

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

## Notice de présentation du projet

Dossier de concertation  
JUILLET 2025

- ▶ 1/ le site
- ▶ 2/ Insertion dans le tissu urbanisé existant
- ▶ 3/ Une qualité de vie préservée
- ▶ 4/ Un parc urbain, l'opération aux 1000 arbres
- ▶ 5/ Données clés du projet
- ▶ 6/ Prise en compte du risque ruissellement
- ▶ 7/ Préserver le patrimoine bâti et le mettre en valeur
- ▶ 8/ Les éléments de programmation du Mas de Chave

## 1/ Le site



Le projet d'aménagement *du Parc habité*, est situé dans le quartier de La Peyrade à Frontignan, localisé entre deux axes structurants de la commune, avenue du Mas de chave et avenue du Maréchal Juin.

Ce site bénéficie d'un environnement urbain, à proximité immédiate de logements collectifs et de quartiers pavillonnaires, tout en ayant un accès rapide à toutes les commodités et services de proximité de Frontignan La Peyrade.

## La situation



L'aménagement de ce site permettra de relier les pôles urbains de la commune en évitant un étalement urbain et favorisant ainsi le renouvellement de la ville sur elle-même.

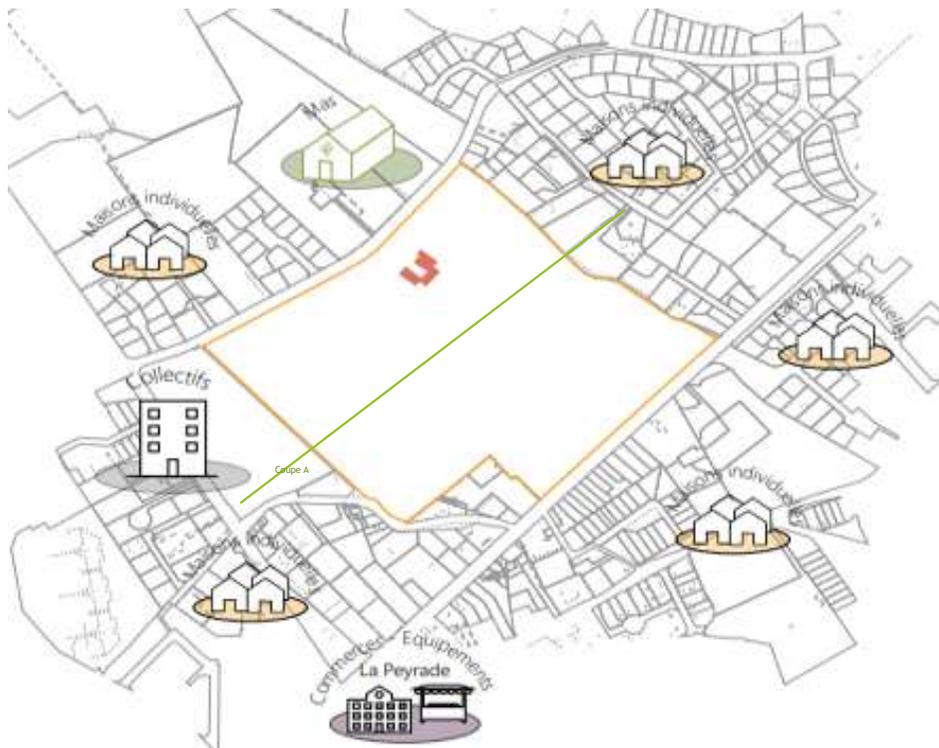
Sa localisation contribue à renforcer la proximité des lieux de l'habitat avec la centralité urbaine de La Peyrade, proche de toutes les commodités, équipements et commerces tout en préservant un cadre de vie végétal, harmonieux, apaisé et durable. Le site se situe en bordure du boulevard urbain central, axe structurant reliant frontignan à la Peyrade permettant aux usagers un accès rapide a toutes les commodités de proximité.

## 2/ Insertion dans le tissu urbanisé existant



- ▶ L'ouverture à l'urbanisation du Mas de chave permet l'utilisation d'un important gisement foncier dans l'enveloppe urbaine de la commune dans le quartier de la Peyrade et permettant d'équilibrer l'offre de logements neufs.
- ▶ La parcelle est entièrement entourée de quartiers résidentiels, composés de collectifs en R+4 à l'Ouest et de maisons individuelles, à l'Est.

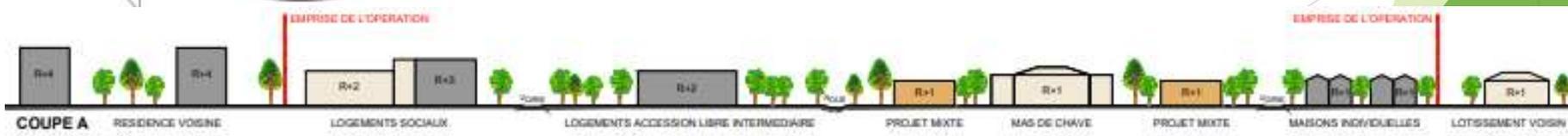
## 2.1/Insertion du Projet dans son environnement



Le projet propose une programmation diversifiée, favorisant la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle :

- **Logements collectifs** (R+3 maximum) destinés notamment au logement social, positionnés en lien avec les immeubles existants pour une continuité urbaine douce
- **Maisons individuelles** (R+1) en périphérie du parc, assurant une transition harmonieuse avec les quartiers pavillonnaires avoisinants
- **Résidence seniors** au cœur du projet, bénéficiant d'un accès privilégié au parc
- **Un parc public** de près de 2,5 hectares, ayant un accès direct sur l'avenue du Maréchal Juin
- **Un pôle d'activités** au centre du projet bénéficiant aussi bien aux occupants qu'aux habitants des quartiers périphériques.

Le projet s'inspire parfaitement du tissu urbain existant en privilégiant l'homogénéité du tissu bâti : les logements collectifs en R+3 se situent aux abords des collectifs déjà existant à l'ouest pour venir doucement se mettre à la hauteur des maisons individuelles à l'Est.



## 2.2/Composition architecturale du projet



L'écriture architecturale du projet s'inscrit dans une logique d'intégration paysagère et de durabilité, afin de créer un cadre de vie harmonieux, résilient et cohérent avec l'identité du site. La composition urbaine repose sur la notion de « parc habité », où la nature et l'architecture dialoguent pour former un ensemble vivant et respectueux de son environnement. L'implantation des bâtiments valorise les continuités écologiques et la respiration des espaces ouverts, favorisant la biodiversité par la plantation de près de mille arbres.

Les formes bâties se déploient avec une hiérarchie subtile des volumes et des hauteurs, variant entre maisons individuelles et ensembles collectifs aux gabarits différenciés. Cette gradation volumétrique crée des transitions douces entre les zones construites et les espaces naturels, tout en permettant une meilleure adaptation à l'ensoleillement et aux vents dominants. Les toitures, traitées comme des cinquièmes façades, adoptent des lignes épurées et des matériaux durables. Certaines vont favoriser la rétention des eaux pluviales.

## 2.3 Parti Architectural



- ▶ La palette chromatique s'inspire des teintes minérales et végétales propres au territoire : des nuances de beige, taupe, d'ocre et de gris clair, ponctuées de tonalités plus affirmées pour structurer certaines séquences architecturales. Ce choix de sobriété chromatique assure une intégration respectueuse dans le paysage tout en offrant une lecture contemporaine. Les façades, travaillées afin d'optimiser la ventilation naturelle et des menuiseries performantes garantissent le confort thermique et la maîtrise énergétique.



Image a caractère d'ambiance - intention architecturale

### 3/Une qualité de vie préservée



#### ▶ 3.1/ Les déplacements doux

- ▶ Le Projet idéalement situé à proximité des grands axes routiers, bénéficie d'un maillage important de transports publics et l'aménagement pensé favorise les échanges inter quartier par la traversée de cheminement doux et par la création d'une piste cyclable. Le quartier comptabilise près de 7039m<sup>2</sup> de cheminement doux entre piste cyclable (orange) et cheminements piétonniers (jaune). La piste cyclable traverse l'opération du Nord-Est rue du mas de chave, remonte jusqu'à l'angle ouest et redescend le long de l'opération et du parc pour venir déboucher sur le boulevard urbain permettant ainsi de retrouver la piste cyclable existante le long du BUC. Le tracé des cheminements doux sont étudiés de façon à assurer des liaisons transversales directes et facilement identifiables entre l'avenue du Mas de chave et l'avenue du Maréchal Juin. L'allée plantée d'arbres sera conservée et sera le support d'un cheminement piéton ombragé et paysagé.

### 3.2/ Un maillage important de transport en commun



Le site est largement desservi par les transports en commun Sète Agglopoles.

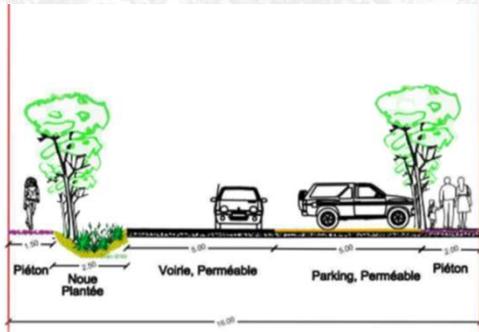
Plusieurs lignes desservent le site soit par le Sud et le boulevard urbain central (avenue Maréchal Juin - arrêts Félibre et St Antoine), soit par le Nord, avenue du Mas de Chave (arrêt Mas de Chave et Place du Bousquet).

★ Site d'étude

### 3.3/ La voirie réduite au minimum



Le Parc habité propose une desserte interne en forme de « U » uniquement accessible depuis l'avenue de Mas de chave permettant de ne pas venir accentuer le trafic du boulevard Urbain Central. L'organisation des circulations vise à limiter la présence de la voiture tout en assurant une desserte fonctionnelle et sécurisée. Les voiries seront conçues comme voirie partagée avec cheminement piéton protégé et feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les voiries intégreront notamment des alignements d'arbres composés de différences essences.



### 3.4/Qualité environnementale et une approche éco-responsable

- ▶ **Le Parc Habité se distingue comme un projet résolument éco-responsable, fondé sur une approche durable de l'urbanisme.** L'ensemble de l'opération met en œuvre une gestion intelligente et raisonnée des ressources, à commencer
- ▶ par une utilisation économe de l'eau, grâce à des dispositifs adaptés à la fois aux usages domestiques et aux espaces extérieurs. (récupération des eaux de pluie, mousseurs d'eau, chasse d'eau 3/6l, plantation d'essences locales méditerranéennes économe en eau)
- ▶ La performance énergétique est également au cœur du projet, avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur certaines toitures, favorisant le recours aux énergies renouvelables, équipement à faible consommation énergétique, utilisation de matériaux sains et biosourcés.
- ▶ Les bâtiments bénéficieront d'une isolation renforcée répondant aux exigences de la réglementation environnementale RE 2025, avec la recherche de Labels garantissant un haut niveau d'efficacité thermique.
- ▶ Par ailleurs, le confort d'été des habitants est pleinement anticipé en privilégiant des logements traversants ou bi-orientés, optimisant la ventilation naturelle.
- ▶ Enfin, le quartier s'inscrit dans une végétalisation ambitieuse, avec la plantation d'environ 1 000 arbres. Cette trame végétale dense contribue à réduire significativement l'effet de surchauffe urbaine en période estivale tout en créant de larges zones ombragées, en cœur d'îlot, le long des voiries et des cheminements piétonniers et sur la placette du Mas de chave propices au bien-être et à la convivialité.

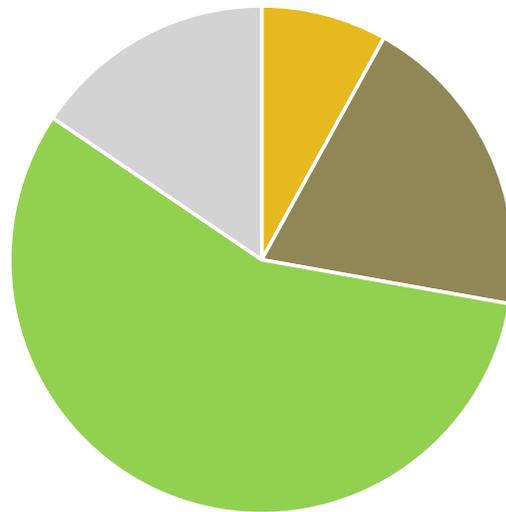
## 4/ Un parc urbain, l'opération aux milles arbres



- ▶ La partie Est du secteur du mas de chave sera consacrée à la réalisation d'un parc urbain d'environ 2,5 hectares. Sa fonction hydraulique reste essentielle dans le projet, les bassins seront aménagés en bassin de pluie permettant de récupérer les eaux de ruissellement tout en permettant une utilisation publique.
- ▶ Ce parc urbain densément planté sera aménagé tout en veillant à maintenir les axes de compositions formés par les allées arborées depuis le nord ouest. Il sera ouvert et accessible depuis le boulevard urbain central. Plusieurs espaces pourront être aménagés:
- ▶ Des cheminements piétons et une aire de jeux
- ▶ Un bois à ombrage avec hôtel à oiseaux et zone de pique nique
- ▶ Une prairie mellifère, avec hôtels à insectes
- ▶ Une promenade sportive avec aménagements
- ▶ Une zone fraîcheur avec des jets d'eau hors-sol
- ▶ Une zone d'expression libre (mise en scène, borne foraine, mini estrade
- ▶ Une zone calme avec jardins méditerranéen, pour le repos

## 5/ Données clés du projet

superficie



- cheminement doux
- superficie batie
- espaces verts
- superficie voirie et stationnement

Superficie du projet : 85 690m<sup>2</sup>

Superficie du parc : 30 %

Superficie bâtie : 20 %

- superficie bâtie hors parc : 30 %

Superficie espaces verts : 55 %

- hors parc : 38 %

Ilot Mas de chave

Superficie bâtie : 28%

Superficie espaces verts : 53%

Densité : 50 logements / hectare

Nombre de logements : environ 430

### 5.1/ Le PROJET : Répondre à la demande de logements



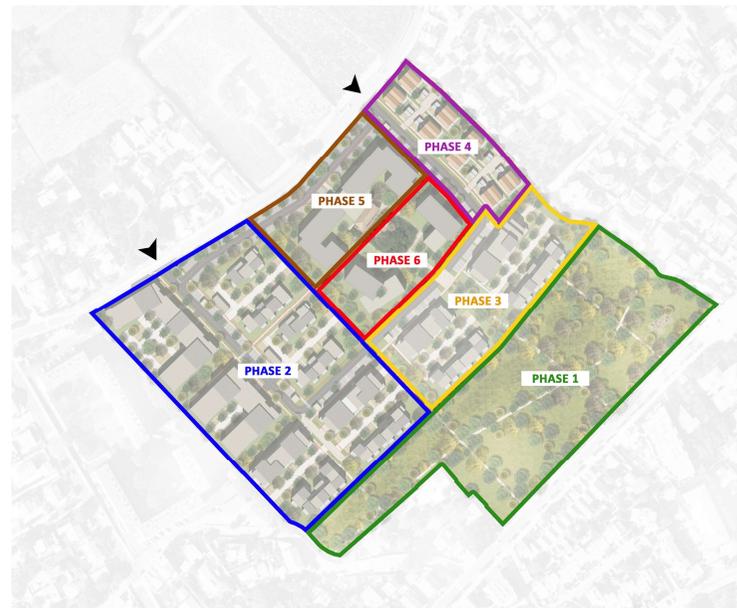
Le projet « Parc habité » répond à la forte demande de logements, avec la construction d'environ 430 logements de produits et de typologies différentes, il permet d'offrir un large choix aux habitants de Frontignan : logements sociaux, logements intermédiaires, accession sociale, accession libre, résidence sénior....



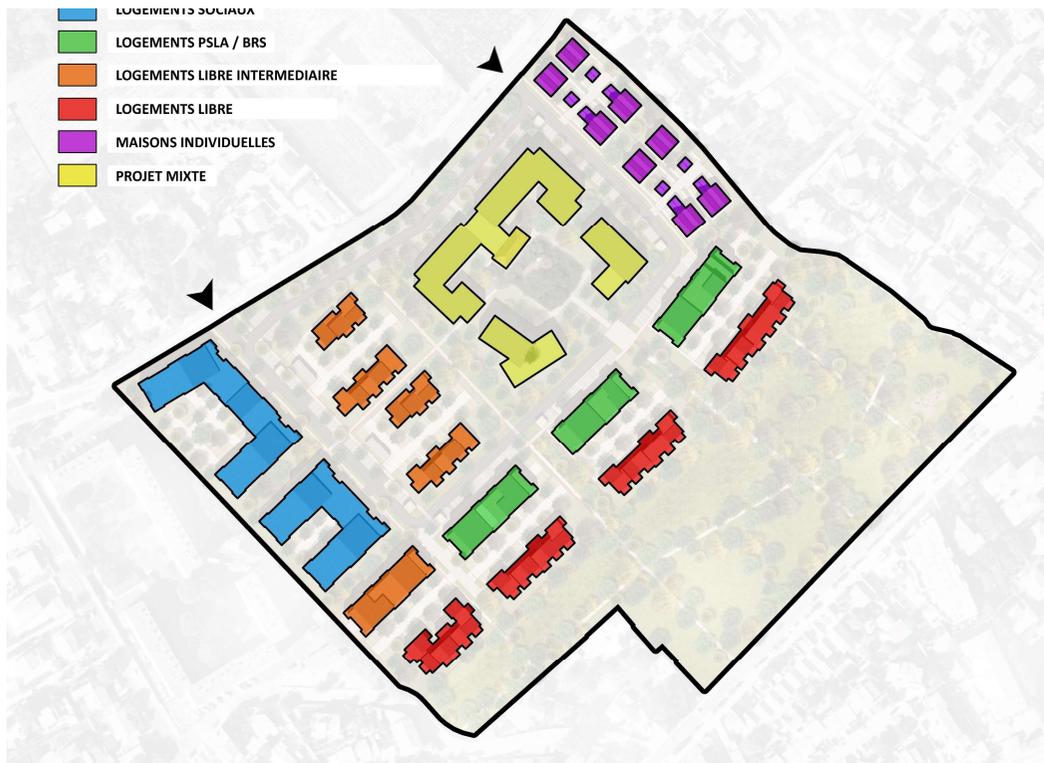
**Tranche 1:** un parc ouvert au public d'environ 2,5 hectares

**Tranche 2,3,4:** un quartier de logements collectifs et individuel respectant la mixité sociale

**Tranche 5 et 6:** une centralité qui prévoit des commerces de proximités, des bureaux, des services, une résidence seniors et des espaces communs



## 5.2/ Favoriser la mixité sociale fonctionnelle et générationnelle



- ▶ Le projet du Parc habité répond à la demande de la commune d’offrir une offre de logements diversifiée qui puissent répondre à toutes les demandes: logements collectifs, individuel, logements sociaux, accession sociale, logements intermédiaires, logements en résidence séniors intergénérationnelle.

5.3/ Respect de la mixité, des besoins et du PLH

PLH	30%	35-40%	30%			
social	28,10	40,50	31,40			
global	31,74%	32,04%	35,33%			
					<b>TOTAL Logements familiaux</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>
	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>		
<b>LLS</b>	34	49	35	3	121	153
%	28,10	40,50	28,9	2,48	36,23	36,08
<b>LLI</b>	24	36	6		66	86
%	36,4	54,55	9,09		19,76	20,28
<b>LIBRE</b>	26	3	46		75	75
%					22,46	
<b>BRS</b>	22	19	31		72	90
%	30,56	26,39	43,06		21,56	21,23
<b>TOTAL</b>	<b>106</b>	<b>107</b>	<b>118</b>	<b>3</b>	<b>334</b>	
<b>RESIDENCE SENIOR</b>	90				90	
Dont LLS	32					
Dont accession sociale	18					
dont LLI	20					
						<b>424</b>

Le projet envisagé répond à la fois à la forte pression démographique recensée sur le territoire avec la création de 430 logements environ et à la forte demande de logements

- plus de 35% de logements sociaux, (y compris la résidence séniors)
- 20% de logement intermédiaire,
- plus de 20% d'accession sociale BRS et/ou PSLA favorisant ainsi le parcours résidentiel
- 20% accession libre avec entre autres la production de petites maisons individuelles.
- La création de la résidence seniors répond à une demande bien spécifique du PLH de développer une offre différente destinée aux seniors autonomes. Celle-ci respectera également la répartition imposée du PLH (35% de LLS, 20% d'accession sociale)
- Le projet respecte dans sa globalité les prescriptions du PLH et respecte la répartition imposée.
- La granulométrie des logements familiaux est respectée également (la résidence sénior s'adressant à un public particulier ne peut rentrer dans le compte de la granulométrie)

## 6/ Prise en compte du risque ruissellement

Une étude hydraulique approfondie de modélisation de caractérisation des impacts de l'aménagement a été réalisée afin de voir les effets de l'aménagement sur l'aléa ruissellement.

L'opération a été pensée afin de ne pas soumettre de nouvelles populations aux risques du ruissellement ni de les aggraver.

► Les principes :

- Mise en place de principes de rétention et infiltration des eaux sur la parcelle
- Amélioration de l'aléa ruissellement en aval de l'opération



Figure 17 : Hauteurs d'eau modélisées dans la présente étude

► 6.1 Synthèse de la modélisation de l'aléa

- L'aménagement du Mas de Chave concerne un site partiellement en zone d'alea ruissellement (source Exzeco). Le but de l'étude hydraulique est de caractériser les risques d'inondation et de proposer des mesures de gestion durable des eaux pluviales.
- Méthodologie : L'étude s'appuie sur une modélisation hydraulique 2D intégrant les données LIDAR HD, des pluies statistiques centennales (méthode de Kieffer), et différents scénarios (état initial, projet avec compensations).
- Le domaine d'étude s'étend du moto-club La Cible au canal du Rhône a Sète, avec modélisation d'un maillage hexagonal fin pour restituer les écoulements.



Emprise du domaine modélisé



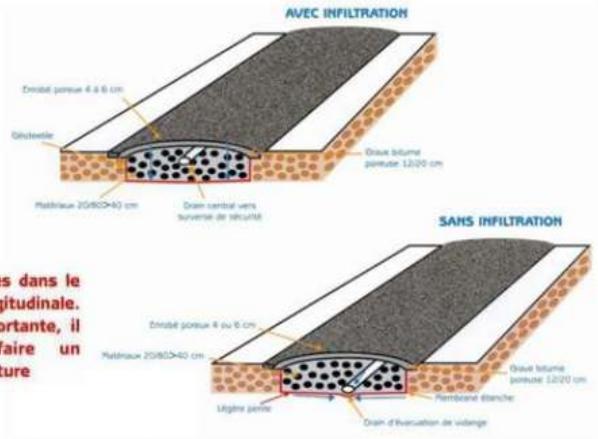
Zonage Exzeco sur le domaine modélisé

## 6.2 La gestion des eaux pluviales prévues au projet

- ▶ Le projet concerne la construction d'un ensemble de logements à Frontignan (34), sur une unité foncière de 85 690 m<sup>2</sup> située avenue du Mas de Chave. Il s'inscrit dans une logique de développement urbain respectueuse de l'environnement hydraulique local.
- ▶ Objectifs :
  - Réduire les ruissellements.
  - Intégrer l'eau dans le paysage.
  - Assurer le stockage/infiltration au plus près du point de chute.
- ▶ Principes clés :
  - Gestion gravitaire et décentralisée.
  - Utilisation d'ouvrages multifonctionnels : noues, toitures stockantes, chaussées réservoirs.
  - Valorisation paysagère et écologique : espaces verts plantés, revêtements perméables.

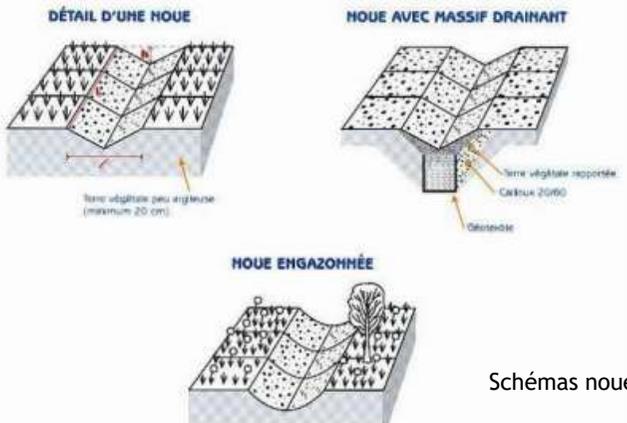
6.3 Techniques Utilisées

Coupe schématique :



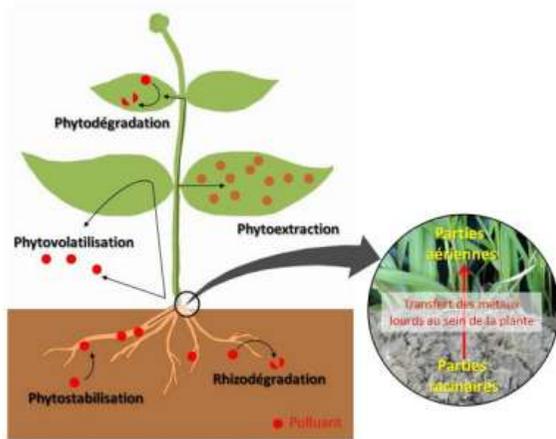
NB : Ces schémas sont valables dans le cas d'une faible pente longitudinale. Pour une pente plus importante, il est nécessaire de faire un cloisonnement de la structure

Schémas chaussées à structure réservoir



Schémas noues

- ▶ a) Chaussées à structure réservoir
  - Permettent le stockage sous voirie et parking.
  - Constituées de graves drainantes 20/60, entourées de géotextile.
  - Capacité de stockage : 2 557 m<sup>3</sup> sur 19 959 m<sup>2</sup>.
  
- ▶ b) Toitures terrasses stockantes
  - Stockage de l'eau sur le toit grâce à un parapet.
  - Débit régulé par un système de type SOPREMA.
  - Capacité : 462 m<sup>3</sup> sur 6 600 m<sup>2</sup> (hauteur d'eau : 7 cm).
  
- ▶ c) Espaces verts hydrauliques / noues
  - Fonction de stockage temporaire et filtration.
  - Capacité : 360 m<sup>3</sup> sur 1 800 m<sup>2</sup> (profondeur moyenne : 20 cm).



Principaux mécanismes de la phytomédiation des polluants (absorption, stabilisation, dégradation microbienne).

### ► Qualité des Eaux et Épuration Naturelle

- Utilisation des techniques alternatives : décantation, filtration mécanique, phytoépuration.
- Les plantes et microorganismes favorisent la phytoremédiation des polluants (HAP, métaux lourds).
- Réduction estimée des polluants > 80 % pour DBO5, MES, hydrocarbures.

### ► Modalités de Rejet et Sécurité

- Rejet principalement par infiltration naturelle (débit possible : 1 511 m<sup>3</sup>/h).
- Dispositif de surverse de sécurité pour événements extrêmes.
- En cas de pollution accidentelle : stockage localisé dans un ouvrage, puis pompage et curage.

### ► Conclusion

Ce projet met en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales novatrice et conforme aux exigences réglementaires, combinant performance hydraulique, respect de l'environnement et intégration paysagère. Il assure :

- Une limitation efficace des ruissellements.
- Une réduction significative des pollutions.
- Une valorisation écologique des eaux pluviales au sein du tissu urbain.

## 6.4 Résultats des aménagements mis en place



Résultat modélisé après construction du projet  
Carte issue de l'étude de modélisation ABCINGE du 28/06/2024

Les mesures retenues dans le projet:

- Murs périphériques conservés au Nord et au Sud
- Seuils et réhausses prévues aux entrées
- Noues
- Toits stockants

respectent la doctrine DDTM 34 et offre une capacité suffisante pour gérer une pluie centennale par infiltration.

**Impact : Diminution de l'alea et des hauteurs d'eau (jusqu'à -18 cm) sur l'avenue Marechal Juin**

7/ Préserver le patrimoine bâti et le mettre en valeur

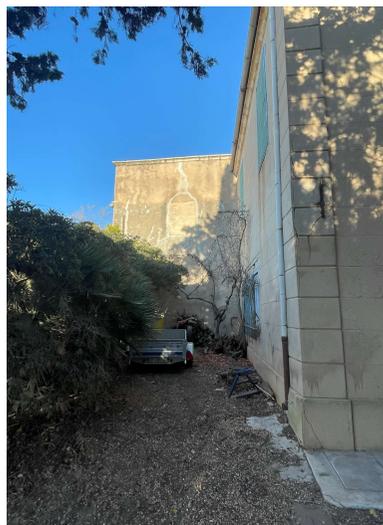


**Bâtiment principal conservé**

Le Mas de chave, élément du patrimoine viticole local sera en partie conservé.

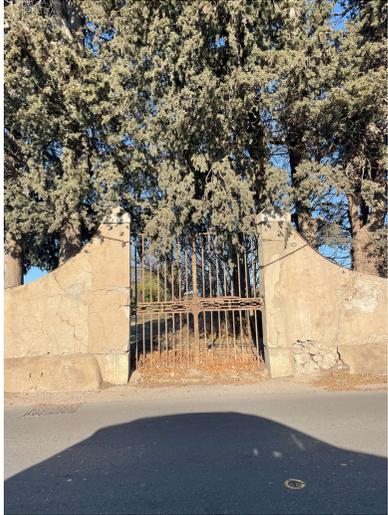
La maison principale sera réhabilitée et abritera les espaces communs de la résidence séniors. Cette vocation commune permettra une utilisation pérenne du mas permettant ainsi une meilleure valorisation de ce site. Les ailes Est et Ouest, dans un état de délabrement avancé et n'ayant pas d'attrait patrimonial particulier (ajouts récents), ne seront pas conservées.

La zone boisée située devant le mas sera réhabilitée et transformée en « placette » servant de lieu de rencontre au centre du projet.



**Parties démolies**

## DP-MEC- Parc Habité - Mas de chave - Frontignan - Notice de présentation



Seront conservés les éléments significatifs du site de Mas de Chave à savoir, outre la bâtisse :

- l'allée plantée d'arbres qui sera réaménagée
- le portail côté avenue Maréchal Juin sera également valorisé : l'entrée du parc sera mise en valeur pour se présenter en parvis avec le portail qui sera conservé et rénové dans la mesure du possible.

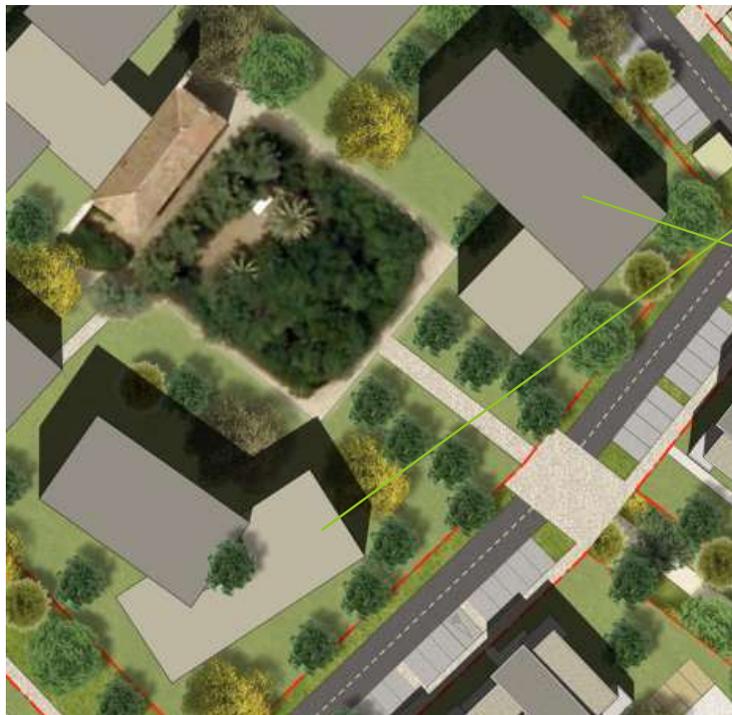
Les murs d'enceinte seront partiellement conservés, permettant au site de garder son image auprès des Frontignanais.



## 8/ Les éléments de programmation du cœur du projet du « Mas De chave »



- ▶ La réhabilitation du Mas de Chave offrira les espaces communs de la résidence seniors: salle commune, cuisine, bureaux administratif... Lieux de rencontres et d'activités.
- ▶ « La placette » sera un lieu ouvert permettant les interactions avec les seniors et les utilisateurs des services et commerces des bâtiments attenants.
- ▶ Plus au Sud la réalisation de deux bâtiments spécifiquement dédiés à l'accueil d'activités commerciales et de services de proximité, destinées à répondre aux besoins quotidiens des futurs habitants et à renforcer l'attractivité du quartier.
- ▶ L'ensemble de cette programmation vise à offrir au quartier du Mas de Chave mais également aux quartiers environnants un socle d'activités diversifiées, favorisant le lien social, la qualité de vie et la vitalité économique du secteur.



► **Bâtiment 1 - Commerce de proximité et restauration**

Le premier bâtiment sera consacré à des commerces de proximité, avec pour objectif de créer une offre variée et accessible, en lien direct avec la vie du quartier. Il intégrera notamment un espace de restauration, pensé pour devenir un lieu de convivialité et de rencontres, tant pour les résidents que pour les usagers de passage. L'implantation de ce bâtiment favorisera une animation permanente du secteur et participera à la création d'un véritable cœur de vie au sein du Mas de Chave.

► **Bâtiment 2 - Crèche, services de santé et espace de travail partagé**

Le second bâtiment répondra à un double objectif : proposer des services essentiels aux familles et offrir des espaces de travail modernes adaptés aux nouvelles pratiques professionnelles.

**Crèche :** Un espace d'environ 300 m<sup>2</sup> sera dédié à l'accueil d'une crèche. Cette structure vise à faciliter la vie des familles résidant dans le quartier, tout en contribuant à son attractivité pour de nouveaux habitants.

**Bureaux et services :** Le bâtiment accueillera également des locaux destinés à des professionnels de santé ou de bien-être, tels que kinésithérapeutes, ostéopathes, ou autres professions paramédicales. Ces services permettront de répondre aux besoins de proximité en matière de santé et de soins.

**Espace de coworking :** Enfin, un espace de coworking viendra compléter l'offre en proposant des bureaux partagés et des espaces collaboratifs. Cet équipement s'inscrit dans une logique de mixité fonctionnelle et contribuera à dynamiser l'activité économique locale, tout en répondant aux attentes des travailleurs indépendants ou des entreprises souhaitant disposer de bureaux flexibles.

DP-MEC- Parc Habité - Mas de chave - Frontignan

► **Coordonnées de l'équipe projet**

► Maitre d'ouvrage:

RB Group, M&A Promotion

63 av du pont Juvénal, 34000 Montpellier

► Maitre d'œuvre conception:

GRV Architecture -

1481 Av. des Platanes, 34970 Lattes

► Maitre d'œuvre VRD:

INNOVINFRA

► 134 Imp. des Chardons, 30000 Nîmes