



EXTRAIT du REGISTRE
des
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de Frontignan

Publié le 17/04/25

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE 10 AVRIL A 18 HEURES 30

Retiré le

Maire de Frontignan

LE CONSEIL MUNICIPAL DE CETTE COMMUNE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 04 AVRIL 2025, S'EST REUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI, SALLE VOLTAIRE A FRONTIGNAN EN SESSION ORDINAIRE, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR MICHEL ARROUY, MAIRE.

PRESENTS : Michel ARROUY (maire), Claudie MINGUEZ, Youcef EL AMRI, Olivier LAURENT, Caroline SALA, Eric BRINGUIER, Renée DURANTON-PORTELLI, Jean-Louis MOLTO (adjoints) - Loïc LINARES, Nathalie GLAUDE, Frédéric ALOY, Sophie CWICK, Fabien NEBOT, Patrick BOURMOND, Isabel VILAVERDE-FIUZA, Jean-Louis BONNERIC, Nancy SUBITANI, David JARDON, Yannick COQUERY, Jean-Louis PATRY, Béatrice BUJ, Georges FORNER, Gérard PRATO, Claude COMBES, Gilles ARDINAT, Marie-France BRITTO, Olivier RONGIER (conseillers municipaux).

ABSENTS EXCUSES REPRESENTES : Valérie MAILLARD (procuration à Fabien NEBOT), Caroline SUNE (procuration à Michel ARROUY), Georges MOUREAUX (procuration à Youcef EL AMRI), Kelvine GOUVERNAYRE (procuration à Jean-Louis MOLTO), Max SAVY (procuration à Eric BRINGUIER), Chantal CARRION (procuration à Claudie MINGUEZ), Laura ANDREOLETTI (procuration à Gilles ARDINAT), Patricia ANDRIEU (procuration à Gérard PRATO).

OBJET : Aménagement / urbanisme : Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation d'un projet d'aménagement au sein de la zone 1AUA dite du « Mas de Chave » : définition des objectifs poursuivis et modalités de la concertation.

N/REF : MA/PM/NT/FC/MB/FAA - N°2025-124.

Après avoir rappelé le contexte du projet, M. Frédéric Aloy informe le conseil municipal de la procédure envisagée, des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation qui en découlera.

1. Contexte du projet :

Pour permettre au territoire municipal de continuer de s'adapter dans un cadre toujours renouvelé, il semble utile de se pencher sur l'opportunité et l'intérêt pour la commune, de prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme dans les conditions exposées ci-dessous.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur prévoit une zone à urbaniser 1AUa dite « fermée », sur le secteur de La Peyrade, sur lequel des études pré-opérationnelles ont été menées en 2021 et 2022, afin de définir des orientations d'aménagement et un programme d'opération, en vue de son ouverture à l'urbanisation.

Une société de promotion immobilière (M&A) s'est intéressée à cette zone et a depuis avancé sur l'acquisition du tènement foncier. Cette société a saisi la ville d'un projet d'opération dénommée « le parc habité du Mas de Chave », reprenant les principes d'aménagement des études de 2022.

Cette opération de constructions s'inscrit dans un périmètre de 8,6 ha environ, dans la continuité de l'urbanisation existante dans laquelle il s'insère.

Elle vise à la réalisation d'un ensemble résidentiel mixte comprenant des logements locatifs sociaux, intermédiaires, en accession sociale (BRS) et accession libre, avec également des maisons individuelles, bordé par un grand parc urbain à aménager et entourant les bâtiments du Mas de Chave à valoriser. Ce projet veille à une insertion cohérente avec l'existant, avec des hauteurs graduelles et maîtrisées (de R+1 à R+4), et affiche avec une forte ambition environnementale et paysagère.

En l'état, ce programme prévoit notamment :

- la réalisation d'un parc urbain de 2,5 hectares au sud de l'opération ;
- la réalisation d'environ 336 logements dont 35% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale (BRS ou PSLA) ;
- une mixité de l'offre de logements, répartis entre des maisons individuelles et des collectifs ; ces logements seraient conçus en vue de leur meilleure intégration dans le quartier, soit du R+1 pour les maisons individuelles à l'est de l'opération, adaptés au tissu résidentiel environnant jusqu'au R+4 au maximum pour les immeubles collectifs à l'ouest de l'opération, adaptés aux logements collectifs préexistants ;
- la création de 518 places de stationnement environ, répartie entre des places en bordure de voies et des places en rez-de-chaussée d'immeubles, à l'exclusion des sous-sols ;
- la valorisation du Mas de Chave (bâti ancien) proprement dit ;
- l'aménagement d'une voie principale de desserte, limitant les flux automobiles ;
- l'aménagement de venelles piétonnes et cyclables pour faciliter les modes de déplacements doux.

Ce projet semble a priori présenter un intérêt pour le territoire en raison notamment d'un besoin urgent de produire du logement pour répondre 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 et la commune doit poursuivre ses efforts pour tendre vers le seuil de 25% de logements sociaux imposés par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain).

Aujourd'hui, ce projet est suffisamment défini pour permettre la mise en œuvre des procédures en vue de sa réalisation.

2. Procédure d'évolution du PLU :

Comme indiqué précédemment, ce projet se situe en zone 1AUa dite « fermée » dans le PLU en vigueur. Une évolution du PLU est donc nécessaire pour permettre la réalisation du projet en ouvrant la zone à l'urbanisation.

A ce jour, la procédure de révision en cours envisage d'ailleurs l'urbanisation de cet espace dans un cadre maîtrisé, conciliant densité et végétalisation, mixité de l'habitat et insertion dans le tissu urbain environnant.

Pareillement, eu égard au débat mené le 24 juin dernier en conseil municipal sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), cette ouverture à l'urbanisation pourrait intervenir dans le respect de la parfaite connaissance actuelle du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis actuels, envisageant la mobilisation des dents creuses ou d'espaces sous densifiés identifiés dans le cadre de la procédure de la révision en cours.

Cette zone 1AUa est définie comme zone à urbaniser (AU) depuis la révision du PLU approuvée en septembre 2018, soit il y a plus de 6 ans.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme dans son alinéa 4, le plan local d'urbanisme doit être révisé lorsqu'une commune décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

Les terrains situés au sein de la zone 1AUa du Mas de Chave n'ont pas fait l'objet d'acquisition foncière par la collectivité ni par un organisme foncier agissant pour son compte.

Il est donc nécessaire de mener une procédure de révision ou ayant les mêmes effets qu'une révision.

Or, la procédure de révision générale du PLU a été prescrite dès le 30 septembre 2021 mais son approbation n'est pas envisagée avant la fin 2026, au regard des incertitudes pesant sur la procédure en cours de révision du SCOT du Bassin de Thau.

Afin de permettre la réalisation de cette opération à brève échéance et au vu des délais d'approbation de la révision générale du PLU, il y a lieu d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le code de l'urbanisme et plus particulièrement ses articles L.153-54 à L.153-59, L.300-6, ainsi que R153-15 à R153-17 fixent les modalités de la déclaration de projet.

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU peut être menée par la commune lorsqu'un projet, même d'initiative privée, présente un caractère d'intérêt général et permet ainsi de mettre en comptabilité le document d'urbanisme avec le projet considéré.

Cette procédure pourra être menée indépendamment de la procédure de révision générale du PLU actuellement en cours. En effet, pour rappel, aux termes de l'article L153-35 du code de l'urbanisme, entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions, modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Cette procédure permettra de répondre aux enjeux et besoins spécifiques de ce projet. Elle se caractérise notamment par un examen conjoint des personnes publiques associées et une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Or, cette mise en compatibilité du PLU pour ce motif semble soumise à évaluation environnementale dans les conditions prévues par les articles L. 104-1, R104-13 à R104-14 du code de l'urbanisme. En l'occurrence, compte tenu du contexte et de l'ampleur du projet, il y a lieu de décider de soumettre-d'office cette mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale.

A ce titre aussi, il convient de définir les modalités d'une concertation préalable, dans le cadre des objectifs poursuivis, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

3. Objectifs poursuivis :

La procédure à engager de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a pour objectif de permettre la réalisation du projet d'aménagement du secteur du Mas de Chave tel que sus-exposé.

4. Modalités de la concertation :

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, il convient de définir les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de la procédure, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, selon les modalités suivantes :

- Une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en mairie principale, en mairie annexe du quartier de La Peyrade, et par publication dans le bulletin municipal ainsi que dans un journal diffusé dans le département ;
- Un registre sur support papier sera tenu à la disposition du public pour lui permettre de consigner les observations et propositions, à la Direction de l'Urbanisme et des Grands Projets, Quai du Caramus à Frontignan aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Un registre dématérialisé sera mis en place pour permettre au public de déposer ses observations et proposition, sur le site internet de la Ville www.frontignan.fr.
- Le public pourra aussi adresser toutes correspondances à Monsieur le Maire, Hôtel de Ville, place de l'Hôtel de Ville, 34110 FRONTIGNAN, lesquelles seront annexées au registre de concertation ;
- Un dossier comportant notamment les plans, études, avis le cas échéant requis à ce stade et autres documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, sera mis à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et des Grands Projets, Quai du Caramus à Frontignan aux jours et heures habituels d'ouverture, et accessible sur le site internet de la Ville www.frontignan.fr dans les mêmes conditions.
- Une réunion publique au moins concernant le projet en cours d'élaboration sera également organisée à destination de toutes personnes intéressées. Le public sera tenu informé préalablement de sa tenue, par voie d'affichage en mairie principale, en mairie annexe du quartier de La Peyrade, et par publication dans le bulletin municipal.

Il est rappelé qu'à l'issue de cette procédure de concertation, le Conseil municipal en arrêtera le bilan conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme.

En conséquence, M. Frédéric Aloy propose au conseil municipal :

- d'approuver le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L. 153-54 à L 153-59 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la déclaration de projet portant sur le projet d'aménagement du Mas de Chave dans le secteur de la Peyrade ;
- de soumettre cette mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale, telle que prévue par l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme ;
- d'approuver les objectifs poursuivis à ce titre, à savoir permettre la réalisation du projet d'aménagement-du Mas de Chave tel que sus-exposé ;
- d'approuver dans ce cadre les modalités de concertation telles que sus-énoncées ;
- de charger un bureau d'études de la réalisation du dossier de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et de l'évaluation environnementale ;
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document relatif à la présente affaire,

La présente délibération sera notifiée aux autorités identifiées par les articles L. 132-2, L. 132-9, L. 132-11 du code de l'urbanisme, et conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 de ce même code, fera l'objet, outre de la publication sur le site internet de la Ville d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
LE RAPPORTEUR ENTENDU,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

- **APPROUVE** le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L. 153-54 à L 153-59 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la déclaration de projet portant sur le projet d'aménagement du Mas de Chave dans le secteur de la Peyrade ;
- **SOUMET** cette mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale, telle que prévue par l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme ;
- **APPROUVE** les objectifs poursuivis à ce titre, à savoir permettre la réalisation du projet d'aménagement du Mas de Chave tel que sus-exposé ;
- **APPROUVE** dans ce cadre les modalités de concertation telles que sus-énoncées ;
- **CHARGE** un bureau d'études de la réalisation du dossier de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et de l'évaluation environnementale ;
- **AUTORISE** M. le Maire à signer tout document relatif à la présente affaire.

La présente délibération sera notifiée aux autorités identifiées par les articles L. 132-2, L. 132-9, L. 132-11 du code de l'urbanisme, et conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 de ce même code, fera l'objet, outre de la publication sur le site internet de la Ville d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

VOTES	
CONTRE	0
ABSTENTIONS	7
POUR	28

**Pour extrait conforme, Frontignan
Les jour, mois et an que dessus**



**Michel Arrouy
Maire**

Accusé de réception en préfecture
034-213401086-20250410-DELIB_2025_124-DE
Date de télétransmission : 17/04/2025
Date de réception préfecture : 17/04/2025