

Département de l'Hérault

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Frontignan (Hérault)



Enquête publique du 9 au 24 décembre 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Philippe BOSCH
Commissaire enquêteur
6 impasse du petit bois
34920 LE CRES

1 Rappels

La commune de Frontignan – la Peyrade est localisée géographiquement entre au nord le massif de la Gardiole, à l'est et l'ouest les étangs de Thau et d'Ingril et au sud par la mer Méditerranée.

La commune est limitrophe avec celles de Sète, Balaruc-les-Bains, Gigan et Vic-la-Gardiole. Elle est située à une cinquantaine de kilomètres de Béziers et une vingtaine de kilomètres de Montpellier.

Frontignan – la Peyrade est une commune dynamique de par sa position sur le littoral et entre de grands pôles urbains mais aussi grâce à ses activités économiques et industrielles liées à son port. En outre, la commune attire des populations nouvelles grâce à son cadre de vie de qualité en bord de mer.

Frontignan – la Peyrade est membre de la Communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée qui regroupe 14 communes du littoral méditerranéen dont Sète, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Mèze, Vic-la-Gardiole, Gigan, Bouzigues et Marseillan. La commune de Frontignan est également membre de différents syndicats intercommunaux dont le Syndicat mixte du Bassin de Thau chargé du SCoT du Bassin de Thau. Frontignan – la Peyrade s'inscrit également dans l'aire d'attraction de Montpellier.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frontignan-la Peyrade a été approuvé le 26 septembre 2018 par délibération du conseil municipal.

Le PLU de Frontignan a connu une procédure d'évolution : le 13 juin 2023, le conseil municipal de Frontignan – la Peyrade a approuvé par délibération la première déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone UEx relative à l'aménagement des espaces portuaires dans le bassin de la ZIFMAR

2 Contextes

Contexte démographique :

Frontignan – la Peyrade est limitée dans son développement urbanistique du fait de son contexte géographique prégnant) mais reste néanmoins positive (autour de +0,3%). En 2020, Frontignan compte 23 485 habitants. L'attrait touristique de la commune en saison estivale, dopé en particulier par le littoral, génère une forte augmentation de la population sur cette période, tant par la présence d'hébergements touristiques que de nombreuses résidences secondaires.

On observe un vieillissement de la population entre 2009 et 2020. En 2009, les plus de 60 ans représentaient 24,6% de la population, en 2020 ils en représentent 30,2%. À l'inverse, les jeunes habitants de moins de 29 ans représentaient 34,4% de la population, en 2020 ils représentent 30,9%.

Contexte supra-communal :

Frontignan – la Peyrade s'inscrit dans le périmètre du SDAGE Rhône Méditerranée avec lequel le PLU doit être établi dans un rapport de compatibilité.

La commune fait partie du Syndicat Mixte du Bassin de Thau chargé du SCoT du Bassin de Thau dont dépend Frontignan – la Peyrade ainsi que le SAGE des bassins versants de la Lagune de Thau et de l'Étang d'Ingril couvrant la commune.

Frontignan – la Peyrade fait également partie de la communauté d'Agglomération

Sète Agglopôle Méditerranée qui dispose de nombreuses compétences dont celles du développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville.

Contexte environnemental :

Le territoire frontignanais est encadré par une trame verte et bleue prégnante :

- Le massif de la Gardiole,
- Le Bois des Aresquiers,
- Les zones humides, réservoir de biodiversité bleu,
- Des corridors écologiques verts,
- Des corridors écologiques bleus.

En outre, la commune est concernée par la loi Littoral. Plusieurs Espaces Remarquables au sens de la loi sont localisés sur la commune, il s'agit principalement des sites précités.

Contexte paysager :

Frontignan – la Peyrade est située dans un écrin paysager unique entre le massif de la Gardiole, les étangs et la mer Méditerranée. Cette disposition offre des perceptions lointaines du côté littoral avec ce qui le compose : oiseaux, bateaux, baigneurs, quais, etc. Outre cette richesse environnementale, le paysage agricole est très présent sous forme de vignes autour des espaces bâtis. Frontignan – la Peyrade offre également un paysage bâti dense témoin de la pression urbaine sur le territoire due à l'attraction touristique et industrielle passée et présente, mais aussi à son attractivité résidentielle.

Evolution du contexte urbain :

L'évolution urbaine de la commune a été affectée par son développement industriel de l'après-guerre comme la Raffinerie Exxon Mobil. Dans cette même période, la ville s'étend de part et d'autre du centre ancien notamment vers le nord et l'ouest sur le quartier de la Peyrade.

Frontignan – la Peyrade est organisée en trois entités, dont Frontignan-Ville : à l'origine le centre-ancien et les faubourgs de la commune. Le centre se définit en un noyau dense. Les principaux équipements publics et commerces de proximité de la commune se situent à cet endroit : mairie, poste, commerces variés, gare SNCF. Frontignan-Ville est limitée au sud par la presqu'île formée par la friche Exxon Mobil, coincée entre le canal du Rhône à Sète et la voie maritime d'embranchement entre la mer et l'étang d'Ingril. Les cuves Gdh sont d'ailleurs visibles de toute part le long des premières tranches urbanisées côté ville.

3 Les objets de la première modification du PLU

La présente modification consiste à permettre la requalification d'une partie de la friche Exxon Mobil. Le secteur concerné se situe à l'extrémité nord de la friche, au contact avec le tissu urbain existant. Il a fait l'objet d'une opération de dépollution.

La requalification partielle de la friche Exxon Mobil vise à permettre l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisée entre les équipements existants et futurs, mais aussi avec les activités économiques et l'habitat limitrophes. Il s'agit d'une première étape dans le projet de requalification plus global de la friche Exxon Mobil et plus largement de redynamisation et revalorisation des espaces du cœur de ville sur le long terme.

L'urbanisation du secteur doit :

- Permettre la création d'une aire de stationnement mutualisée de 150 places accessibles depuis le quai Voltaire à pied et depuis la rue de la raffinerie en voiture.
- Renaturer et végétaliser une partie du site sous forme de franges paysagères.
- Aménager une placette autour de la passerelle piétonne avec vue sur le quai Voltaire.
- Permettre l'installation de dispositif de traitement des eaux de pluie ou d'évaporation au sens du code de l'urbanisme : végétation, revêtement perméable, ouvrage hydraulique.
- Permettre l'installation de dispositif d'ombrage au sens du code de l'urbanisme : végétation ouverte.
- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les ombrières.

La 1^{re} modification du PLU de la commune de Frontignan-la Peyrade prescrite par arrêté en date du 17 avril 2024, prescrit différentes modifications prenant la forme de 3 objets principaux :

Objet1:

Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 1AUb sous la forme d'un sous-secteur UPc.

Objet2:

Compléter le règlement écrit par la création de règles dédiées au sous-secteur UPc.

Objet3:

Intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au nouveau sous-secteur UPc.

La modification du PLU n'induit aucun changement au sein du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune.

Au contraire, ces modifications visent à renforcer la cohérence entre le règlement du PLU et le PADD. Cela signifie que les objectifs de développement durable et d'aménagement de la commune restent alignés avec les nouvelles introduites dans le PLU.

Les nouvelles règles introduites pour le sous-secteur UPc

1. Occupations et utilisations du sol autorisé : Seules les aires de stationnement ouvertes au public, l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement ou à la production d'énergie renouvelable sont autorisées.
2. Interdictions : Les bureaux, constructions destinées à l'habitat, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier, et d'autres usages incompatibles avec la vocation du secteur sont strictement interdits.
3. Aménagements spécifiques : L'aménagement doit inclure des principes de renaturation, la création d'une aire de stationnement mutualisée de 150 places, et des dispositifs de traitement des eaux de pluie.

Ces règles visent à garantir l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisée et à respecter la vocation d'équipement public et d'intérêt collectif du secteur UPc.

4 – Composition du dossier mis à l'enquête :

- Registres d'enquête aux services techniques de la mairie de Frontignan ;
- Dossier de rapport de présentation comprenant les éléments suivants :
 - o 1- Dossier : 1^{ère} Modification du PLU
- 1 – Notice de présentation, modification N°1 du PLU
 - Sommaire
 - Rappel et contexte
 - Requalification de la friche industrielle Exxon-Mobil
 - Procédure et modification
 - Contenu du dossier de modification du PLU.
 - Objet de la modification.
 - Présentation des modifications
- Règlement graphique du règlement (plan zonal)
- Règlement de zone UP
- Orientation d'aménagement et de programmation secteur Exxon-Mobil
- Analyse simplifiée des incidences
- Délibérations du conseil municipal n° 2024/112 – DE du 3 avril 2024 relatif à l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1AUb du plan local d'urbanisme.
- Arrêté n° 573-2024, de la commune de Frontignan en date du 17 avril 2024 a engagé la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 septembre 2018, en vue de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1 AUb permettant de façon limitée, d'autoriser l'aménagement d'un parking d'environ 150 places.
- Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale n° 2024ACO118 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 24 juillet 2024.
- Délibération du conseil municipal, 2024\270 DE en date du 24 septembre 2024, relative à l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1 AUb du PLU avec dispense d'évaluation environnementale.
- Avis et réponses du maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques associées en date du 14/11 et 21/11 2024.
- Arrêté n° 2024 du 22 novembre 2024, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU).
- Pièces du PLU modifiées :
 - Orientation d'aménagement et de programmation, secteur Exxon-Mobil
 - Règlement écrit de la zone UPc

- Document graphique du règlement (plan de zonage de Frontignan-ville.
- Tableau des surfaces des zones.

○ 2 – Pièces

– Avis conforme n° 2024-013338 de dispense d'évaluation environnementale, , sur le projet de modification n° 1 du PLU de Frontignan-la Peyrade de la Mission d'autorité environnementale (MRAe) de la région Occitanie, en date du 24 juillet 2024.

- Avis favorable de la direction du pôle solidarité territoriale du département de l'Hérault en date du 14 novembre 2024.

- Avis favorable du pôle attractivité et développement territorial de Sète agglomération en date du 21 novembre 2024.

5 – Déroulement de la procédure

- Par arrêté n° 573-2024, en date du 17 avril 2024, la commune de Frontignan a engagé la procédure de modification n°1 du PLU.
- Décision du président du tribunal administratif de Montpellier me désignant comme commissaire enquêteur N°E24000127/34 en date du 28/10/2024.
- Une réunion a eu lieu le 18 novembre 2024 aux services techniques de la mairie de Frontignan. J'ai rencontré Mme Marina Bens, directrice de l'urbanisme et des grands projets de la commune et le chargé d'étude de la société Urban Projects qui a étudié le projet.
- Arrêté du maire de la commune de Frontignan en date du 22 novembre 2024, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU)
- Une version numérique était disponible sur un poste informatique mis à la disposition du public, sur demande à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la commune de Frontignan-la Peyrade (www.frontignan.fr).
- La mairie de Frontignan-la Peyrade disposait d'un registre d'enquête et d'un dossier complet papier, aux services techniques de la ville, quai caramus, 34110 Frontignan.
- Pour les besoins de l'enquête, une adresse mail était accessible à l'adresse « urbanisme@frontignan.fr » pour que le public puisse adresser ses observations ;
- L'avis d'enquête a fait l'objet d'une première publication suivante :
 - Dans le « Midi Libre » le 23 novembre 2024 puis un rappel le 16 décembre 2024 ;

- Dans le journal légal La Marseillaise, le 22 novembre 2024 et rappel le 13 décembre 2024 ;
- L'avis d'enquête a été affichée en mairie de Frontignan, aux services techniques de la ville ainsi qu'à proximité du site concerné par le projet (intersection de la rue de Raffinerie avec avenue du 81^e Régiment d'infanterie), le 22 novembre 2024 ;
- Les permanences se sont déroulées sans incident aux services techniques de la mairie de Frontignan-la Peyrade, quai caramus 34110 Frontignan, à savoir :
 - Le lundi 9 décembre 2024 de 14h00 à 17h00,
 - Le mercredi 18 décembre 2024 de 14h00 à 17h00,
 - Le mardi 24 décembre 2024 de 9h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)
- J'ai clos le registre d'enquête déposé aux services techniques de la commune de Frontignan, le 24 décembre 2024,
- Lors de mes permanences, je n'ai reçu la visite que d'une seule personne le 24 décembre 2024,
- Le registre d'enquête en place aux services techniques de la commune n'a reçu aucune observation,
- L'adresse mail dédiée n'a reçu aucune observation durant toute la période.

6 - Observations du public

A - Observations formulées oralement lors des permanences des 9 et 18 décembre 2024, aux services techniques de la Mairie de Frontignan :

Néant

B - Observation formulée oralement lors de la permanence du 24 décembre 2024 de 9h00 à 12h00 :

De Monsieur Jacques GUIRAUD :

Propriétaire d'une résidence située 14 rue des Crozes à Frontignan, M Guiraud ne vient pas au sujet de l'objet de la modification du PLU, pour laquelle il n'a aucune remarque à formuler, mais pour une problématique à proximité de son domicile, qui l'interroge.

En effet sans connaître précisément les tenants et les aboutissants des futurs travaux prévus sur la zone 2Aub2, M Guiraud est inquiet concernant l'éventuel morceau de son terrain qui serait préempté pour élargir une partie de la rue des Crozes.

Ainsi les questions posées sont :

Où en est actuellement le projet de construction sur la zone 2Aub2 ? Quel est son calendrier d'exécution ?

Et concernant l'élargissement de la rue des Crozes pour permettre une éventuelle circulation depuis la future zone construite, qu'est-ce qui est prévu exactement ? Où en est la procédure ?

J'ai conseillé à M Guiraud de se rapprocher de la mairie et de Mme Marina Bens pour avoir plus de détails, le numéro de téléphone de M Guiraud est : 06 75 18 22 35.

Réponse de la mairie :

Un permis de construire a été déposé sur l'emprise de la zone 2AUb2 (secteur OAP Noria Est), pour la construction de 8 bâtiments (petits collectifs) et 1 maison individuelle. L'instruction de ce permis est en cours.

Il a été déposé par deux promoteurs : Zaragoza (Frontignan) et Ozone (Béziers).

Pour connaître le calendrier prévisionnel de ce projet le mieux est de contacter directement les promoteurs

Le projet de construction sur la zone 2AUb2 n'impactera pas la rue des Crozes car l'accès aux futures constructions se fera uniquement depuis l'avenue de Montpellier.

L'élargissement de la rue des Crozes est prévu à long terme, via des emplacements réservés inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur. Cependant, l'ensemble des emplacements réservés est à l'étude dans le cadre de la procédure en cours pour la révision du PLU. A ce jour, nous ne sommes pas en mesure de préciser si les emplacements réservés prévus pour l'élargissement de la rue des Crozes seront maintenus - en tout ou en partie - dans le PLU révisé. La procédure de révision du PLU devrait aboutir avant la fin 2025.

C - Aucune observation inscrite sur le registre déposé aux services techniques de la mairie :

D – Aucune observation n'a été faite sur l'adresse intranet dédiée à l'enquête :

7 – Synthèse et analyse des observations du public

Aucun avis défavorable sur la modification n°1 du PLU n'a été signalé par le public.

La très faible participation du public s'explique par les faits :

- *que le projet de cette modification concerne une zone où la construction destinée à de l'habitat, au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie n'est pas possible,*
- *que le projet de réalisation d'un parking dans ce secteur de la ville ne peut-être que favorablement accueilli par la population,*
- *de plus la période de fin d'année est peu propice à mobiliser les habitants pour recueillir leur ressenti par rapport à un projet qui semble bien accepté par ailleurs.*

6 – Avis des PPA, remarques et approche de la mairie.

Tous les avis des personnes publiques associées (PPA) sont favorables ou sans objections sur le projet de modification n°1 du PLU de Frontignan.

- Le pôle solidarité territoriale du département de l'Hérault a émis un avis favorable avec l'observation suivante :
- L'aménagement du carrefour sur la RD 129 d'accès au secteur proche du pont levant devra faire l'objet d'une attention particulière en raison de l'augmentation de circulation induite.
- Le département soutient financièrement l'opération de requalification du centre-ville de Frontignan, que la commune a confiée à la SPL Territoire 34 par traité de concession. Au titre des compétences obligatoires du département, celui-ci émet un avis favorable au projet de modification du PLU.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Une attention particulière sera portée sur le carrefour entre la rue de la raffinerie et la RD 129 dans le cadre de la réalisation du parking projeté dans le cadre de la modification du PLU. Quant au développement du futur pôle d'échange multimodal sur la friche Exxon-Mobil, dans la continuité de la coopération toujours renouvelée avec la commune de Frontignan-Peyrade.

- Le pôle attractivité et développement territorial de Sète Agglopôle a par ailleurs émis un avis favorable. Avec l'observation suivante :

Au niveau du règlement écrit : La réécriture de l'article UPl2 relatif au stationnement, supprime la règle concernant les dimensions du stationnement d'un véhicule.

Or, l'aire de stationnement est définie au lexique du règlement avec les termes suivants :

« Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre). Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 mètres. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct. » Aussi, la suppression de cette règle ne modifie pas l'opposabilité des dispositions du lexique du règlement qui s'appliquent à l'ensemble des zones.

Par ailleurs, l'attention est attirée sur l'actuel article UP6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qui peut en l'état contraindre l'implantation des futures ombrières par rapport à l'édification de nouvelles voies créées au sein de l'aire de stationnement. L'absence de réglementation ou une réglementation spécifique au sous-secteur UPc semble à étudier.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune remercie la communauté d'Agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée d'avoir transmis son avis dans le cadre de la modification n°1 du PLU et d'avoir attiré son attention sur différents points.

Concernant le dimensionnement des places de stationnement, il est proposé de supprimer les dispositions du lexique. En effet, d'après la réponse du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, du 9 février 2023, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas du PLU.

Les dispositions de l'article UP6 précisent que les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait d'au moins 5 mètres des voies ouvertes à la circulation publique. Cette disposition est cohérente avec le projet de couverture photovoltaïque du futur parking public.

- Le service Territoire et Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM) a informé la commune qu'elle n'avait aucune observation à formuler sur le dossier de modification n°1 et qu'à ce titre elle n'émettrait pas d'avis.

7 – Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

La première modification du PLU de Frontignan ne porte que sur un projet mineur d'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1AUb qui n'est pas de nature à bouleverser l'équilibre général du PLU.

Les objets de la modification n° 1 du PLU de Frontignan sont :

- Permettre la requalification partielle de la friche Exxon-Mobil, qui consiste à créer une aire de stationnement mutualisée de 150 places,
- De renaturer et végétaliser une partie du site,
- Permettre l'installation de dispositif de traitement des eaux de pluie,
- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur le dispositif d'ombrage.

Ces modifications visent à renforcer la cohérence entre les nouvelles règles introduites dans le PLU et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Avis :

La modification n°1 du PLU de Frontignan répond à une évolution qui n'est pas de nature à bouleverser ou remettre en cause l'équilibre général du PLU, mais au contraire de renforcer la cohérence des documents des projets d'aménagement.

Considérant :

- Que la modification n°1 du PLU, fait objet d'une étude précise qui respecte les contraintes imposées par le règlement.
- Qu'aucun avis défavorable n'a été exprimé ni par les citoyens ni pas les personnes publiques associées.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation de cette première modification du Plan local d'Urbanisme de la commune de Frontignan.

Le commissaire enquêteur
Philippe BOSCH



