

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE DE FRONTIGNAN

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
(Article L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme)



Préambule

Au regard des problématiques identifiées sur le centre-ville de Frontignan formé par les boulevards le ceinturant, la Ville de Frontignan souhaite initier une opération de renouvellement urbain du centre-ville en application des articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme et soumettre les grandes orientations du projet d'aménagement et de revitalisation du centre-ville à la concertation du public.

Cette concertation préalable spécifique au projet de revitalisation du centre-ville constitue une étape importante qui permet d'associer et d'informer les habitants, commerçants et toutes les personnes concernées par celui-ci.

L'ouverture de la concertation et ses modalités ont été approuvées par délibération du conseil municipal du 21 mai 2019.

Ce projet soumis à concertation préalable s'étend sur un périmètre délimité par les boulevards de la République, Gambetta, Victor Hugo, Avenue Général de Gaulle et quai Voltaire selon le plan de périmètre annexé au dossier de concertation.

A l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en séance du conseil municipal de Frontignan pour approbation avant lancement de l'opération.

1. Données générales

De par sa localisation géographique en façade littorale du département de l'Hérault, la commune de Frontignan s'inscrit entre le massif boisé de la Gardiole au Nord et le littoral lagunaire Méditerranéen au sud, pour une superficie d'environ 4 000 hectares.

Située à 7 km de la ville de Sète et à 25 km de la ville de Montpellier, son territoire est limitrophe des communes de Gigan au nord, Mireval et Vic-la-Gardiole au nord-est, Villeneuve-lès-Maguelone à l'est, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux à l'ouest et Sète au sud.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranée qui regroupe près de 125.000 habitants, dont elle est la 2^{ème} ville la plus importante.

Selon la population légale INSEE en vigueur au 1^{er} janvier 2019, elle compte près de 23 000 habitants. Chef-lieu de canton, elle est la sixième commune du Département après Montpellier, Béziers, Sète, Lunel et Agde.

Desservie par un réseau viaire important : proximité de l'autoroute A9, la RD 612, la RD 600, et la voie ferrée SNCF, la commune a connu un fort développement démographique.

Au cours des 30 dernières années, la population a été multipliée par 1,5 malgré la fermeture des principaux sites industriels. Toutefois, cette croissance s'est ralentie ces dernières années.

En considérant les données chiffrées du SCoT du bassin de Thau, approuvé le 4 février 2014, modifié le 13 février 2017 et le 30 janvier 2018, sur la capacité d'accueil des communes à l'horizon 2030 (référence population légale de 2009), la Ville de Frontignan pourrait accueillir jusqu'à 9 200 habitants permanents supplémentaires.

Elle dispose de vastes espaces naturels de qualité qui constituent un enjeu fort et une particularité notoire de cette cité maritime qui se développe entre les espaces lagunaires (mer et étangs), le massif boisé de la Gardiole et son vignoble de muscat. Epargnée par la mission Racine des années 70, elle

porte encore les stigmates de son histoire industrielle qu'elle doit convertir en atout pour son développement.

Ces espaces naturels constituent de réels atouts d'une économie verte intégrée que la Ville entend préserver avec ses partenaires par une découverte raisonnée de ces sites remarquables et leur mise en valeur.

Par son positionnement géographique, le foncier mobilisable en cœur d'agglomération pour l'aménagement du territoire communautaire et les équipements culturels, de loisirs et l'offre de services présente sur la Ville comme indiqué ci-dessous, la Ville joue un rôle de centralité à l'échelle du territoire.



En matière d'habitat, et par sa situation en périphérie de la métropole montpelliéraine, le marché de l'immobilier est globalement tendu.

Avec un taux de 16,74% au 01/01/2018, la Ville connaît un déficit de logements sociaux. Pour combler ce déficit, elle a signé en septembre 2018 avec l'Etat et Sète Agglopol Méditerranée, un contrat de mixité sociale définissant des objectifs de production de logements locatifs sociaux jusqu'en 2022 et les moyens à mobiliser.

D'une manière générale, l'habitat est composé de lotissements en périphérie urbaine construit essentiellement dans les années 1980 à 2000. Depuis plusieurs années, la Ville concentre ses efforts dans la réalisation d'opérations de constructions de collectifs dans des « dents creuses » ou sur des friches urbaines ou industrielles.

Ainsi et à titre d'exemple, l'éco-quartier des Pielles traduit cette politique de mutation au sein du tissu existant avec la réalisation en cours d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC publique prévoyant plus de 490 logements et un équipement public majeur constitué par la médiathèque Montaigne.

Mais, c'est le centre-ville ancien (écusson) qui, avec près de 2.000 habitants et 920 ménages(IRIS), concentre aujourd'hui l'attention de la Ville soucieuse d'enrayer un lent phénomène de paupérisation et de déprise que connaissent la plupart des centres anciens des villes moyennes.

Ce secteur concentre en effet des ménages à revenus modestes avec une prédominance des personnes seules ou monoparentales.

Dans ce secteur, plus de 55% des logements ont été construits avant 1946 et certains îlots nécessitent une intervention publique coordonnée pour assurer leur réhabilitation. On y constate une rotation importante liée à la présence de logements locatifs de faible qualité, étape d'un parcours résidentiel pouvant être chaotique. Ces ménages côtoient également des habitants présents de longue date dans le centre ancien traduisant une certaine mixité intergénérationnelle.

2. Diagnostic et identification des enjeux

Parmi les enjeux majeurs identifiés sur la commune figure la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain ambitieux s'appuyant :

- d'une part, sur une mutation qualitative de ses espaces publics structurants et des friches existantes,
- d'autre part, sur une intervention publique forte tendant à endiguer le processus de déprise de son centre-ville ancien.

En effet, ces espaces publics structurants, comme la trame urbaine, portent encore les stigmates de son histoire industrielle avec la présence de grandes infrastructures de transports comme la déviation routière sud de la ville, la construction du canal au grand gabarit pour desservir le port de commerce, la voie de chemin de fer et l'ancienne route nationale aujourd'hui devenue communale (boulevard urbain central).

Cette dernière, vécue comme une cicatrice dans l'organisation urbaine, fait l'objet depuis près de 10 ans d'un vaste programme de requalification afin de lui retirer son caractère routier initial et lui conférer une structure plus urbaine où le piéton, le cycliste et les transports collectifs retrouvent leur droit de cité.

Le projet de déplacement de la gare TER ainsi que la création d'un pôle multimodal, sur du foncier communal ayant accueilli la raffinerie Mobil/Exxon, au sud immédiat du centre-ville, doit également permettre à terme de réorganiser globalement les déplacements et les stationnements dans le centre-ville et ses alentours immédiats.

La Ville poursuit également une politique de reconquête des friches industrielles (ancienne raffinerie de soufre, de pétrole Mobil /Exxon, cimenterie Lafarge) qui constituent les derniers stigmates de son passé industriel mais aussi une chance pour un développement urbain respectueux de l'environnement et de la lutte contre l'étalement urbain. Cette volonté est traduite dans son document d'urbanisme récemment approuvé.

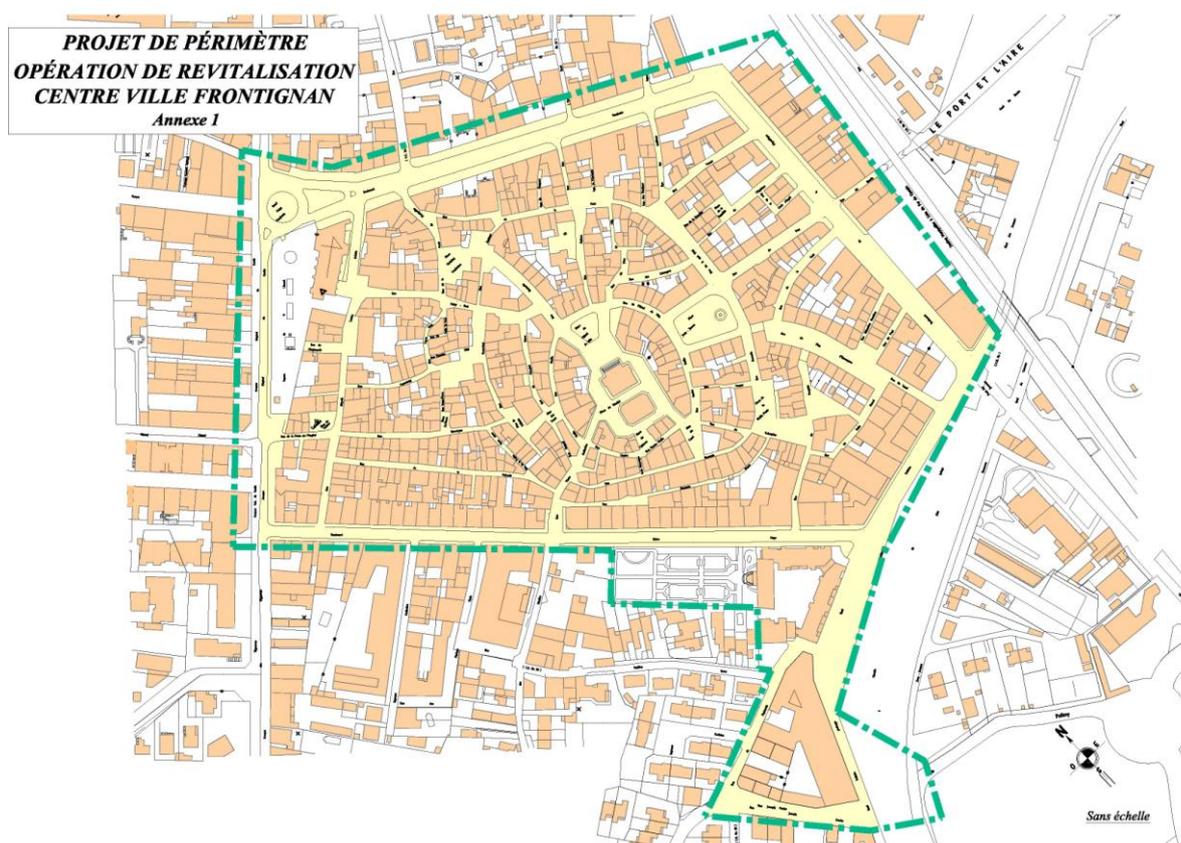
L'enjeu de reconquête de ces friches industrielles participe donc de la volonté de requalification globale de l'image de la Ville et de sa mutation vers un développement urbain et économique respectueux de l'environnement.

Enfin, l'autre enjeu majeur est constitué par le centre-ville ancien (cœur de ville), qui au regard de ses problématiques, doit bénéficier d'un programme d'intervention publique d'ampleur. Des actions spécifiques sur les espaces publics du centre-ville, sur les commerces et l'habitat doivent être engagées rapidement.

C'est ce programme de revitalisation du centre ville qui fait l'objet de la présente concertation.

3. Présentation du contexte et des enjeux du projet de revitalisation du centre ville

Le centre ville de Frontignan est délimité par les boulevards de la République, Gambetta, Victor Hugo, quai Voltaire et l'avenue Général de Gaulle, selon le périmètre proposé ci-après.



Ce quartier est doté d'activités commerciales ou artisanales de proximité, et de services ou équipements publics comme l'Hôtel de ville, le siège du SIVOM de Frontignan, le musée, la gare TER, ainsi que la Maison de services au public (MSAP) et les halles commerciales qui marquent toutes deux le début de l'évolution profonde de tout ce quartier qui souffre aujourd'hui d'un manque d'attractivité avec des problématiques socio-économiques grandissantes.

L'enjeu du projet de renouvellement urbain sur ce quartier est de poursuivre et d'amplifier cette mutation en agissant sur plusieurs leviers conjugués afin que le centre-ville retrouve une attractivité résidentielle et commerciale dans un cadre de vie requalifié.

4. Eléments de diagnostics et objectifs du projet de revitalisation du centre ville

4.1. Eléments de diagnostics

4.1.1 L'habitat :

En matière d'habitats, le centre-ville ancien comprend 1.119 logements et 1.960 habitants recensés en 2014 sur l'IRIS centre-ville par l'INSEE, soit 9% environ de la population communale.

Malgré un marché immobilier globalement tendu sur la commune en périphérie de l'agglomération montpelliéraine, les valeurs foncières y sont dépréciées par rapport à la moyenne communale (-27%). Le parc de logements est caractérisé par une prédominance à 70% de logements de type T2 et T3, une majorité de résidences principales (928) et une vacance faible.

Près de 60% des logements ont été construits avant 1946.

Le bâti est souvent peu valorisé, voire dégradé avec des façades à réhabiliter, et un parc de logements anciens à améliorer notamment thermiquement. L'offre locative y est globalement de faible qualité.

Dans ce secteur, les habitants disposent de revenus modestes, un tiers sont des retraités ou des pré-retraités et on constate une rotation importante dans le parc locatif mais aussi des personnes installées de longue date avec une certaine mixité intergénérationnelle.

Le centre-ville recèle par ailleurs des atouts avec un patrimoine riche et varié, des monuments historiques (église classée, chapelle des Pénitents,..), la présence de micro-fleurissement dans certaines petites rues et une trame viaire relativement aérée.

4.1.2 Le commerce

Selon des éléments de l'étude de l'agglomération sur l'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat réalisée en octobre 2017, le centre-ville concentre la majorité de l'offre de commerces de détail de la commune en alimentaire, et surtout en non alimentaire et services. Les activités de restauration y sont bien représentées.

Le circuit marchand du centre-ville de Frontignan couvre un périmètre assez large incluant principalement tout ou partie des boulevards de ceinture du centre-ville, le cœur de ville ancien lui-même. On trouve au nord du centre-ville quelques rues avec un potentiel marchand (F. Mistral, Anatole France).

Le centre-ville se caractérise par la présence de plusieurs polarités commerciales sans lien direct entre elles. L'offre commerciale est assez diffuse. Les linéaires de vitrines continus, susceptibles de motiver les déplacements piétons, sont peu nombreux. Les activités de service tendent à augmenter au détriment d'autres activités de type alimentaires, le circuit marchand tend ainsi à devenir moins attractif.

Les restaurants et activités mixtes sont plutôt dynamiques et l'offre alimentaire tirée par la présence hebdomadaire de deux marchés de plein air et des halles rénovées.

D'une manière plus générale, le tissu commercial tend à vieillir et les vitrines restent insuffisamment mises en valeur.

Malgré une rotation significative des commerces, le taux de vacance structurelle reste faible de l'ordre de 4%.

La présence du canal et de la halte fluviale, des halles rénovées, le projet de cinéma en périphérie du cœur de ville, d'animations commerciales régulières ou la mise en œuvre de dispositifs de type FISAC constituent des atouts à conforter pour soutenir et développer l'attractivité commerciale.

4.1.3 Les espaces publics

Ils sont caractérisés par la présence de boulevards de ceinture du centre-ville ancien, de places et de placettes en cœur de ville et de rues et ruelles étroites.

Ces espaces n'ont pas fait l'objet d'une requalification depuis de nombreuses années et s'avèrent de médiocre qualité avec des sols hétérogènes, un stationnement souvent anarchique avec une omniprésence de la voiture.

Des parkings de délestage à proximité du centre ville vont être aménagés dans les prochains mois sur le site communal de l'ancienne gare de marchandise, et à l'horizon 2023 sur le site de l'ancienne raffinerie dès que les sols auront été dépollués par la société Exxon.

Le centre-ville reste mal indiqué depuis les axes majeurs (boulevards) ou depuis la gare TER avec un manque de lisibilité des accès à ce dernier.

Des atouts existent, par ailleurs, avec un trame viaire relativement aérée, des places et placettes qui, après requalification, peuvent devenir des lieux attrayants, du micro-fleurissement dans certaines rues avec des perspectives intéressantes.

La requalification des espaces publics du centre-ville devra permettre à terme de recréer des lieux de convivialité, d'améliorer le cadre de vie des habitants, de conforter le rôle de centralité et d'améliorer son attractivité générale.

4.2 Les objectifs du projet de revitalisation du centre-ville

Le projet de revitalisation doit permettre de créer des conditions favorables à l'attractivité résidentielle et commerciale du centre-ville afin d'enrayer le lent processus de déprise et d'améliorer globalement le cadre de vie des habitants.

Il s'agira de mettre en place une action combinée sur l'habitat dégradé, les commerces et les espaces publics prioritaires permettant de restaurer l'attractivité de ce quartier et d'affirmer sa centralité.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain, la Ville devrait faire appel à l'établissement public foncier (EPF) d'Occitanie, et à la société publique locale dont elle est membre, Territoire 34 (T34) dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement à intervenir.

Au-delà de la présente démarche de concertation réglementaire de l'article L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme, la Ville souhaite s'inscrire dans une démarche de co-construction du projet tout au long de celui-ci avec les habitants et acteurs du centre-ville.

Le projet de revitalisation du centre-ville doit répondre aux principaux objectifs suivants :

- **Réhabiliter l'habitat dégradé dans certains secteurs et îlots à enjeux du centre-ville afin d'améliorer la qualité d'habiter et lutter contre l'habitat indigne.**

Le projet de revitalisation devra permettre d'améliorer la qualité d'habiter et lutter contre l'habitat dégradé en centre ancien par :

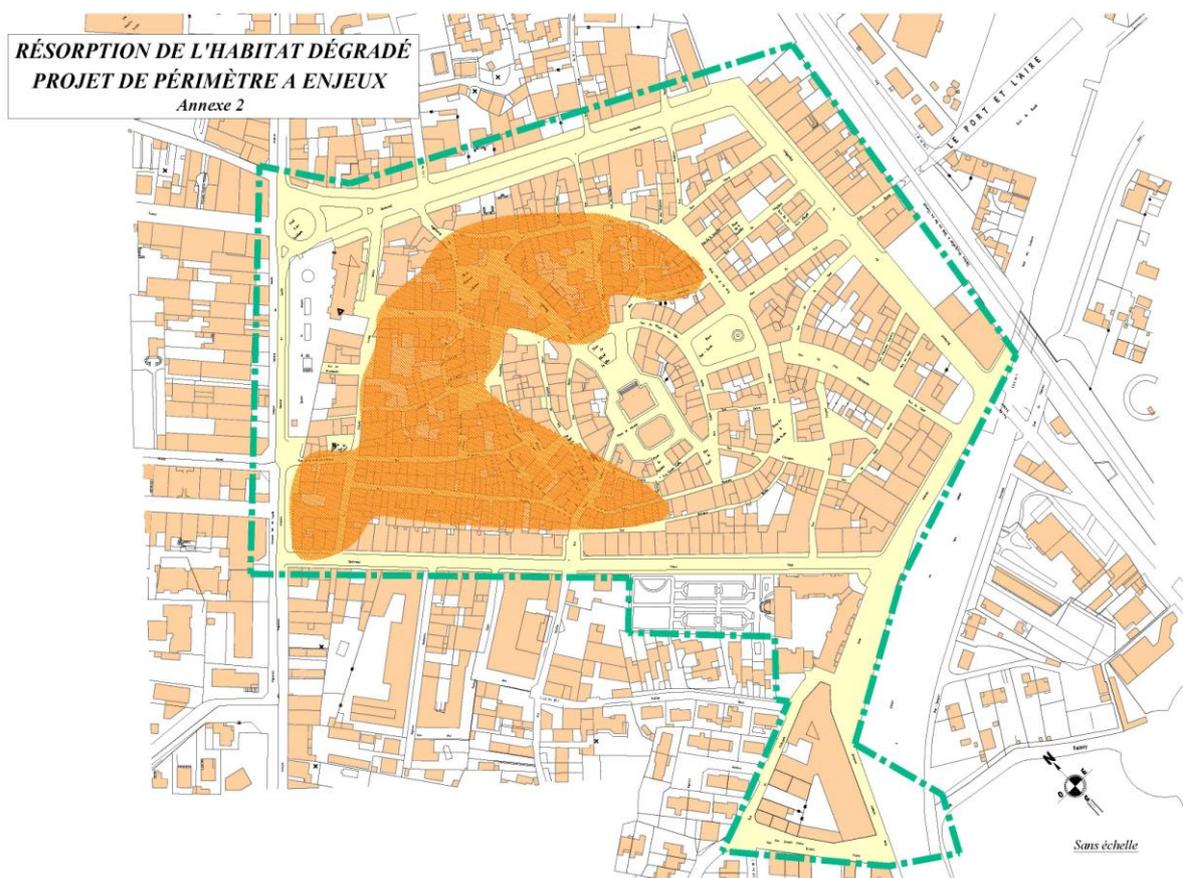
- La mobilisation des aides financières et l'accompagnement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) mise en place par Sète agglomération méditerranéenne au profit des propriétaires occupants ou bailleurs désireux de réhabiliter leur logement,

En effet, les propriétaires occupants ou bailleurs peuvent en effet bénéficier jusqu'en 2023 des aides financières de l'agglomération pour les travaux d'amélioration de leur logement : mise aux normes, travaux d'économie d'énergie, travaux en faveur de l'autonomie des personnes afin de favoriser leur maintien à domicile etc..

- La mise en œuvre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux conduites par la Ville sur certains secteurs et îlots à enjeux du centre-ancien.

Afin de lutter contre l'habitat dégradé et enrayer un cycle de paupérisation du centre-ville, la Ville se porterait acquéreur, dans des îlots dégradés repérés après étude et en lien avec l'agglomération, de logements dégradés, insalubres ou dangereux, et qui n'auraient pas fait l'objet d'une réhabilitation par les propriétaires, notamment dans le cadre des aides financières de l'OPAH.

Ces logements acquis et réhabilités par la Ville seraient ensuite revendus à des acquéreurs potentiels ou des bailleurs sociaux avec des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle et la qualité d'habiter



Afin de réaliser ces opérations d'acquisitions et de réhabilitation de logements dégradés, la Ville pourrait faire appel à l'établissement public foncier (EPF) Occitanie, et la société publique locale dont elle est membre, Territoire 34 (T34) dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement à intervenir.

- Le lancement d'une opération façades

Afin d'accompagner la réhabilitation des logements par les propriétaires ou les actions spécifiques de la Ville, mais aussi accompagner la requalification de l'espace public qu'elle va engager, la Ville met en place à partir du mois de juin 2019 et avec le soutien financier de la Région Occitanie, une « opération façades » incitative avec des aides communales pouvant être majorées de celle de l'agglomération.

➤ **Accueillir par des espaces publics qualifiants et structurants**

Le projet de revitalisation devra s'accompagner d'une réhabilitation des espaces publics stratégiques constitué des principales rues et places du centre-ville en hiérarchisant l'intervention au regard de leur fonctionnalité ou de leur état :

- Requalification des principales voies pénétrantes au centre ville ou des rues constituant le parcours marchand identifiés à ce stade : Rues Saint Paul, Lucien Salette, porte de Montpellier, Baumelle, Hôtel de ville, port,

Ces opérations auront pour but non seulement de répondre aux impératifs techniques nécessitées par l'état de la voirie mais également de créer les conditions d'une meilleure identification des accès au centre-ville depuis les boulevards de ceinture, de leur valorisation, et d'accompagner le parcours marchand afin d'améliorer l'attractivité résidentielle et commerciale du centre-ville.

- Requalification des principales places et placettes : Place de l'Hôtel de ville, Jean-Jaurès, Vieille poste, Combettes, etc...

Ces requalifications de places et placettes auront pour objectif de valoriser le cadre de vie des habitants, de créer des lieux de convivialité supports des animations festives et commerciales, et de permettre également l'accueil des terrasses de commerces en certains points.

L'ensemble de l'intervention sur l'espace public sera accompagné d'une réflexion générale sur le plan de circulation et l'offre de stationnement à partir du plan local de déplacement (PLD) engagé à l'échelle de la commune.

Comme indiqué plus-haut, cette intervention sur l'espace public pourra être bonifiée par l'aide financière communale aux propriétaires d'immeubles qui assureront la réhabilitation des façades, mise en place sur le centre-ville

Elle doit permettre de créer un espace d'information et de dialogue, en amont des études de conception. Le registre de concertation qui l'accompagne permet à tous les habitants et acteurs d'apporter leurs remarques et leurs propositions sur ce projet.

Une fois cette phase de concertation réglementaire clôturée, l'ensemble des remarques formulées seront répertoriées et étudiées et feront l'objet d'un bilan de concertation qui sera présenté en séance du conseil municipal.

Ce bilan sera ensuite pris en compte pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du centre ville de Frontignan.

Calendrier prévisionnel des prochaines grandes étapes :

- Juin/juillet/août 2019 : Concertation réglementaire (Articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme)
- Sept/octobre 2019 : Bilan de la concertation en conseil municipal et désignation de l'aménageur de l'opération
- Dernier trimestre 2019 : Etude de conception et plan guide et lancement de l'opération