète et au regard des objectifs de qualité urbaine et paysagère du PLU
- **La réalisation d'une étude entrée de ville au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme** afin de déroger au principe d'inconstructibilité qui prévaut dans une bande de 75m aux abords de la RD 612 en application de l'article L.111-6 du Code d'Urbanisme<sup>1</sup> :
  - L'étude entrée de ville a notamment permis de s'appuyer sur une approche globale des sensibilités du site et de son exposition aux risques et nuisances afin de définir les mesures adéquates visant à assurer la qualité et la cohérence de l'intégration urbaine et paysagère du projet à l'échelle de l'entrée de ville (depuis le giratoire de la RD 612) et de l'ensemble du linéaire portuaire (depuis la zone conchylicole située à l'est du site).
- L'intégration d'une **orientation d'aménagement et de programmation** (OAP) sur la zone UEx a également permis de définir les dispositions relatives :
  - A l'insertion urbaine et paysagère du projet, afin d'assurer une intégration globale et qualitative à son environnement, notamment au regard des sensibilités et des enjeux identifiés dans le cadre de l'étude entrée de ville ;
  - Les conditions d'accès et de desserte du site, afin d'assurer notamment les conditions de sécurité des flux de déplacements ;
  - Les principes d'aménagement et de fonctionnement du site, afin d'organiser un aménagement d'ensemble cohérent à l'échelle du site.

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est composé des pièces suivantes qui seront consultables dans le cadre de l'enquête publique conjointe :

- Notice de justification portant sur l'intérêt général du projet
- Projet de plan de zonage modificatif (création d'un secteur UEx)
- Projet de règlement littéral modificatif sur le secteur UEx
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur UEx
- Notice de présentation
- Pièces annexes : délibération de prescription de la procédure (Conseil Régional d'Occitanie, 12 février 2021) et décision de retrait de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas (MRAe Occitanie, 07 décembre 2021)

---

<sup>1</sup> Article L. 111-6 CU « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »