



Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frontignan

Projet ZIFMAR 1

Orientation d'aménagement et de programmation

*Dossier de saisine des Personnes Publiques Associées –
Avril 2022*

Orientation d'aménagement et de programmation

Cadre réglementaire

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site de la ZIFMAR 1 (zonage UEx du PLU) est définie conformément à l'article L151-6 du Code de l'urbanisme, au titre duquel :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

Par ailleurs, conformément aux articles R151-6 à R151-8 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».

A partir des enjeux urbains et paysagers identifiés par l'étude entrée de ville, l'OAP définie sur le site de la ZIFMAR 1 est composée :

- **De principes généraux d'aménagement présentés en page 3 et 6** qui précisent les orientations retenues en matière d'organisation fonctionnelle et de vocation du secteur, les modalités d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures opérations d'aménagement ainsi que les principes de desserte et d'accès au site ;
- **De schémas et coupes paysagères d'intention présentés en pages 4 à 5 puis 7 à 10** , qui permettent d'illustrer les principes retenus pour organiser l'aménagement du site et orienter la qualité urbaine et paysagère des futures opérations.

En complément des dispositions du règlement écrit et graphique du PLU qui s'appliquent par voie de conformité, **les principes écrits et graphiques de l'OAP sont opposables par voie de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme.**

Orientation d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement retenus sur le site de la ZIFMAR 1

ORGANISATION FONCTIONNELLE ET AMÉNAGEMENT

L'aménagement du site vise à contribuer au développement des activités économiques du Domaine public portuaire, en permettant de répondre aux besoins d'implantations liés au développement du fret maritime.

Il s'agira notamment :

- De permettre l'aménagement d'une espace de chargement / déchargement lié au développement du fret maritime et l'implantation de constructions à vocation économique nécessaires pour répondre aux besoins de fonctionnement des activités économiques portuaires
- D'autoriser l'aménagement d'un espace dédié au stationnement et au stockage, en prévoyant une mutualisation de l'espace avec l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

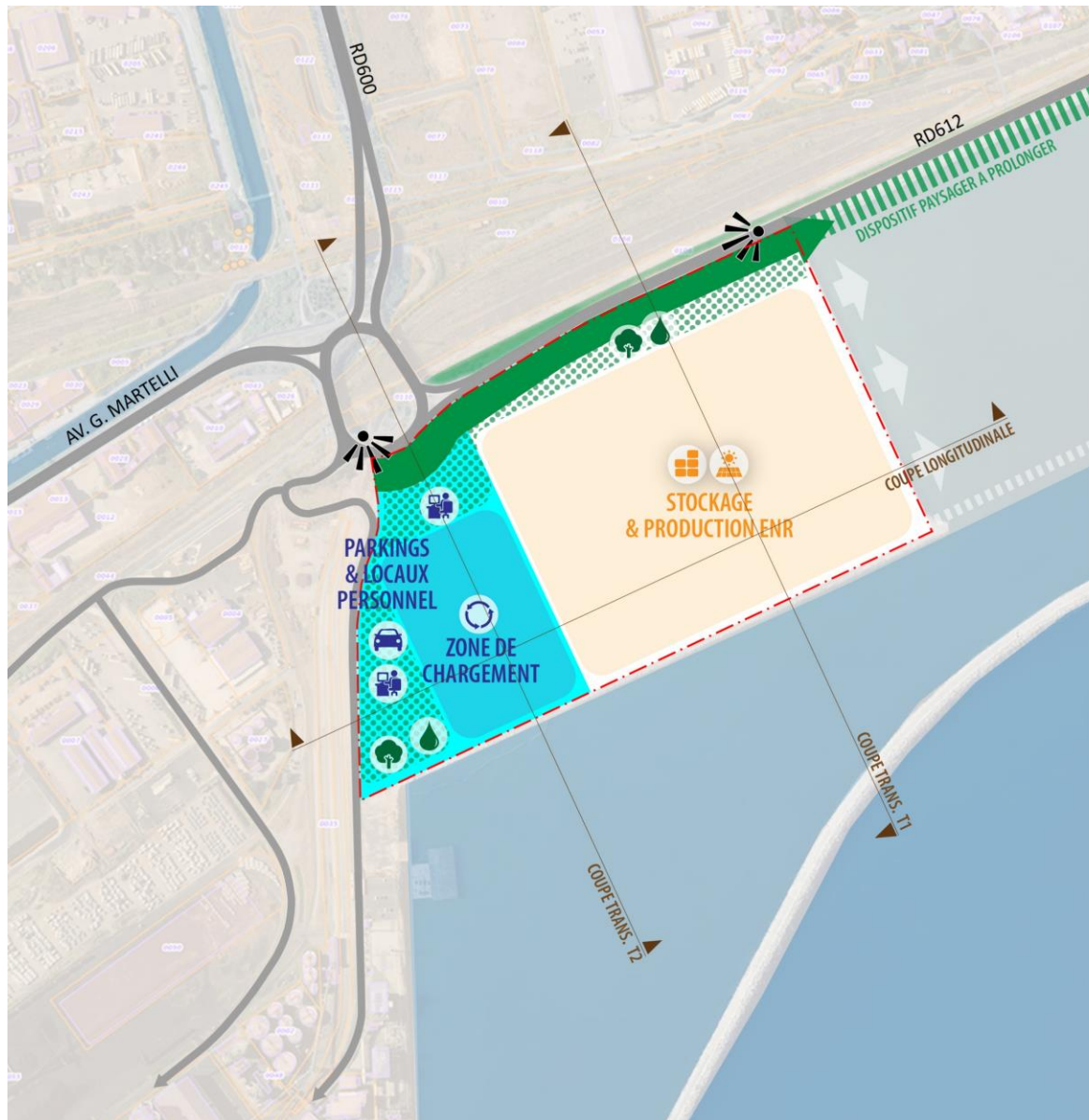
DESSERTE ET ACCÈS

- **Afin d'assurer la sécurité des flux de déplacement depuis la RD 612 et le giratoire d'entrée de ville, l'aménagement des voiries d'accès au site sera réalisé exclusivement sur les emprises du Domaine public portuaire**
- **Aucun nouveau débouché ne pourra être réalisé depuis la RD 612 ou autre voirie publique**
- **La desserte de site sera assurée par un ou plusieurs accès depuis la voirie portuaire de façon à faciliter l'organisation des flux de mobilité et à assurer la sécurité des déplacements :**
 - *L'aménagement d'une contre-allée sera notamment recherché, en s'appuyant sur la bande de recul de 35m depuis la RD 612*
 - *L'aménagement d'espaces dédiés aux déplacements actifs, notamment cyclables, sera également recherché dans la bande de recul depuis la RD 612, afin de permettre la continuité des déplacements en lien avec la zone conchylicole à terme*
- **Afin de répondre aux besoins de fonctionnement et d'entretien de la digue d'enclosure de la ZIFMAR, une voirie technique de desserte sera aménagée sur les pourtours du site, en respectant un recul de 3m minimum vis-à-vis de la cote de la digue.**

Les dispositions de l'OAP en matière d'organisation fonctionnelle et de gestion de la desserte et des accès au site sont représentées par les schémas d'aménagement en pages 4 et 5.

Orientation d'aménagement et de programmation

Schéma de principe : organisation fonctionnelle et aménagement du site



Privilégier la végétalisation du site
sur ses limites Nord et Ouest en y intégrant
le recueil et la filtration des eaux pluviales



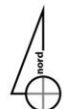
Optimiser en zone blanche
les fonctions de stockage en y intégrant
les enjeux de production d'énergie



Organiser en zone bleue
les fonctions d'accueil et de chargement
en y intégrant les locaux du personnel

ZIFMAR 1

0 100 200



Orientation d'aménagement et de programmation

Schéma de principe : desserte et accès du site



1. Pour assurer la lisibilité du schéma viaire, aménagement de l'accès au lot ZIFMAR 1 :
 - soit sur l'amorce de future contre-allée (1a.)
 - soit plus loin, sur le long linéaire (1b.)
2. Pour permettre l'entretien de la digue, aménagement d'une voie technique périphérique (limite du lot en recul de 3m par rapport à la cote d'arase de la digue d'enclosure)
3. Pour anticiper la desserte de ZIFMAR 2, réservation d'emprises pour l'aménagement futur d'une contre-allée + itinéraire cyclable jusqu'au raccordement avec la zone conchylicole

— Voirie publique
— Voirie portuaire
- - - - - dont voies techniques

ZIFMAR 1

0 100 200



Orientation d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement retenus sur le site de la ZIFMAR 1

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'aménagement du site veillera à assurer une intégration urbaine qualitative des futures opérations à l'échelle du linéaire d'activités portuaires et de la séquence d'entrée d'agglomération, dans la continuité des aménagements paysagers réalisés dans le cadre du développement de la zone conchylicole située à l'est du site.

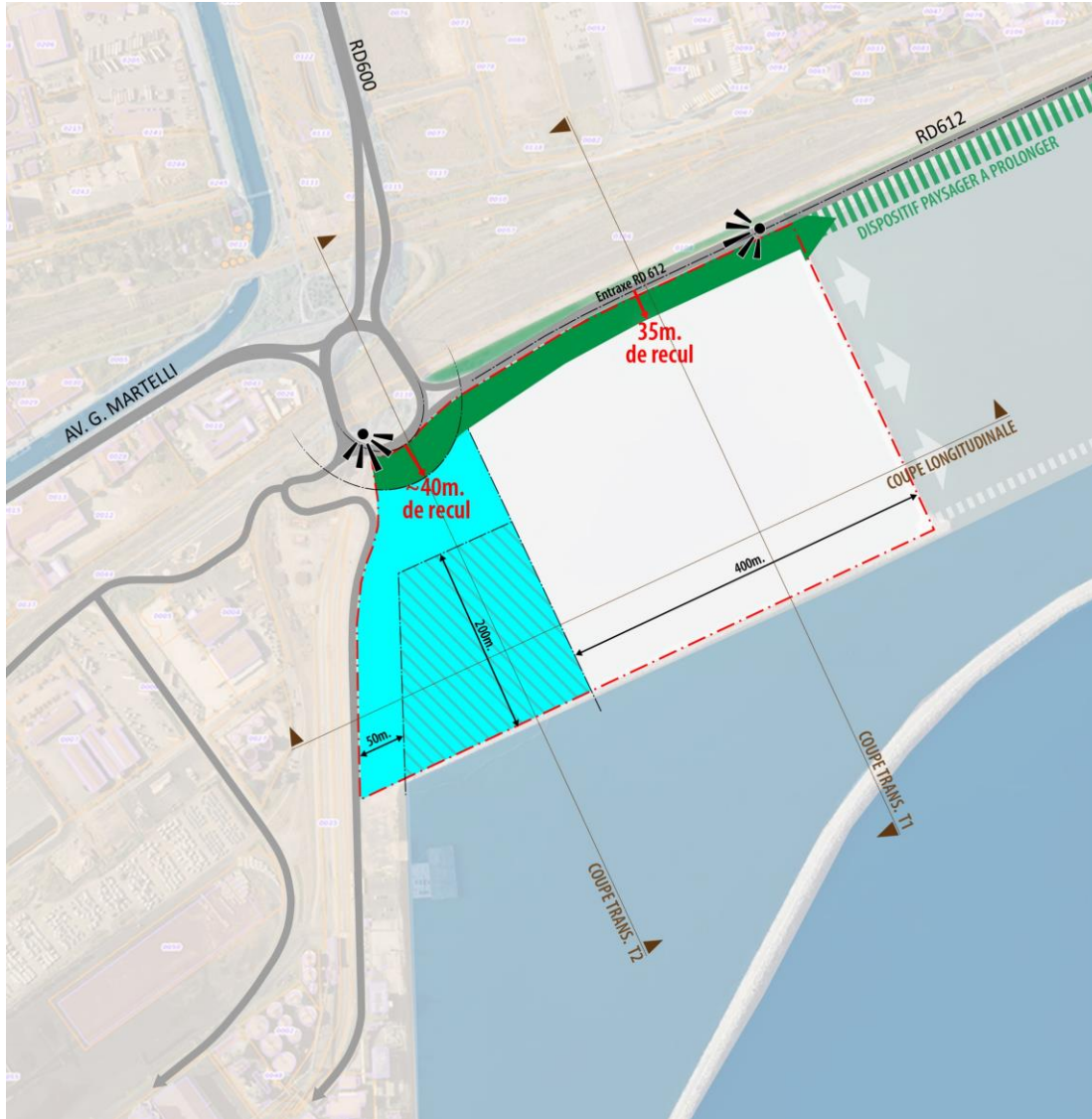
Il s'agira notamment :

- **D'assurer un traitement végétalisé de qualité sur le linéaire portuaire d'entrée de ville entre les communes de Sète et de Frontignan**, en permettant une valorisation paysagère de la bande de recul de 35 m depuis l'axe de la RD 612 :
 - *Prévoir un traitement paysager continu et de qualité (de type écran ou masque végétal), en s'appuyant notamment sur la plantation d'arbres de haute-tige et d'espèces adaptées au climat méditerranéen de bord de mer*
 - *Favoriser la végétalisation des espaces libres afin de favoriser une gestion qualitative des eaux pluviales*
 - *Ménager un espace de transition entre la RD 612 et la ZIFMAR, notamment afin d'atténuer les nuisances sonores issues du trafic routier*
- **De pérenniser les points de vue ouverts sur la Méditerranée depuis le giratoire d'entrée de ville, situé en surplomb du site de la ZIFMAR**, en s'appuyant sur une gestion différenciée de l'épannelage de hauteur des futures constructions :
 - *Inscrire les futurs aménagements dans un gabarit limité à une hauteur de 6m maximum sur le premier rideau depuis le giratoire de la RD 612*
 - *Respecter une hauteur maximale de 4m pour les opérations situées sur une bande de 200 m de profondeur depuis la limite sud du terre-plein de la ZIFMAR en direction du giratoire de la RD 612*
 - *Le traitement des toitures (5^{ème} façade) fera l'objet d'une vigilance particulière de façon à assurer une intégration urbaine et paysagère qualitative des futurs aménagements, au regard de l'objectif de valorisation de l'entrée de ville et de préservation de points de vue ouverts sur la mer.*

Les dispositions de l'OAP en faveur de l'intégration urbaine et paysagère des futurs aménagements sont représentés par le schéma d'aménagement et les coupes de principes en pages 7 à 10.

Orientation d'aménagement et de programmation

Schéma de principe : modalités d'intégration urbaine, architecturale et paysagère



ZONE VERTE

Recul paysager le long de la RD612
pour la valorisation de l'entrée de ville
et du point de vue sur le Mont St-Clair

ZONE BLEUE

Constructibilité limitée
pour le maintien et la valorisation
du point de vue sur la mer depuis le giratoire

ZONE BLANCHE

Faibles contraintes paysagères
pour optimiser le développement
d'activités industrielo-portuaires

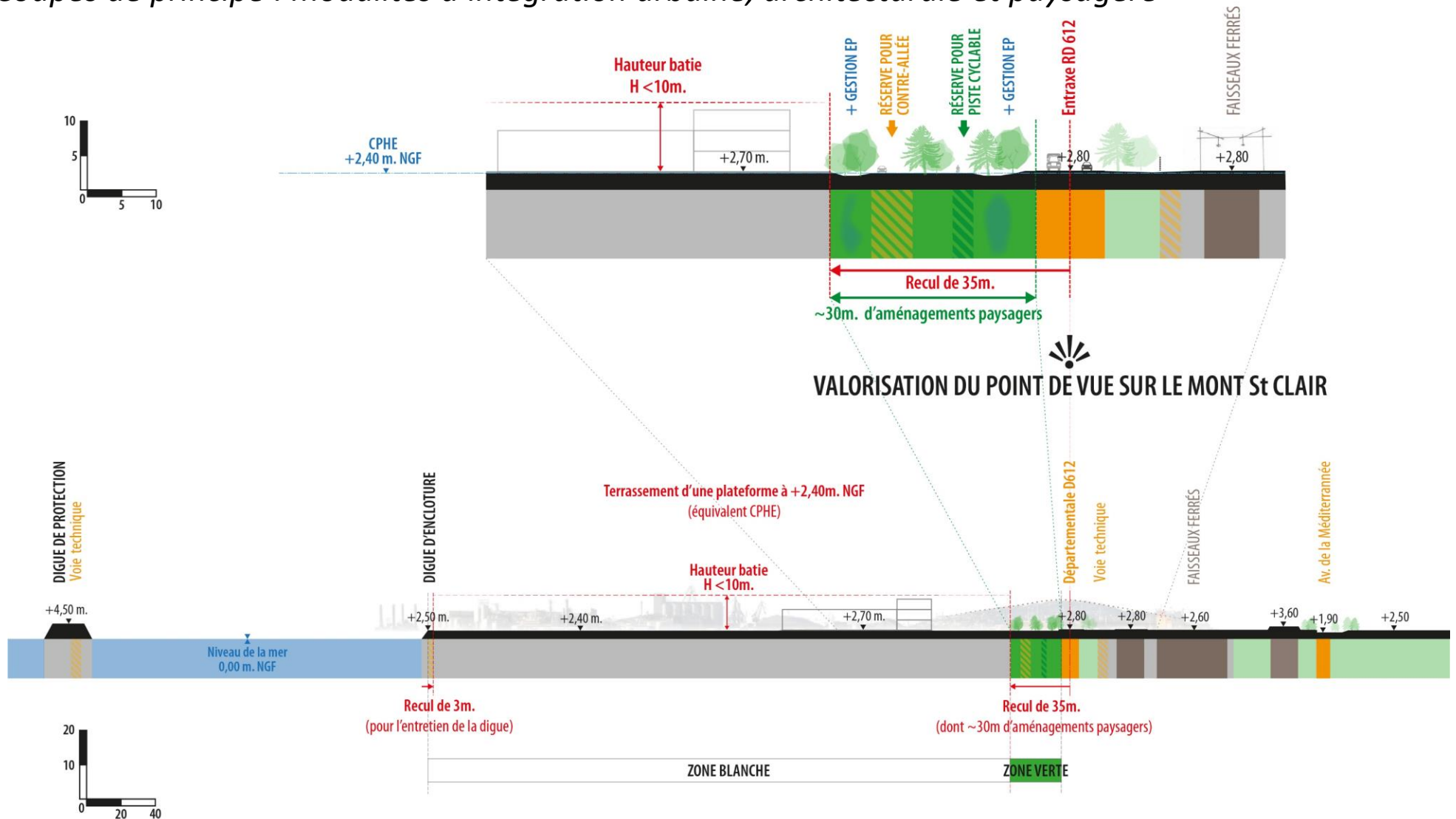
ZIFMAR 1

0 100 200



Orientation d'aménagement et de programmation

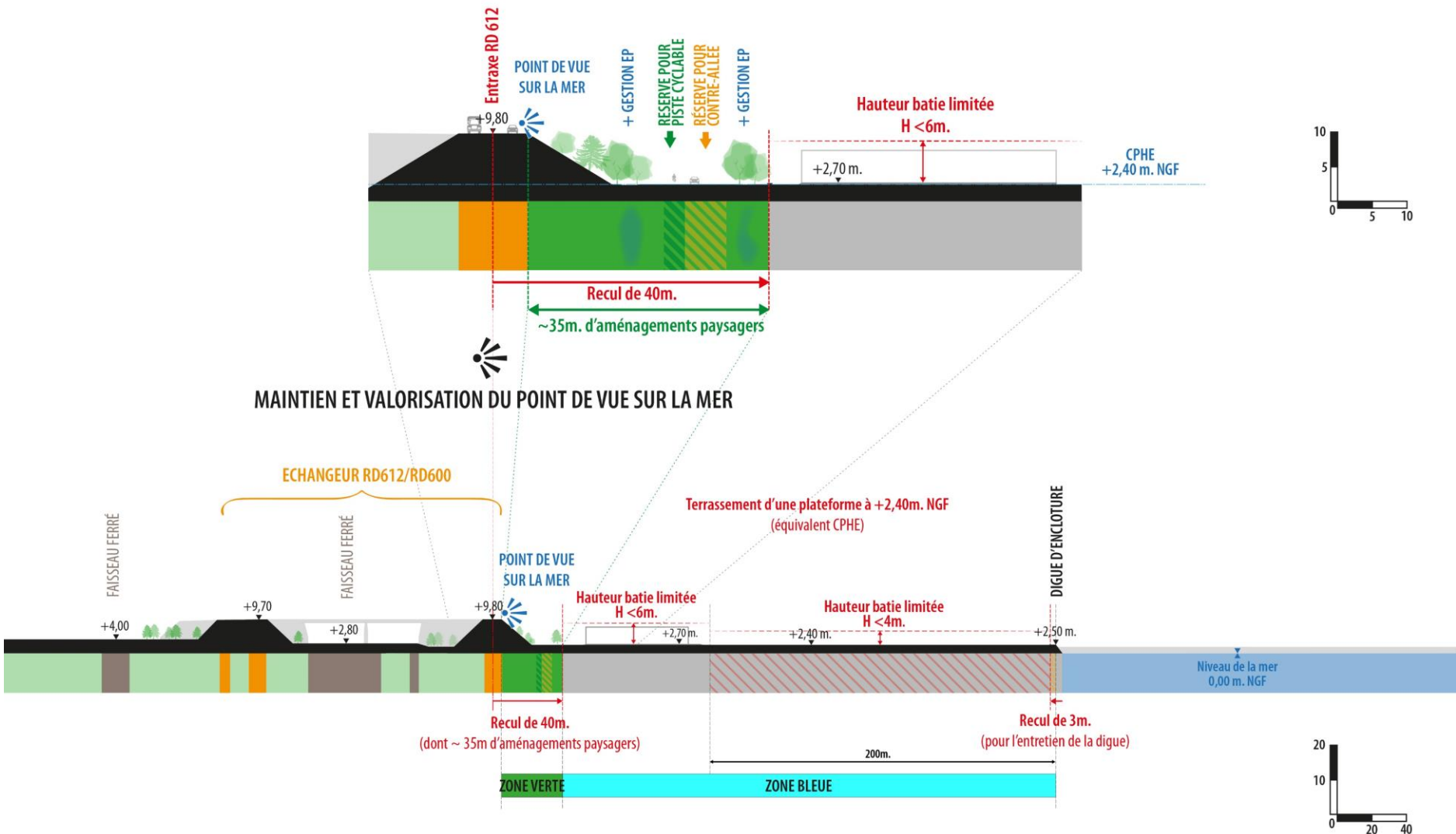
Coupes de principe : modalités d'intégration urbaine, architecturale et paysagère



COUPE TRANSVERSALE T1 - **SITUATION PROJETÉE** : VALORISATION DU POINT DE VUE SUR LE MONT ST CLAIR

Orientation d'aménagement et de programmation

Coupes de principe : modalités d'intégration urbaine, architecturale et paysagère



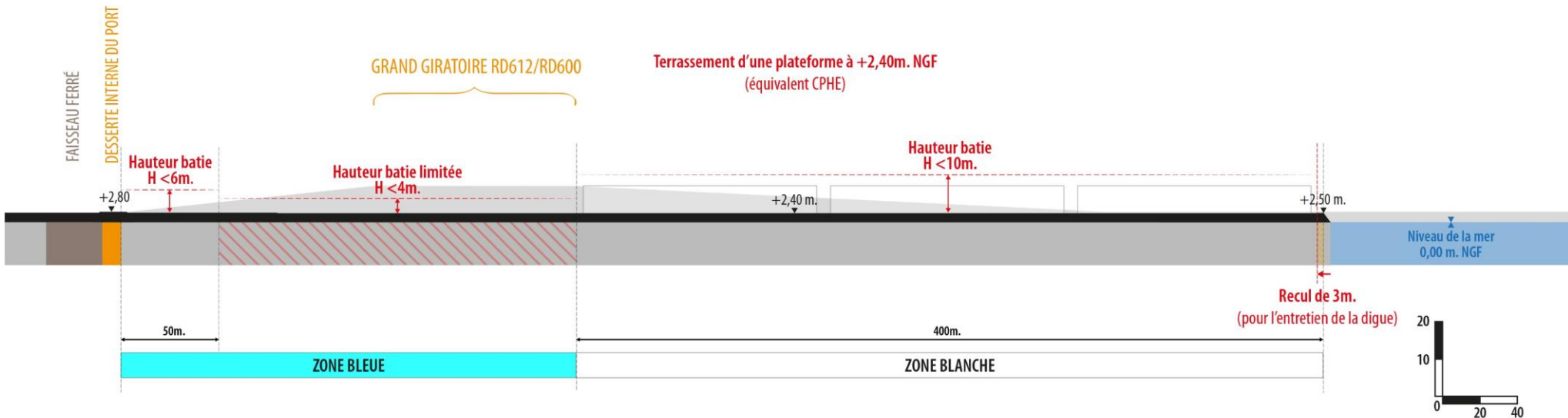
COUPE TRANSVERSALE T2 - **SITUATION PROJETÉE** : VALORISATION DU POINT DE VUE SUR LA MER

Orientation d'aménagement et de programmation

Coupes de principe : modalités d'intégration urbaine, architecturale et paysagère



MAINTIEN ET VALORISATION DU POINT DE VUE SUR LA MER



COUPE LONGITUDINALE - **SITUATION PROJETÉE** : VALORISATION DU POINT DE VUE SUR LA MER



Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frontignan

Projet ZIFMAR 1

Orientation d'aménagement et de programmation

*Dossier de saisine des Personnes Publiques Associées –
Avril 2022*