



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU - Mas de Chave

Notice de présentation de l'intérêt général

Dossier de concertation
JUILLET 2025

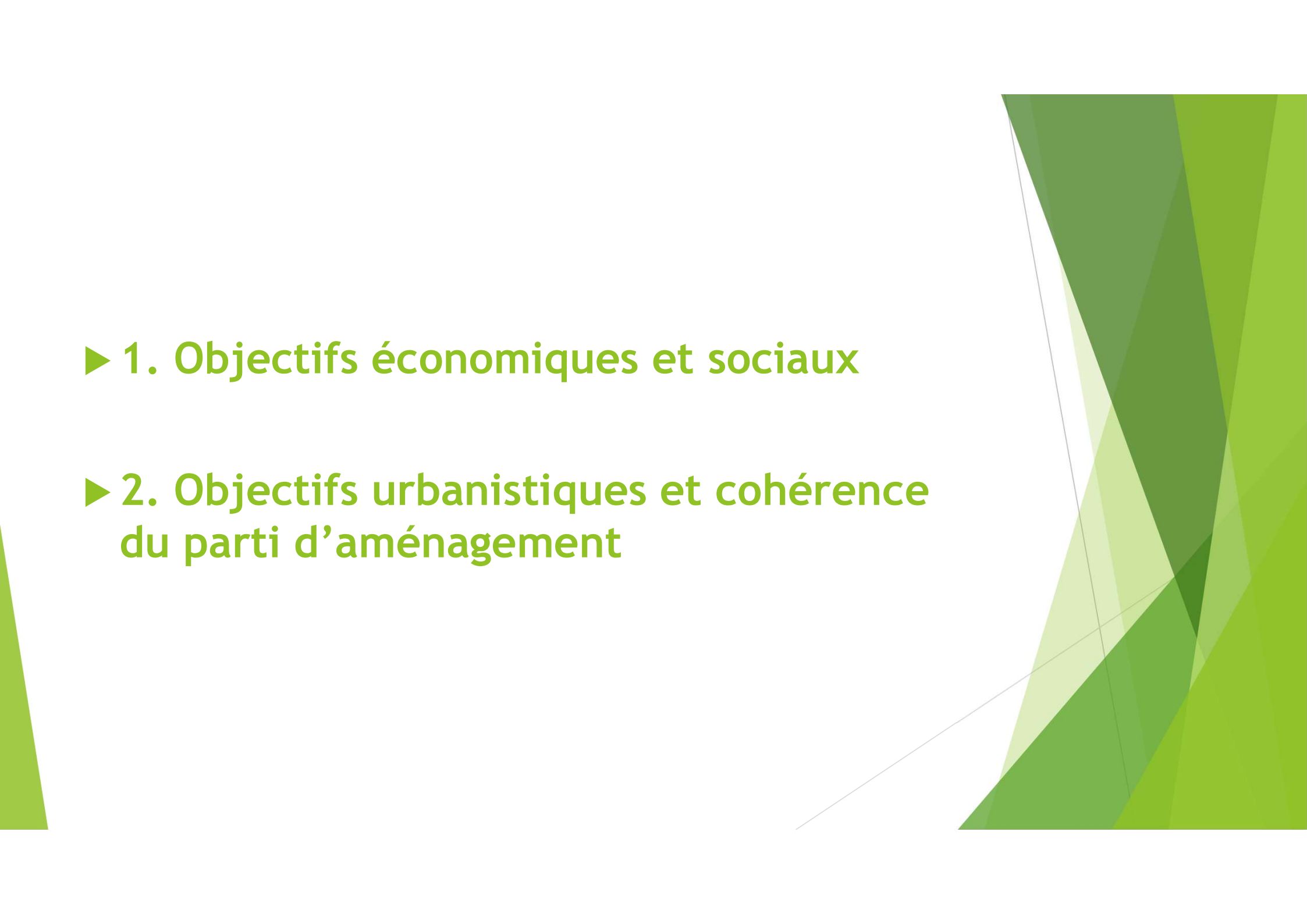
Préambule

En application de la jurisprudence (arrêt CE du 23 octobre 2013 - commune de Crolles), « (...) il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, (...) l'intérêt général (...) au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ».

L'intérêt général du projet doit se justifier également par la **cohérence du parti d'aménagement retenu**.

Le présent document a vocation à détailler le caractère d'intérêt général du projet d'aménagement du secteur dit « du Mas de Chave » pour la commune de Frontignan.

Cette argumentation s'appuie notamment sur la présentation du projet (pièce n°2 du présent dossier) et sur les documents de planification en vigueur.

- 
- The background of the slide features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of green, ranging from light lime to dark forest green. These shapes are primarily located on the right side and bottom, creating a modern, layered effect. The text is positioned on the left side of the slide, set against a plain white background.
- ▶ 1. Objectifs économiques et sociaux
 - ▶ 2. Objectifs urbanistiques et cohérence du parti d'aménagement

- 
- The background of the slide features abstract, overlapping green geometric shapes, primarily triangles and polygons, in various shades of green, creating a modern and dynamic visual effect.
- ▶ 1. Objectifs économiques et sociaux
 - ▶ 2. Objectifs urbanistiques et cohérence du parti d'aménagement

1. Objectifs économiques et sociaux

► 1.1. Répondre au besoin en logements

Malgré l'attractivité du territoire de Sète Agglopôle, on a observé une forte baisse du dynamisme démographique à Frontignan depuis 2008 (+ 2,1 % par an entre 1999 et 2008 puis + 0,2 % par an de 2009 à 2014).

Toutefois, **la croissance de la population a repris légèrement ces dernières années**, passant de 22 896 habitants en 2014 à 23 485 habitants en 2020 (+ 0,4 % par an).

Les études préalables à la révision générale du PLU (procédure en cours) ont mis en évidence **un besoin de création de 1 641 logements à l'horizon 2036, soit 136 logements par an**, pour répondre à la fois aux besoins de la population locale et à l'accueil de nouveaux habitants, avec une projection de croissance démographique de 0,35 % par an.

Cette estimation se base à la fois sur le solde naturel (naissances - décès), le solde migratoire (nouveaux arrivants) et sur le maintien de la population en place (dessalement des ménages, résorption des logements vacants, résidences secondaires).

Compte tenu de ces besoins et de la rareté du foncier disponible pour y répondre, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Mas de Chave permettra de créer une nouvelle offre de logements à Frontignan, au cœur de l'agglomération de Sète.

1. Objectifs économiques et sociaux

► 1.2. Redynamiser la démographie et le tissu économique

Le diagnostic socio-économique de la commune de Frontignan (Rapport de présentation du PLU) met en lumière certains points clés, dont :

- la tendance au vieillissement de la population,
- une baisse des effectifs scolaires,
- un phénomène marqué de desserrement des ménages (familles monoparentales, personnes âgées seules),
- un taux de chômage important.

Le projet du Mas de Chave, destiné à construire un quartier intergénérationnel de plus de 400 logements, comprenant une résidence seniors, contribuera à l'objectif d'intérêt général de redynamiser la démographie de Frontignan, et permettra de conforter le pôle urbain du quartier de La Peyrade, situé en plein cœur de l'agglomération.

De plus, les activités envisagées dans le projet (crèche, petit commerce, restauration, services de santé, co-working) et l'apport de nouveaux habitants contribueront à diversifier et dynamiser le tissu économique local.

1. Objectifs économiques et sociaux

► 1.3. Assurer la mixité sociale

► Contribution aux **objectifs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 :

Avec un parc de résidences principales de 11 313 logements, dont 18% de logements locatifs sociaux* (*données 2023), la commune de Frontignan ne respecte pas encore l'objectif de la loi SRU de 25% de logements sociaux, même si des efforts importants ont été réalisés depuis plusieurs années : contrat de mixité sociale avec l'Etat et Sète Agglopôle Méditerranée, convention avec l'Etablissement Public Foncier régional, emplacements réservés au PLU, subventions communales sur des opérations de constructions de logements sociaux, ...

Le projet d'aménagement du Mas de Chave, qui prévoit la construction de 55% de logements sociaux (35% de locatif social et 20% d'accession sociale), permettra de tendre vers l'objectif communal de 25% de logements sociaux.

► Le projet répond aux **objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** en vigueur en matière d'habitat :

- Produire de nouveaux logements pour répondre à la demande dans le « cœur d'agglomération »
- Poursuivre les efforts de création de logements sociaux
- Poursuivre la diversification du parc afin de renforcer la mixité urbaine et sociale et de répondre à l'ensemble des besoins

1. Objectifs économiques et sociaux

1.3. Assurer la mixité sociale - suite

Le projet d'aménagement du Mas de Chave répond à l'objectif d'intérêt général de **mixité sociale**, par la construction de différents produits, répondant à la diversité de la demande :

- logements locatifs sociaux,
- accession sociale (bail réel solidaire)
- logements libres.

De plus, il est envisagé la création d'une résidence pour personnes âgées (privée), ce qui répond au besoin du territoire face au vieillissement de la population, conformément au SCOT en vigueur (DOO), qui prévoit notamment :

- La production de logements adaptés à la fois au vieillissement et au handicap
- La mixité intergénérationnelle dans les programmes neufs.

1. Objectifs économiques et sociaux

1.3. Assurer la mixité sociale - fin

L'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Mas de Chave contribue aux objectifs du **Plan Local de l'Habitat (PLH)**, en répondant aux besoins de la population locale, et en particulier du logement locatif social.

L'objectif du PLH (programme local de l'habitat) actuel prévoit pour Frontignan la réalisation de 85 logements locatifs sociaux par an. Or, entre 2020 et 2022, seuls 170 logements sociaux ont été réalisés, soit environ 56 par an.

En effet, la dynamique récente de construction de logements s'est ralentie nettement, au vu de la rareté du foncier disponible et de l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier sur le bassin de vie et à Frontignan en particulier.

Le projet du Mas de Chave permettra de redynamiser l'offre locale, notamment en logements sociaux et abordables.

Enfin, la variété de typologies des logements (locatif, accession, parc public et privé, habitat individuel et collectif, différentes tailles) permettra de répondre à la diversité de la demande, dans le respect des objectifs du PLH et en lien avec les services de Sète Agglopôle Méditerranée, afin de contribuer à la mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat pour créer une offre diversifiée et répondant aux besoins du territoire.

- 
- The background of the slide features abstract, overlapping green geometric shapes, primarily triangles and polygons, in various shades of green, creating a modern and dynamic visual effect.
- ▶ 1. Objectifs économiques et sociaux
 - ▶ 2. Objectifs urbanistiques et cohérence du parti d'aménagement

2. Objectifs urbanistiques et cohérence du parti d'aménagement

► 2.1. Un projet qui s'inscrit dans les documents de planification en vigueur

Le projet respecte l'objectif général du SCOT de « contenir et organiser le développement urbain » et plus précisément de « favoriser le développement urbain dans les sites ayant la meilleure capacité d'accueil ».

En effet, le secteur du Mas de Chave est un secteur d'urbanisation prioritaire tel que défini par le SCOT (DOO) car il est situé à la fois en cœur d'agglomération (et même dans le « triangle urbain central ») et au sein du tissu urbain existant.

En outre, il respecte l'objectif du SCOT de densité minimale de 50 logements/hectare.

Le projet d'aménagement du Mas de Chave s'inscrit également dans les trois grandes orientations du PADD* du PLU :

- **Une urbanisation maîtrisée** : le secteur du Mas de Chave (zone 1AUa) est inscrit dans le PLU actuel comme « destiné à être urbanisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (...) après révision ou modification du PLU ». Il est inséré dans la tache urbaine actuelle et permettra de densifier le tissu existant.
- **Une économie intégrée** : situé à proximité du centre urbain de La Peyrade (défini par le SCOT comme « centralité urbaine secondaire »), le projet permettra de dynamiser ses commerces et services, par l'accueil de populations nouvelles.
- **Une qualité de vie préservée** : le projet intègre une forte dimension de qualité architecturale et paysagère, afin de s'insérer au mieux dans le tissu existant et de développer la place de la nature en ville (parc urbain, gestion intégrée des eaux pluviales, plantations, gestion intégrée du ruissellement, ...).

*PADD : Projet de Développement et d'Aménagement Durable

2. Objectifs urbanistiques et cohérence du parti d'aménagement

► 2.2. Un projet de densification du tissu existant et qui reste dans les limites de la zone urbanisée

L'étude de densification réalisée dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU (en cours) a mis en évidence un potentiel de création de logements (jusqu'en 2036) de :

- 770 logements dans le tissu existant (dents creuses, densification de parcelles, reconquête de friches, renouvellement urbain et mutations du bâti existant)
- 871 logements en extension.

Au vu de son caractère de terre agricole, de sa taille importante (8,6 hectares) et de son contact avec la zone agricole au nord, le secteur dit « du Mas de Chave » est considéré comme un espace à urbaniser « en extension ».

Toutefois, au vu de sa situation (90% des limites du secteur sont en contact avec la zone urbanisée), il s'agit bien d'aménager un espace qui est à ce jour enserré dans le bâti existant : quartier pavillonnaire côtés Nord, Est et Sud ; ensemble de logements collectifs sociaux à l'Ouest.

De plus, le projet se situe dans un environnement agricole mais non identifié comme à forte valeur agronomique.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et prévue au SCOT et au PLU et il ne modifie pas les limites des zones urbaines actuelles et futures (classées en « U » et « AU » au PLU).

2. Objectifs urbanistiques et cohérence du parti d'aménagement

► 2.3. Parti d'aménagement : un nouveau quartier intégré dans la ville et avec une forte ambition environnementale et paysagère

Le projet vise à s'intégrer au mieux dans la ville à travers :

- Une limitation des circulations automobiles (pas d'accès côté avenue du Maréchal Juin, desserte en transports en commun existante, circulations douces à l'intérieur du projet) ;
- Un parc qui sera ouvert au public et formera un nouveau « poumon vert » pour le quartier de La Peyrade et à l'échelle de la ville ;
- Un maillage de circulations douces qui facilitera les déplacements quotidiens entre ce nouveau quartier et le centre de La Peyrade, avec ses commerces, services et équipements publics... et qui s'inscrit dans le Plan Local de Déplacements de la Ville ;
- La création d'un petit espace d'activités tertiaires (crèche, commerces, bureaux, maison médicale, ...) à l'échelle du quartier de La Peyrade et en complémentarité avec les activités et équipements existants : écoles, collège, mairie annexe, CCAS, stade sportif, maison de retraite, future piscine intercommunale, commerces du centre ancien de La Peyrade et du pôle commercial des « portes du Muscat » (Intermarché), zones d'activités économiques Horizon Sud, Mas de Klé et la Bordelaise, Port régional de Sète-Frontignan.

2. Objectifs urbanistiques et cohérence du parti d'aménagement

► 2.3. Parti d'aménagement : un nouveau quartier intégré dans la ville et avec une forte ambition environnementale et paysagère - suite

La qualité environnementale et paysagère du projet se traduit par :

- La diversité des formes urbaines et leur insertion dans le tissu existant : habitat individuel, intermédiaire et collectif, hauteurs et gabarits variés, travail sur l'épannelage et les densités favorisant l'intégration urbaine et paysagère aux quartiers environnants ;
- La limitation des circulations automobiles, le développement des circulations douces et des transports en commun ;
- La gestion intégrée des eaux pluviales : respect des écoulements naturels, espaces verts paysagers à vocation hydraulique, infiltration à la parcelle et stockage en toiture, revêtements perméables ;
- La place de la nature en ville : parc public paysager de 2.5 ha à vocation mixte (biodiversité, paysage, balade, convivialité, jeux, fonction hydraulique, ...), plantations le long des voies et en cœurs d'îlot ;
- La préservation du patrimoine bâti et paysager : conservation du bâti ancien du mas existant, de son parc et de son allée arborée, valorisation du mur d'enceinte (partiellement conservé) ;
- Economies d'énergies et énergies renouvelables : éco-conception du bâti, toitures photo-voltaïques

► **Direction de l'urbanisme et des grands projets**

Services techniques municipaux

Quai de Caramus

34 110 FRONTIGNAN

04 67 18 51 50

urbanisme@frontignan.fr