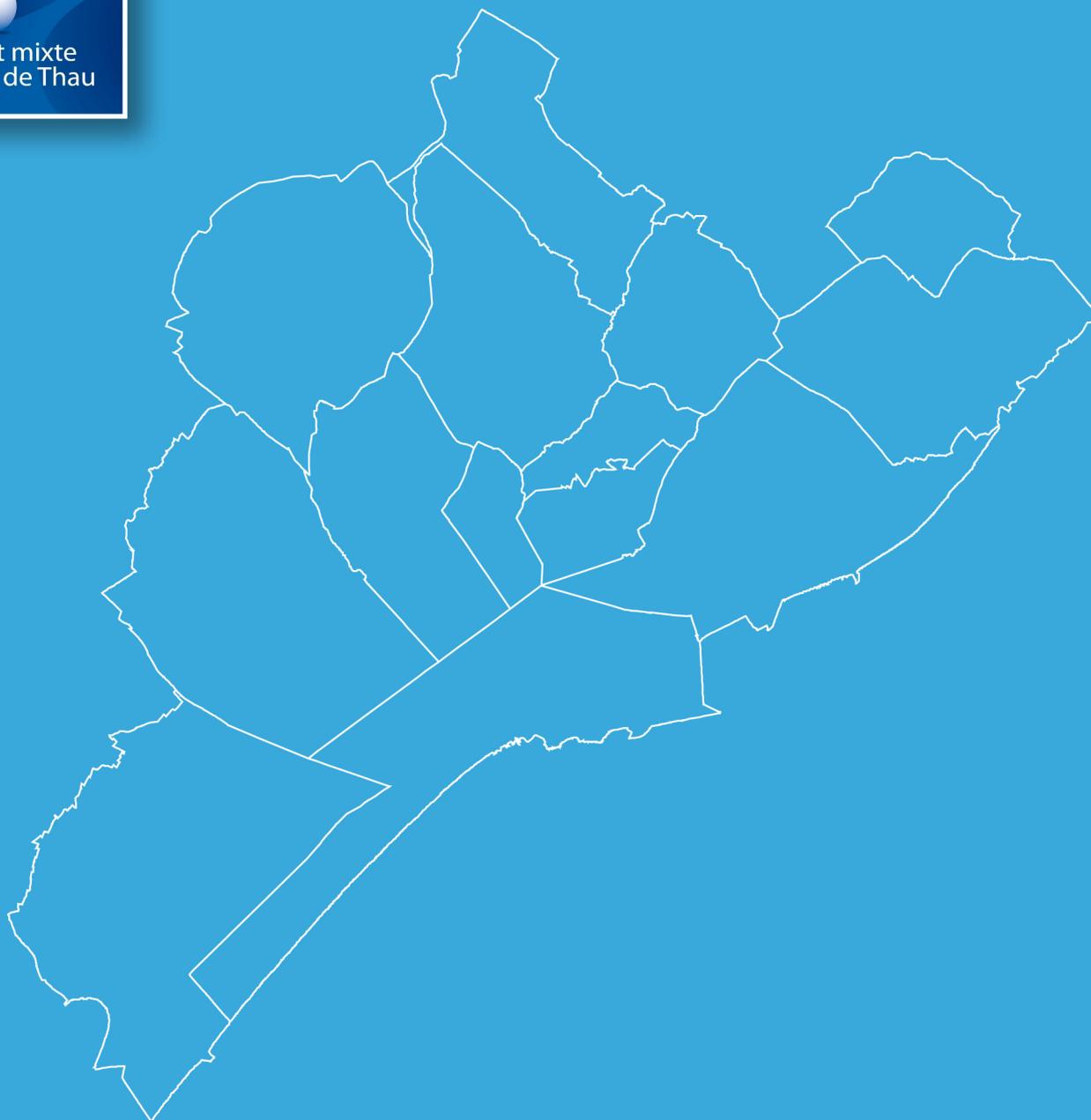


# Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau



Modification n°1 du SCOT du Bassin de Thau

# **Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau**

**Modification n°1**

**Version Approuvé 13 Février 2017**

# SOMMAIRE

## PREAMBULE

### VOLET 1 CONTEXTE

- 1.1. *Plan de situation du SCOT du Bassin de Thau*
- 1.2. *Historique de la procédure du SCOT du Bassin de Thau*

### VOLET 2 MODALITES D'EVOLUTION ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

- 2.1. *Rappel des procédures d'évolution du SCOT - Justification de la procédure choisie*
- 2.2. *Motivation de la procédure*
- 2.3. *Déroulement de la procédure*
- 2.4. *Éléments de synthèse de la procédure de modification du SCOT*

### VOLET 3 OBJET DE LA MODIFICATION : DISPOSITIONS MODIFIEES

### VOLET 4 JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

- 4.1. *Rectifications mineures portant sur la cartographie*
  - 4.1.1. *Zonages différents selon les cartes,*
  - 4.1.2. *Incohérences avec la réalité terrain 2009,*
  - 4.1.3. *Présence injustifiée de résidus de polygones, décalages, masques, zones blanches ...*
- 4.2. *Rectification d'erreurs manifestes d'appréciation*
  - 4.2.1. *Rectification d'une erreur manifeste d'appréciation sur la production de logements à Balaruc-le-Vieux*
- 4.3. *Prise en compte de l'évolution de certains projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions du DOO, la prise en compte de nouvelles études renforçant les exigences environnementales du SCOT et l'amélioration de la lisibilité et précisions apportées aux dispositions du DOO :*

- 4.3.1. *La prise en compte des secteurs de préservation de la ressource en eau identifiée dans le SDAGE et les SAGE : les zones de sauvegarde*
- 4.3.2. *Possibilités élargies pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole au sein des espaces agricoles pour les communes non littorales (au sens de la loi littoral),*
- 4.3.3. *Indication de localisation préférentielle des pixels,*
- 4.3.4. *Logements sociaux création d'une classe comprise entre 3000-3500 habitants,*
- 4.3.5. *Permettre la mixité fonctionnelle sur la ZACOM Balaruc loisirs,*
- 4.3.6. *Répartition du nombre d'hectares sur la ZACOM Balaruc Loisirs,*
- 4.3.7. *Elargissement du périmètre du Secteur à enjeux « Cœur d'Agglomération » (Zone Balaruc loisirs et secteur des Hierles),*
- 4.3.8. *Intégration de 6 ha de pixels en renouvellement économique sur le site Lafarge,*
- 4.3.9. *Favoriser la requalification des friches industrielles de l'ex-MOBIL,*
- 4.3.10. *Intégration d'un projet d'équipement communautaire d'envergure,*
- 4.3.11. *Déplacement de Polarités économiques d'intérêt local sur les communes de Loupian et Montbazin,*
- 4.3.12. *Identification du Circuit Goodyear comme polarité économique.*

#### VOLET 5 MODIFICATIONS APORTEES AUX DISPOSITIONS ECRITES ET GRAPHIQUES DU SCOT

## PREAMBULE

« Le SCOT n'est pas un document immuable, il peut et doit évoluer. Son périmètre et son contenu peuvent changer, en fonction des évolutions juridiques, économiques, démographiques, de l'émergence de projets d'aménagement non prévus au moment de l'approbation du SCOT. » (« *Le SCoT, un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable d'un territoire* », 4 juillet 2013, Ministère de l'égalité des territoires et du logement).

Le SCOT du Bassin de Thau a été approuvé le 4 février 2014. Son périmètre compte actuellement 14 communes regroupées dans 2 EPCI.

Alors que les communes mettent en compatibilité leurs documents d'urbanisme avec les dispositions du SCOT, ce travail de déclinaison et de mise en œuvre a révélé la nécessité de porter quelques ajustements limités aux contenus du schéma.

En effet, certaines erreurs ou nécessités de précisions ont été répertoriées, tandis que certaines évolutions méritent d'être prises en compte.

Le SMBT a donc saisi l'opportunité d'engager une première modification du SCOT pour apporter quelques améliorations au SCOT et en particulier au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) dans le respect du cadre réglementaire inhérent à la procédure de modification.

Dans une seconde étape une révision du SCOT sera nécessaire afin de porter des modifications plus importantes au schéma, notamment concernant la déconnexion des orientations portant sur la production de logements et l'accueil de population et de la prise en compte du nouveau cadre législatif.



# VOLET 1 | CONTEXTE

## 1.1. PLAN DE SITUATION DU SCOT DU BASSIN DE THAU

Le périmètre du SCOT du Bassin de Thau compte 123 905 habitants sur 14 communes regroupées au sein de 2 intercommunalités :

- la communauté d'agglomération du Bassin de Thau (ou Thau Agglomération) : 8 communes, 96 956 habitants,
- la communauté de communes du Nord Bassin de Thau (ou CCNBT) : 6 communes, 26 949 habitants.

Ouvert sur le bassin occidental de la mer Méditerranée, le Bassin de Thau, territoire d'équilibre situé entre des pôles urbains majeurs que sont la métropole montpelliéraine et l'agglomération de Béziers, est une véritable interface entre terre et mer.

Le Bassin de Thau est un territoire dans lequel se rencontrent et s'imbriquent les espaces maritimes et les espaces terrestres, les milieux naturels et les secteurs urbanisés. C'est un territoire complexe du fait de cette multiplicité d'entités interdépendantes et extrêmement sensibles du point de vue environnemental et paysager. Les milieux naturels, très variés, présentent une importante biodiversité. Le Bassin de Thau est avant tout un territoire d'eau, qui en constitue l'élément central et la richesse première.

Le milieu lagunaire constitue le milieu récepteur d'un bassin versant qui présente, depuis plusieurs années, une forte croissance démographique et urbaine. Les milieux lagunaires et marins présentent une forte productivité, favorable au maintien et au développement des activités halieutiques traditionnelles, qui sont par conséquent elles-mêmes dépendantes de la qualité des milieux. La lagune de Thau couvre 30% du territoire, et constitue la première richesse du territoire qui s'organise autour d'elle.

Les espaces agricoles, qui subissent une forte pression, constituent, également, un élément fondamental des valeurs du territoire en termes de paysage et de qualité de site. Certains d'entre eux sont un capital susceptible d'être mobilisé pour un redéploiement à venir de l'agriculture.

Le territoire a subi une forte croissance démographique (1,96 de croissance annuelle de la population entre 1999 et 2007) qui a pour conséquence une augmentation de l'urbanisation exerçant une forte pression sur les terres : développement qui a posé la question de la gestion durable des ressources et des espaces.

Le SCOT du Bassin de Thau porte une ambition majeure : celle de valoriser ses composantes et richesses écologiques, et plus particulièrement celles qui ont trait à son caractère maritime et lagunaire.

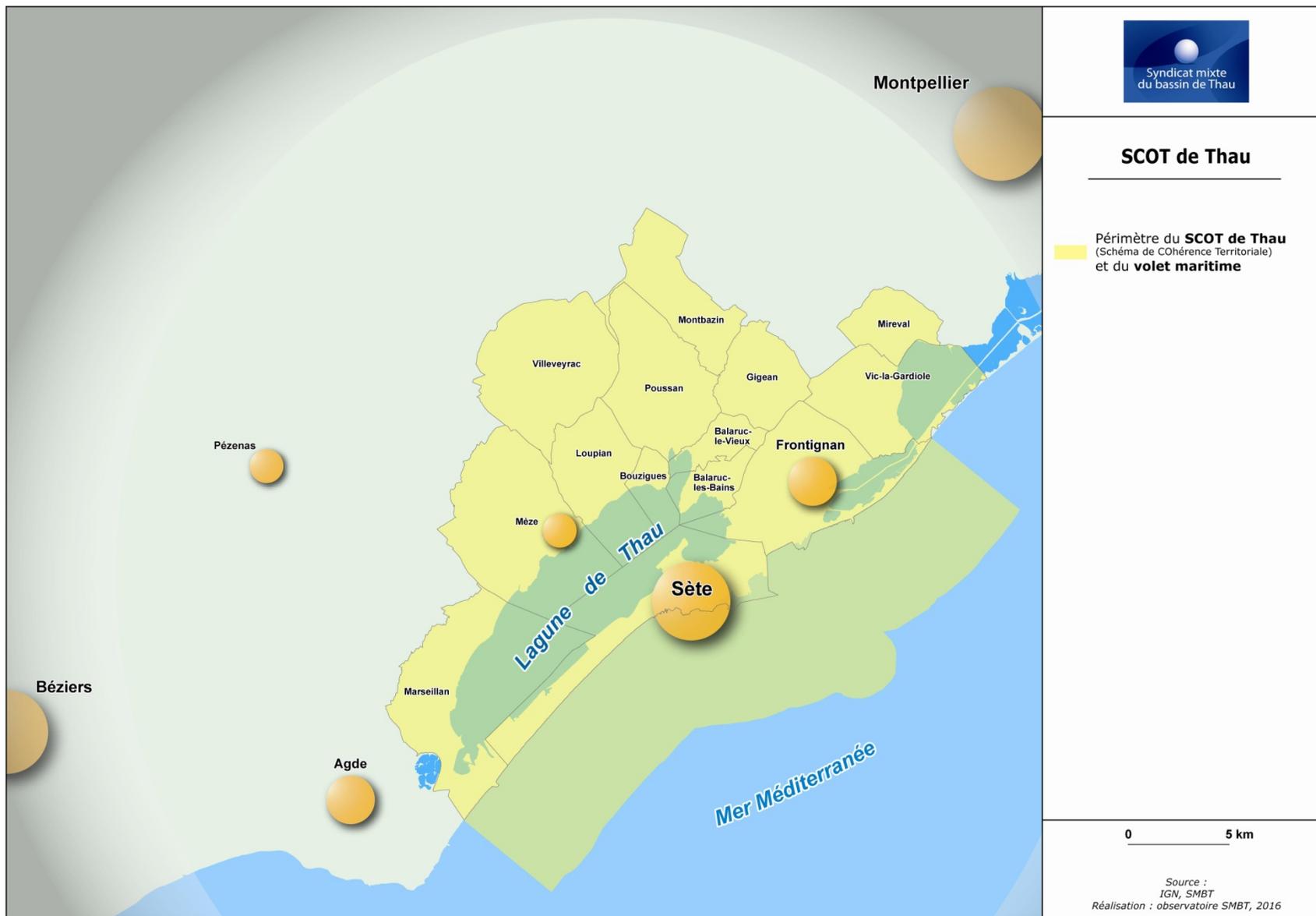
Le territoire a la volonté d'être pionnier et exemplaire en matière de gestion des ressources en eau. Cette volonté est motivée par la place qu'occupent ces ressources en tant que support de la socio-économie locale : sur ces ressources se sont développées la conchyliculture, la pêche, mais également une importante activité thermique et balnéaire. Aussi les stratégies d'aménagement urbain intègrent les préoccupations et les orientations permettant la gestion du système hydraulique et la préservation de la qualité des écosystèmes. La protection de l'ensemble des milieux naturels et en particulier du littoral, des lagunes et des espaces qui leur sont associés est renforcée, avec la volonté non seulement de préserver les milieux mais surtout de garantir des continuités écologiques, et de les mettre en réseau afin de constituer une trame d'espaces naturels.

Le projet de développement territorial s'inscrit ainsi dans une logique de site qui guide et conditionne les dynamiques ou les modalités du développement urbain : la croissance démographique envisagée pour le territoire est ajustée à la capacité d'accueil globale, qui est limitée par la très forte sensibilité environnementale de Thau. L'organisation du développement urbain respecte un scénario vertueux pour le territoire, selon les critères du développement durable : les secteurs de fort développement sont choisis en fonction de leur aptitude, en termes de sensibilité environnementale, de niveau d'équipement, de présence d'emplois et d'offre de déplacements alternatifs à l'automobile, à accueillir un apport significatif de population nouvelle. D'autres secteurs, qui jouent un rôle fondamental dans le projet territorial pour consolider les qualités écologiques, paysagères, agricoles et naturelles du Bassin de Thau, afin de pérenniser son attractivité et son identité d'« éco-territoire », portent, quant à eux, un développement urbain limité, bien inférieur aux tendances observées au cours des dernières années.

Les activités économiques étroitement liées aux ressources fondamentales du territoire (conchyliculture, pêche et agriculture) restent prioritaires. Il est attendu que le SCOT les soutienne de façon volontariste. Il doit le faire en aidant au maintien de la qualité des milieux de production, en réservant les espaces dédiés, en créant un cadre de lisibilité foncière à long terme. A travers son volet littoral et maritime valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer, il crée en particulier l'ensemble des conditions nécessaires au maintien et au développement des activités de cultures marines et de pêche lagunaire et côtière. Ce choix politique « oblige », notamment le territoire à déterminer une ambition d'excellence environnementale.

Enfin, des efforts importants sont envisagés pour augmenter la qualité de vie dans le territoire au travers d'une organisation plus performante et rationnelle de l'ensemble des déplacements notamment la création d'un réseau performant de transports alternatifs à la voiture individuelle, d'un niveau d'équipement renforcé et le développement d'un habitat adapté à la diversité des besoins de la population et respectueux de l'environnement.

	Population municipale légale 2013 (en vigueur au 1er janvier 2016)	Superficie	Nombre de communes
<b>SCOT</b>	<b>123 905</b>	<b>37 555 ha</b>	<b>14</b>
<b>Thau Agglomération</b>	<b>96 956</b>	<b>20 932 ha</b>	<b>8</b>
Balaruc-les-Bains	6 878	865 ha	
Balaruc-le-Vieux	2 544	695 ha	
Frontignan	22 942	4 011 ha	
Gigean	6 118	1 631 ha	
Marseilhan	7 848	5 296 ha	
Mireval	3 289	1 123 ha	
Sète	44 270	4 238 ha	
Vic-la-Gardiole	3 067	3 073 ha	
<b>CCNBT</b>	<b>26 949</b>	<b>16 623 ha</b>	<b>6</b>
Bouzigues	1 736	650 ha	
Loupian	2 147	2 403 ha	
Mèze	10 642	4 700 ha	
Montbazin	2 937	2 149 ha	
Poussan	5 819	2 993 ha	
Villeveyrac	3 668	3 728 ha	



## 1.2. HISTORIQUE DES PROCEDURES DU SCOT DU BASSIN DE THAU

### Rappel historique des procédures

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau, élaboré par le SMBT, pendant une durée totale de 8 ans, a été approuvé le 4 février 2014.

La procédure préalable fut la suivante :

#### Lancement du SCOT

Par délibération du 12 juillet 2005, relative à « l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et ses modalités de concertation » les élus du Comité syndical ont décidé de mettre en œuvre la réalisation du SCOT du Bassin de Thau, dont le périmètre avait été validé par arrêté préfectoral du 25 mars 2005.

- ⇒ Arrêté préfectoral du 25 mars 2005 fixant le périmètre du SCOT du Bassin de Thau
- ⇒ Délibération du 12 juillet 2005 prescrivant l'élaboration du SCOT et établissant les modalités de concertation relatives à l'élaboration du SCOT du Bassin de Thau

#### Phase de Diagnostic

Des travaux sur le diagnostic et les enjeux du territoire se sont déroulés au cours des années 2005, 2006, 2007, 2008. De nombreuses études ont été menées : réalisation d'un diagnostic paysage de Thau, d'une base de données géographique des dynamiques du bâti sur le territoire entre 1944 et 2005, d'un diagnostic de la construction urbaine du territoire de Thau ..., et une large phase de co-construction du diagnostic a été mise en œuvre avec les élus, les partenaires : 2 « Journées du SCOT », des ateliers du diagnostic territorial, sollicitation des associations locales ... L'ensemble de ces démarches a contribué à l'élaboration du Diagnostic territorial.

#### Intégration du chapitre individualisé valant SMVM du SCOT du Bassin de Thau

Le Schéma de mise en valeur de la Mer (SMVM) adopté en 1995 a considérablement renforcé la prise en compte de l'environnement dans la planification du territoire, notamment par la préservation des espaces naturels. Cependant, le SMVM a également montré ses limites en matière de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation des impacts des activités sur les ressources naturelles, en particulier les masses d'eau.

Aussi, les élus du territoire, en dialogue avec l'Etat et les professionnels ont fait le choix de saisir l'opportunité de la réalisation du SCOT pour remettre à plat les besoins de protection des ressources et milieux naturels, la pertinence des choix d'urbanisation ou des vocations lagunaires et maritimes.

En conséquence, les élus du SMBT ont choisi de réaliser un SCOT comprenant un chapitre individualisé valant SMVM (appelé également volet littoral et maritime dans le document) qui a permis d'actualiser le SMVM au regard des nouveaux enjeux environnementaux et socio-économiques du territoire.

- ⇒ Délibération du 23 septembre 2008 établissant une proposition de périmètre et définissant les modalités de concertation relatives à l'élaboration du chapitre individualisé valant SMVM du SCOT du Bassin de Thau
- ⇒ Arrêté préfectoral du 3 novembre 2009 fixant le périmètre du chapitre individualisé valant SMVM du SCOT du Bassin de Thau

#### Phase PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Les années 2008, 2009 et 2010 ont été consacrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui a été débattu en Comité Syndical le 21 septembre 2010.

L'élaboration du projet de territoire et du PADD du Bassin de Thau est un processus politique de longue haleine qui s'est fondé sur plusieurs temps de débats :

- des ateliers de prospective (début 2008) qui ont permis de poser les préalables du projet : éléments de diagnostic, enjeux et valeurs partagées. Il a également permis de mettre en évidence les éléments restant à débattre.

- les séances de débat politique en Commission des Maires ont permis de choisir les hypothèses préférentielles de développement, d'examiner les options de projet spatialisées et de valider les principes clés du Projet d'aménagement et de développement durable du Bassin de Thau.

- ⇒ Délibération du 21 septembre 2010 prenant acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT et de son Volet Maritime

### Phase DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs)

La dernière étape de l'élaboration du schéma, relative au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et au Document d'Aménagement Commercial (DAC), a été réalisée dès le début de l'année 2011 et jusqu'au mois de février 2013. Le chapitre individualisé valant SMVM a fait l'objet d'une concertation spécifique avec les usagers de la mer et des lagunes en commission paritaire, qui s'est réunie à 12 reprises au cours de la rédaction du volet littoral, et une concertation s'est engagée avec l'État au titre de ses prérogatives sur la mer et sur le littoral.

### Arrêt du SCOT

Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, la délibération du 12 juillet 2005, puis du 23 septembre 2008, avaient défini les objectifs et modalités de la concertation qui s'est déroulée tout au long de l'élaboration du SCOT et jusqu'à son arrêt.

Au-delà des nombreuses réunions de travail avec les élus et acteurs du territoire, des réunions publiques, les nombreux partenaires associés aux travaux, les communes et les EPCI membres du syndicat mixte et la population, ont été invités

à formuler leurs remarques tous au long de l'élaboration du SCOT sur les projets à chacune de ces étapes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau a été arrêté le 5 février 2013 par délibération du Comité syndical du Syndicat Mixte du Bassin de Thau.

- ⇒ Décision du Préfet de l'Hérault autorisant en date du 4 février 2013 l'arrêt du chapitre individualisé du SCOT valant SMVM
- ⇒ Délibération du 5 février 2013 prenant acte du bilan de la concertation
- ⇒ Délibération du 5 février 2013 arrêtant le projet de SCOT
- ⇒ Délibération du 23 avril 2013 adoptant le Document d'Aménagement Commercial

### Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 3 juin au 5 juillet 2013

- ⇒ Arrêté 2013-01 du Président du SMBT en date du 30 avril 2013 fixant les modalités d'organisation de l'enquête publique du SCOT et du Document d'Aménagement Commercial

La Commission d'enquête a remis son rapport le 9 août 2013 au Président du SMBT.

Le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées ont été examinés lors de 2 séances de la commission des maires du SMBT en date du 10 septembre et du 22 octobre 2013 qui se sont prononcées sur la prise en compte de ces différents avis.

5 réunions publiques ont été organisées par le SMBT au cours des mois de septembre et octobre 2013, destinées à présenter au public les conclusions et avis de la commission d'enquête et les principales modifications du SCOT proposées au terme de l'enquête publique.

### Approbation du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau et son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), ont été approuvés le 4 février 2014.

- ⇒ Accord donné, en date du 8 janvier 2014 par le Préfet de l'Hérault au titre des dispositions de l'article L.122-11 du code de l'urbanisme concernant les modifications issues de l'enquête publique portant sur le chapitre individualisé du SCOT et proposées par le SMBT
- ⇒ Délibération du 4 février 2014 approuvant le SCOT et de son chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer.



# VOLET 2 | MODALITES D'EVOLUTION ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

## Modalités d'évolution et contexte réglementaire de la modification :

### Rappel des procédures d'évolution du SCOT - Justification de la procédure choisie

#### Rappel législatif

Les procédures d'évolution des SCOT ont été remaniées et simplifiées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant sur la clarification des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 1er janvier 2013.

Il existe une diversité de procédures pour faire évoluer un SCOT. Trois procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision (articles L.143-29 à 31 du Code de l'Urbanisme), les modifications (articles L.143-32 à 33) : la modification de droit commun avec enquête publique (articles L.143-34 à 36) ou la modification simplifiée avec mise à disposition du public (articles L.143-37 à 39).

#### Champ d'application de la procédure de Révision

Ainsi, les dispositions du Code de l'Urbanisme issues de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, disposent à l'article L.143-29 du code de l'urbanisme que :

« *Le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public prévu à l'article L.143-16 envisage des changements portant sur :*

- 1° *Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° *Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application des articles L.141-6 et L.141-10 ;*
- 3° *Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prises en application du 1° de l'article L.141-12 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements. »*

#### Champ d'application de la procédure de modification

Il est précisé par les articles L.143-32 et 33 du code de l'urbanisme que :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.143-29, le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L.143-16 décide de modifier le document d'orientation et d'objectifs. »*

« *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L.143-16 qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8. Lorsque le projet de modification prévoit la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, il est également soumis aux avis prévus au 5° de l'article L.143-20. »*

#### Champ d'application de la procédure de modification de droit commun

Concernant la procédure de modification de droit commun, l'article L.143-34 dispose :

« *Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L.141-5, L.141-12, L.141-13, L.141-16, L.141-17, L.141-20, L.141-23, L.141-24 et du premier alinéa l'article L.141-14, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L.143-16.*

*L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.*

*Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique ne peut être organisée que sur le territoire de ces communes. Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 sont joints au dossier d'enquête publique. »*

Cela signifie que la modification est utilisée lorsque le projet porte sur des dispositions du SCOT prises en application des articles suivants :

- L.141-5 : les grandes orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs :
- L.141-5 : premier alinéa : Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- L.141-5 : deuxième alinéa : 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- L.141-5 : troisième alinéa : Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.
- L.141-12 : politique de l'habitat,
- L.141-13 : définition des grandes orientations de la politique des transports et de déplacements, ainsi que des grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs,
- L.141-16 : aménagement commercial,
- L.141-17 : document d'aménagement artisanal et commercial,
- L.141-20 : définition des grands projets d'équipements et de services,
- L.141-23 : en zone de montagne : définition et localisation des unités touristiques nouvelles,
- L.141-24 : en zone littorale : dispositions du chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer,
- L.141-14 : premier alinéa : conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs

ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

#### Champ d'application de la procédure de modification simplifiée

Enfin, les dispositions du Code de l'Urbanisme indiquent, dans son article L.143-37 que :

*« Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.143-34, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».*

Tableau de synthèse :

PROCEDURE	CHAMP D'APPLICATION
<p><b>Révision</b> Art. L.143-29</p>	<p>En cas de changements portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les orientations définies par le PADD ;</li> <li>• les dispositions du DOO relatives à la protection des espaces fragiles (sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger) et aux objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace</li> <li>• Les dispositions du DOO relatives à la diminution de l'objectif global de production de nouveaux logements.</li> </ul>
<p><b>Modification de droit commun</b> pour laquelle une enquête publique est obligatoire Art. L.143-34</p>	<p>En cas de changements portant sur les orientations du DOO relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'organisation de l'espace et les conditions d'un développement urbain maîtrisé (art. L.141-5, al 1 et 2)</li> <li>• aux conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural (art. L.141-5, al 3)</li> <li>• à l'habitat (art. L.141-12),</li> <li>• aux transports et déplacements (art. L.141-13),</li> <li>• à l'aménagement commercial (art. L.141-16),</li> <li>• au document d'aménagement artisanal et commercial (art. L.141-17),</li> <li>• aux grands projets d'équipements et de services (art. L.141-20),</li> <li>• aux zones de montagne (art. L.141-23),</li> <li>• au schéma de mise en valeur de la mer dans les communes littorales (art. L.141-24),</li> <li>• aux conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs (art. L.141-14, al 1),</li> </ul>
<p><b>Modification simplifiée</b> pour avec simple mise à disposition du public pendant 1 mois Art. L.143-37</p>	<p>En cas de changement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ne relevant ni de la révision, ni de la modification de droit commun,</li> <li>• ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle.</li> </ul>

## Motivation de la procédure

En vertu de l'article L.143-32, pour tout changement qui ne fait pas l'objet d'une révision, le SCOT peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsqu'il est décidé de modifier le document d'orientation et d'objectifs.

La nature de cette modification de droit commun du SCOT du Bassin de Thau répond parfaitement aux critères qui définissent la modification dans l'article L.143-34 du Code de l'Urbanisme. Elle ne rentre pas dans le champ d'application de la révision définie dans l'article L.143-29 :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Elle ne modifie pas des dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) relatives à la protection des espaces fragiles,
- Elle ne contribue pas à diminuer l'objectif global de production de nouveaux logements ;
- **L'objet des évolutions identifiées n'envisage pas de changements des orientations ou dispositions concernant des changements engageant une révision.**
- **Elle ne modifie pas les chiffres de consommation de l'espace**
- **Les changements effectués dans le cadre de la procédure engagée ne s'inscrivent pas dans le cadre d'une modification simplifiée** car ils ne comportent pas seulement des rectifications d'erreurs matérielles.

La modification a vocation à faire évoluer des dispositions du DOO sur :

- les grandes orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs,
- les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers,

- les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques,
  - les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers,
  - la politique de l'habitat,
  - la définition des grandes orientations de la politique des transports et de déplacements, ainsi que des grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs,
  - l'aménagement commercial,
  - le document d'aménagement artisanal et commercial,
  - la définition des grands projets d'équipements et de services,
  - la définition et la localisation des unités touristiques nouvelles en zone de montagne,
  - les dispositions du chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer en zone littorale,
  - les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.
- **Dans le cas-présent, la modification du SCOT porte sur ces dispositions. La modification est par conséquent la procédure adaptée.**

## Déroulement de la procédure

L'article L.143-33 détaille par la suite le déroulement de la procédure de modification.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L.143-16 qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme).

### **Notification aux PPA :**

La modification su SCOT est notifiée à :

Article L.132-7 :

- L'Etat,
- les Régions,
- les Départements,
- les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports,
- les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) compétents en matière de PLH (programme local de l'habitat),
- les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,
- des chambres de commerce et d'industrie territoriales,
- des chambres de métiers,
- des chambres d'agriculture,
- dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

Article L.132-8 :

- Les syndicats mixtes de transports créés en application de l'article L.1231-10 du code des transports,

- les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes.

### **Enquête publique :**

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (L.143-34 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique ne peut être organisée que sur le territoire de ces communes. Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 sont joints au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique sera ouverte par le président du SMBT (article L.123-3 du Code de l'environnement).

Le Président du SMBT sollicitera le président du tribunal administratif afin qu'il désigne un commissaire enquêteur ou les membres d'une commission d'enquête (L.123-4 Code de l'environnement).

L'enquête publique durera a minima trente jours (article L.123-9).

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, le Président du SMBT, précisera par arrêté, pour ouvrir et organiser l'enquête, (conformément à l'article L.123-10 du code de l'environnement) :

- l'objet de l'enquête ;
- la ou des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- le nom et des qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, de la date d'ouverture, du lieu de l'enquête, de sa durée et de ses modalités ;
- si nécessaire l'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

- lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, et le lieu où il peut être consulté.

Un avis portant les indications mentionnées ci-dessus à la connaissance du public sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés (R.123-11).

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, ainsi qu'a minima au siège de l'autorité compétente (R.123-11 du code de l'environnement).

Le dossier d'enquête publique comprendra notamment : les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend également une note de présentation non technique, dans la mesure où ces éléments ne figurent pas déjà au dossier requis au titre de la réglementation spécifique du projet, l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise (article L123-12 du code de l'environnement).

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête (article L123-15 du code de l'environnement).

### **Approbation :**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L.143-16. (Article L.143-35 du code de l'urbanisme).

## Eléments de synthèse

### Lancement de la procédure

Conformément au code de l'urbanisme et notamment aux dispositions les articles L143-32, L.143-33, L.143-34, L.143-35, L.143-36, L143-37 et L.143-38 du code de l'urbanisme, le Syndicat Mixte du Bassin de Thau a décidé d'apporter une modification à son SCOT approuvé le 4 février 2014.

A cet effet, l'opportunité et le choix de lancer une procédure de modification ont été débattus lors de la commission des maires du 5 juin 2015 et du comité syndical du 19 juin 2015.

Le projet de modification n°1 du SCOT du Bassin de Thau a été arrêté par délibération du Comité Syndical du 25 octobre 2016.

### Enquête publique

Ce projet après avoir été notifié aux personnes publiques associées tel que défini aux articles L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'une enquête publique. Celle-ci sera fixée pour une durée d'un mois et les modalités de cette enquête seront définies avec le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) après sa désignation par le Tribunal administratif. Au cours de cette enquête toute personne concernée pourra formuler ses observations.

A l'expiration de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur clôturera les registres d'enquête. Le rapport ainsi que les conclusions du Commissaire enquêteur seront transmis dans un délai d'un mois au Président du SMBT.

### Approbaton

A l'issue de l'enquête publique, le projet de Modification n°1 du SCOT, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier,

des observations du public et du rapport du commissaire (ou de la commission d'enquête), sera soumis au Comité syndical en vue d'une décision concernant son approbation.

# VOLET 3 | OBJET DE LA MODIFICATION : DISPOSITIONS MODIFIEES

### Objet de la modification : dispositions modifiées

L'objet de la procédure consiste à modifier le Document d'Orientation et d'Objectifs en plusieurs points.

En effet, après deux ans d'application, il convient de modifier le SCOT sur certains points limités, dans le respect des dispositions régissant les procédures d'évolution du schéma. Ces modifications s'organisent selon 3 logiques :

- des rectifications mineures portant essentiellement sur la cartographie relevant d'erreurs matérielles commises lors de l'élaboration du SCOT,
- des rectifications erreurs manifestes,
- la prise en compte de l'évolution de certains projets de développement économique et d'habitat nécessitant des adaptations mineures du DOO et/ou des cartographies associées, la prise en compte de nouvelles études permettant de renforcer les exigences environnementales du SCOT, notamment en matière de ressource en eau et l'amélioration de la lisibilité globale du DOO avec des précisions et/ou des simplifications apportées à certaines dispositions du DOO afin de faciliter l'application du SCOT au travers des PLU.

Ces modifications sont les suivantes :

#### **1. Rectifications mineures portant sur la cartographie :**

La modification porte sur des erreurs matérielles qui ont conduit à des cartographies ponctuellement inexactes et parfois contradictoires.

3 grands types d'erreurs cartographiques ont été identifiés :

- Incohérences avec la réalité terrain 2009
- Zonages différents selon les cartes
- Présence injustifiée de résidus de polygones, décalages, masques, zones blanches ...

#### **2. Rectification d'erreurs manifestes d'appréciation**

- Rectification d'une erreur manifeste d'appréciation sur la production de logements à Balaruc-le-Vieux

#### **3. Prise en compte de l'évolution de certains projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions du DOO, la prise en compte de nouvelles études renforçant les exigences environnementales du SCOT et l'amélioration de la lisibilité et précisions apportées aux dispositions du DOO :**

- La prise en compte des secteurs de préservation de la ressource en eau identifiée dans le SDAGE et les SAGE : les zones de sauvegarde,
- Possibilités élargies pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole au sein des espaces agricoles pour les communes non littorales (au sens de la loi littoral),
- Indication de localisation préférentielle des pixels,

- Logements sociaux : catégorie des communes comprises entre 3000-3500 habitants,
- Permettre la mixité fonctionnelle sur la ZACOM Balaruc,
- Répartition du nombre d'hectares sur la ZACOM Balaruc Loisirs,
- Elargissement du périmètre du Secteur à enjeux « Cœur d'Agglomération »,
- Intégration de 6 ha de pixels en renouvellement économique sur le site Lafarge,
- Favoriser la requalification des friches industrielles de l'ex-MOBIL,
- Intégration d'un projet d'équipement communautaire d'envergure,
- Déplacement de Polarités économiques d'intérêt local sur les communes de Loupian et Montbazin,
- Identification du Circuit Goodyear comme polarité économique.



# VOLET 4 | JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

## 4. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

### 4.1 Rectifications mineures portant sur la cartographie :

Les modifications cartographiques sont nécessaires pour corriger diverses erreurs matérielles inhérentes à la conception du SCOT afin de permettre la bonne lecture des cartographies du DOO et éviter les problèmes de retranscription dans les documents d'urbanisme locaux que sont les PLU dans le cadre de leur mise en compatibilité. Cela permet d'améliorer la compréhension du SCOT en rectifiant des cartographies ponctuellement inexactes et parfois contradictoires.

Ces rectifications cartographiques intégrées à la procédure de modification restent mineures et en cohérence avec les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces rectifications d'erreurs matérielles ne remettent pas en cause le projet du SCOT initial.

Les erreurs relevées dans les cartographies du DOO depuis son approbation sont de trois types :

- 4.1.1. Zonages différents selon les cartes,
- 4.1.2. Incohérences avec la réalité terrain 2009,
- 4.1.3. Présence injustifiée de résidus de polygones, décalages, masques, zones blanches ...

Il est important de souligner que les cartographies sont précisées de manière à éviter toute erreur d'interprétation dans leur application.

#### 4.1.1. Rectifications d'erreurs de double classement

Le SCOT définit diverses cartographies : carte de la Trame Verte et Bleue, carte de la Trame Agricole, carte des modalités d'application de la loi littoral, carte des vocations des espaces (Chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la Mer ou Volet Littoral et maritime).

Chaque carte identifie une classification spécifique d'espace et des orientations qui sont propres à ce classement.

La Trame Verte et Bleue, par exemple, précise les espaces constitutifs de la Trame Verte : Cœurs de nature terrestres, espaces de nature ordinaire préservés et espaces agricoles d'intérêt écologique. Le DOO définit sur chacun de ces secteurs les aménagements et constructions envisageables (il fixe ces possibilités avec un niveau de prescription plus ou moins fort en fonction du degré de protection).

Dans le cadre de l'application du document, il s'est avéré que des espaces trouvent, quelquefois, une double affectation selon les cartes, ils font parfois l'objet de prescriptions contradictoires en fonction du classement des cartographies, ce qui peut rendre incohérente la lecture des cartes sur ces sites et entraîne une fragilité juridique des documents.

Afin d'homogénéiser les cartographies du DOO et d'éviter les doubles affectations et les problèmes d'interprétation qui pourraient s'en suivre, des modifications ont donc été apportées.

#### 4.1.2. Rectifications d'incohérences avec la réalité terrain 2009

Le SCOT est établi pour la période 2009-2030. Par conséquent, l'ensemble des orientations du SCOT a pour « point de référence » la date de 2009 : population, production de logements, consommation d'espaces ...

Il a été constaté dans le cadre de la déclinaison du SCOT dans les PLU que des secteurs ont été identifiés dans des trames ne leur correspondant pas.

Bien que le SCOT ne soit pas un document à décliner à la parcelle (les orientations des PLU devant être compatibles avec le SCOT, la notion de compatibilité étant opposée au contrôle plus fort et plus précis de la conformité), certaines erreurs cartographiques peuvent également entraîner des fragilités juridiques de documents déclinant le SCOT.

Afin de lever cette fragilité juridique, il a été préféré une rectification des erreurs d'ores-et-déjà identifiées (par conséquent, le recensement de ce type d'erreur n'est pas exhaustif dans le cadre de la procédure de modification).

La méthodologie employée consiste, sur les secteurs où des problèmes de classements sont apparus, à confronter les cartographies du SCOT à la photographie aérienne 2009.

#### 4.1.3. Rectifications de présence injustifiée de résidus de polygones, décalages, masques, zones blanches ...

Ces erreurs sont liées à des problèmes techniques lors de l'élaboration du document. Cette modification va permettre de procéder à la correction des erreurs matérielles, graphiques, apparues à la faveur de l'utilisation quotidienne du SCOT approuvé depuis février 2014.

## 4.2 Rectification d'erreurs manifestes d'appréciation

### 4.2.1. Rectification d'une erreur manifeste d'appréciation sur la production de logements à Balaruc-le-Vieux

Les objectifs de production de logements du SCOT pour Balaruc-le-Vieux :

Le SCOT fixe dans le Document d'Orientation et d'Objectifs la contribution maximale à la croissance démographique (paragraphe 2.1.2.), le volume maximal de logements à produire (paragraphe 2.1.2. et 2.2.6.) ainsi que les unités de production urbaines correspondant à une consommation foncière maximum (paragraphe 2.2.6.).

Ces perspectives de développement sont établies sur la période 2009-2030. Les logements attribués à Balaruc-le Vieux pour la période 2009-2030 sont de 90 logements supplémentaires maximum.

BALARUC-LE-VIEUX			
POPULATION MUNICIPALE LEGALE 2009 en vigueur au 1er janvier 2012 (INSEE)		2 046	habitants
POPULATION MUNICIPALE LEGALE 2013 en vigueur au 1er janvier 2016 (INSEE)		2 544	habitants
Objectifs SCOT	Contribution d'accueil	200	habitants
	Contribution en nombre de logements (prod max par commune)	90	logements

La production de logements sur Balaruc le Vieux entre 2009 et 2015 :

La quasi-totalité des nouvelles constructions de la commune se concentre sur une opération. Cette opération dénommée « Les Vignés » a débuté en 2009. L'arrêté autorisant le permis d'aménager a été délivré le 31 décembre 2006. Le 25 novembre 2008, l'arrêté autorisant la vente des lots avant l'exécution des travaux de finition pour la première tranche de l'opération a été prescrit. Puis la deuxième et la troisième tranches ont été délivrées le 25 novembre 2010.

Les premières constructions ont débuté au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, la délivrance du premier permis de construire est intervenue le 14 janvier 2009.

Sur la période 2009-2015, aux Vignés, 284 logements ont été construits sur une surface de 12 ha. Il reste encore 6 maisons de ville à construire dont les permis de construire ont été déposés.

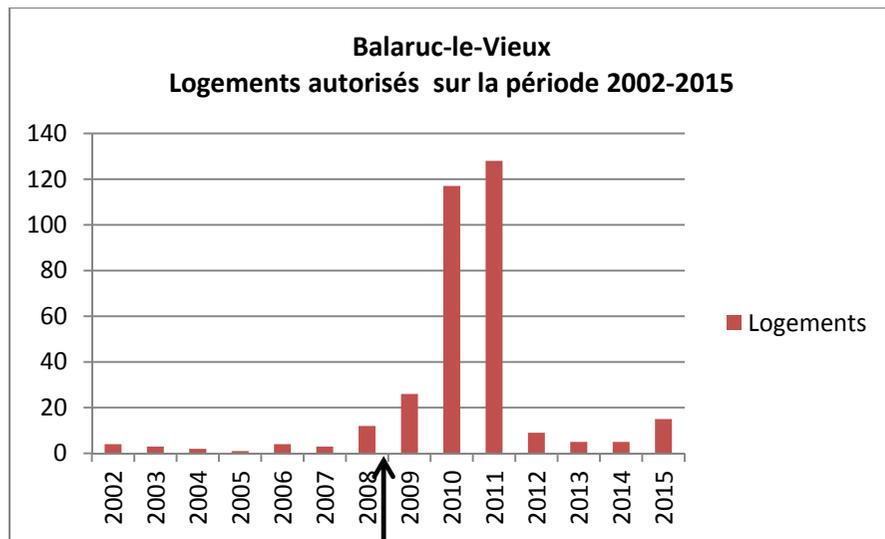
Bilan des constructions sur l'opération des Vignés :

Logements construits entre 2009 et 2015	Maisons individuelles	148
	Maisons de ville	36
	Logements sociaux	71
	Collectifs (appartements)	29
	<b>Total des logs construits</b>	<b>284</b>
Logements à construire d'ici fin 2016	Maisons de ville	reste 6

Source : SURI Service Urbanisme Réglementaire Intercommunal –SIVOM de Frontignan

La réalisation des Vignés s'est déroulée en grande majorité sur 3 années, 2009, 2010 et 2011. Sur la période 2002-2008 qui précédait le lancement de l'opération le rythme annuel de délivrance annuel de la commune était de 5 permis de construire par an pour du logement.

Par conséquent le rythme de logements autorisés sur la période 2002-2015 reflète la production massive de logements liée à l'opération des Vignés.



Source : SURI Service Urbanisme Règlementaire Intercommunal –SIVOM de Frontignan

Lancement de l'opération des Vignés

L'erreur manifeste d'appréciation :

« La décision est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation lorsque l'administration s'est trompée lourdement dans l'appréciation des faits qui ont motivé sa décision. » (Conseil d'Etat).

Le projet de SCOT arrêté le 5 février 2013 prévoyait la production maximum de 90 logements sur la période 2009-2030 pour la commune de Balaruc-le-Vieux. Parallèlement, en 2013, 95 %, soit plus de 270 logements, étaient déjà construits sur les Vignés.

Lors de l'élaboration du SCOT, l'opération des Vignés a été considérée comme finalisée et donc ne devant pas forcément apparaître dans les objectifs « futurs » du SCOT. Pour autant le point de départ du SCOT étant 2009, cette production aurait dû être intégrée.

Par conséquent, avant même l'approbation du SCOT, l'objectif prescrit en termes de production de logement sur la commune de Balaruc le vieux ne pouvait pas être respecté.

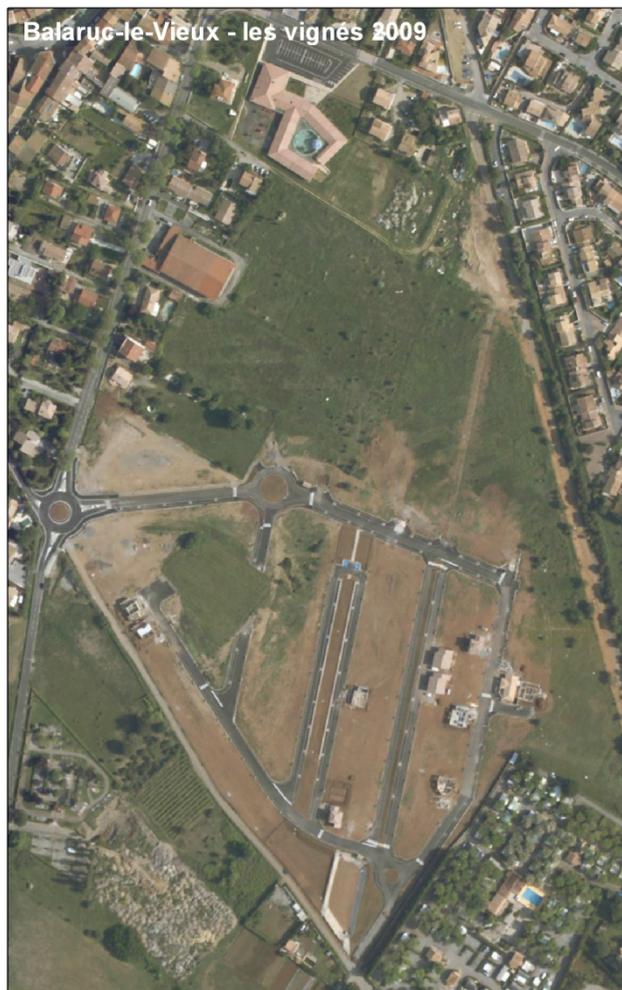
Cette règle étant illégale, les autorités administratives ont deux obligations légales :

- ne pas appliquer l'orientation illégale en attendant sa suppression formelle (inopposabilité de l'objectif),
- abroger la règle illégale, et donc, en l'espèce « corriger » cette orientation aberrante.

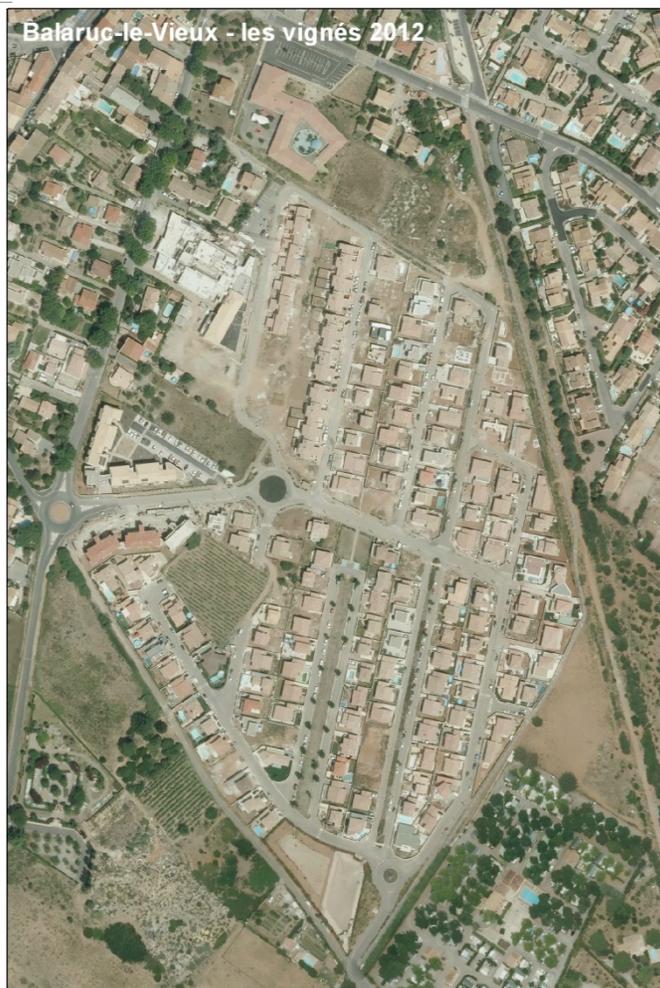
Afin de sécuriser cette situation juridiquement « inconfortable », le changement de cette orientation rentre dans le champ de la modification n°1 du SCOT. Il ne s'agit pas de « réduire » les objectifs de production de logements (ce qui imposerait une révision), mais bien de les augmenter.

BALARUC-LE-VIEUX	Objectifs initiaux du SCOT (prod max par commune) 2009-2030	Opération Vignés 2009-2015
Contribution en nombre de logements	90 logements	284 logements

Evolution de l'urbanisation entre 2009 et 2012



Source : photographie aérienne 2009 (BD ORTHO IGN)



Source : photographie aérienne 2012 (BD ORTHO IGN)

Proposition de modification :

La rédaction du DOO, qui est « manifestement » entachée d'une erreur, sera modifiée et l'erreur sera corrigée en rectifiant les objectifs inscrits dans le DOO (p.32 et 38 du DOO).

- Considérant que les 290 logements affectés à l'opération les Vignés auraient dû être intégrés aux objectifs maximum de production de logements identifiés dans le DOO,
- Considérant que les 90 logements initiaux doivent subsister car ce sont des logements qui peuvent être construits dans le tissu urbain existant par densification,

la contribution maximum en nombre de logements inscrite dans le DOO pour la commune de Balaruc-le-Vieux sera donc de 380 logements.

BALARUC-LE-VIEUX	Objectifs SCOT (prod max par commune) 2009-2030	Proposition Modification Objectifs SCOT (prod max par commune) 2009-2030
Contribution en nombre de logements	90 logements	290 logements (opération des Vignés) + 90 logements potentiels tissus urbains = 380 logements

	POPULATION MUNICIPALE LEGALE 2009* en vigueur au 1er janvier 2012	POPULATION MUNICIPALE LEGALE 2013* en vigueur au 1er janvier 2016	Nombre d'habitants gagnés entre 2009 et 2013	Contribution d'accueil SCOT
BALARUC-LE-VIEUX	2 046	2 544	498	200

La commune de Balaruc-le-Vieux a d'ores-et-déjà accueilli 498 habitants, cet accueil massif de nouveaux habitants est dû à la construction du nouveau quartier des Vignés.

**Pièces modifiées :**

- DOO : tableau p.32 et 38

#### 4.3 Prise en compte de l'évolution de certains projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions du DOO, la prise en compte de nouvelles études renforçant les exigences environnementales du SCOT et l'amélioration de la lisibilité et précisions apportées aux dispositions du DOO :

- 4.3.1. La prise en compte des secteurs de préservation de la ressource en eau identifiée dans le SDAGE et les SAGE : les zones de sauvegarde,
- 4.3.2. Possibilités élargies pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole au sein des espaces agricoles pour les communes non littorales (au sens de la loi littoral),
- 4.3.3. Indication de localisation préférentielle des pixels,
- 4.3.4. Logements sociaux : catégorie des communes comprises entre 3000-3500 habitants,
- 4.3.5. Permettre la mixité fonctionnelle sur la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de Balaruc,
- 4.3.6. Répartition du nombre d'hectares sur la ZACOM Balaruc Loisirs,
- 4.3.7. Elargissement du périmètre du Secteur à enjeux « Cœur d'Agglomération »,
- 4.3.8. Intégration de 6 ha de pixels en renouvellement économique sur le site Lafarge,

- 4.3.9. Favoriser la requalification des friches industrielles de l'ex-MOBIL,
- 4.3.10. Intégration d'un projet d'équipement communautaire d'envergure,
- 4.3.11. Déplacement de Polarités économiques d'intérêt local sur les communes de Loupian et Montbazin,
- 4.3.12. Identification du Circuit Goodyear comme polarité économique.

4.3.1. Prise en compte des zones de sauvegarde des SAGEs (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eau) et du SDAGE RM&C 2016-2021 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée Corse)

La préservation de l'accès à une eau potable de qualité, actuelle et future, est au cœur de l'aménagement et du développement du territoire de Thau.

Actuellement l'alimentation en eau potable du territoire vient à plus de 80% de ressources en eau extérieures. Ces ressources extérieures sont limitées et leur usage va être prochainement contraint. Le territoire présente donc une fragilité importante à prendre en compte.

Afin d'éviter la surexploitation des ressources déjà utilisées et de bloquer tout développement dans les territoires, le SDAGE RM&C 2016-2021 demande que soient protégées des ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable actuelle et future. Cela concerne deux ressources en eau stratégiques sur le territoire de Thau : les calcaires jurassiques du Pli Ouest de Montpellier (aussi appelé Karst du Pli Ouest) et la nappe Astienne.

**A. Raisons de la modification proposée :**

Le SDAGE Rm&C 2016-2021 demande que soient préservées les ressources en eau stratégiques pour l'eau potable et cible en particulier les masses d'eau des « calcaires jurassiques du pli ouest de Montpellier et Gardiole » (n°FRDG159 et FRDG160) ainsi que des « Sables Astiens » (n°FRDG224) sur le territoire du SCOT. Il demande qu'au sein de ces ressources stratégiques, soient délimitées des « zones de sauvegarde ». Il s'agit de secteurs sous lesquels est présente une eau souterraine d'intérêt

stratégique pour l'alimentation en eau potable du territoire, qu'il faut protéger sur le plan quantitatif et qualitatif. Sur le territoire de Thau, une étude « Identification et préservation des ressources majeures en eau souterraine pour l'alimentation en eau potable : Aquifère des calcaires jurassiques du pli ouest de Montpellier et Gardiole », menée par l'Agence de l'Eau, a identifié les zones de sauvegarde du Karst du Pli Ouest de Montpellier et Gardiole en 2014.

Pour les Sables Astiens, les zones de sauvegarde ont été identifiées en 2009 dans le cadre d'une étude sur les zones d'affleurement de la nappe, c'est-à-dire les zones où le sol correspond directement à la nappe.

Ces zones de sauvegarde sont intégrées dans le SAGE de Thau-Ingril et le SAGE de l'Astien, avec lesquels le SCOT de Thau doit être compatible (cf. carte des SAGE couvrant le SCOT de Thau page suivante).

La délimitation de ces zones de sauvegarde et leur protection permettra :

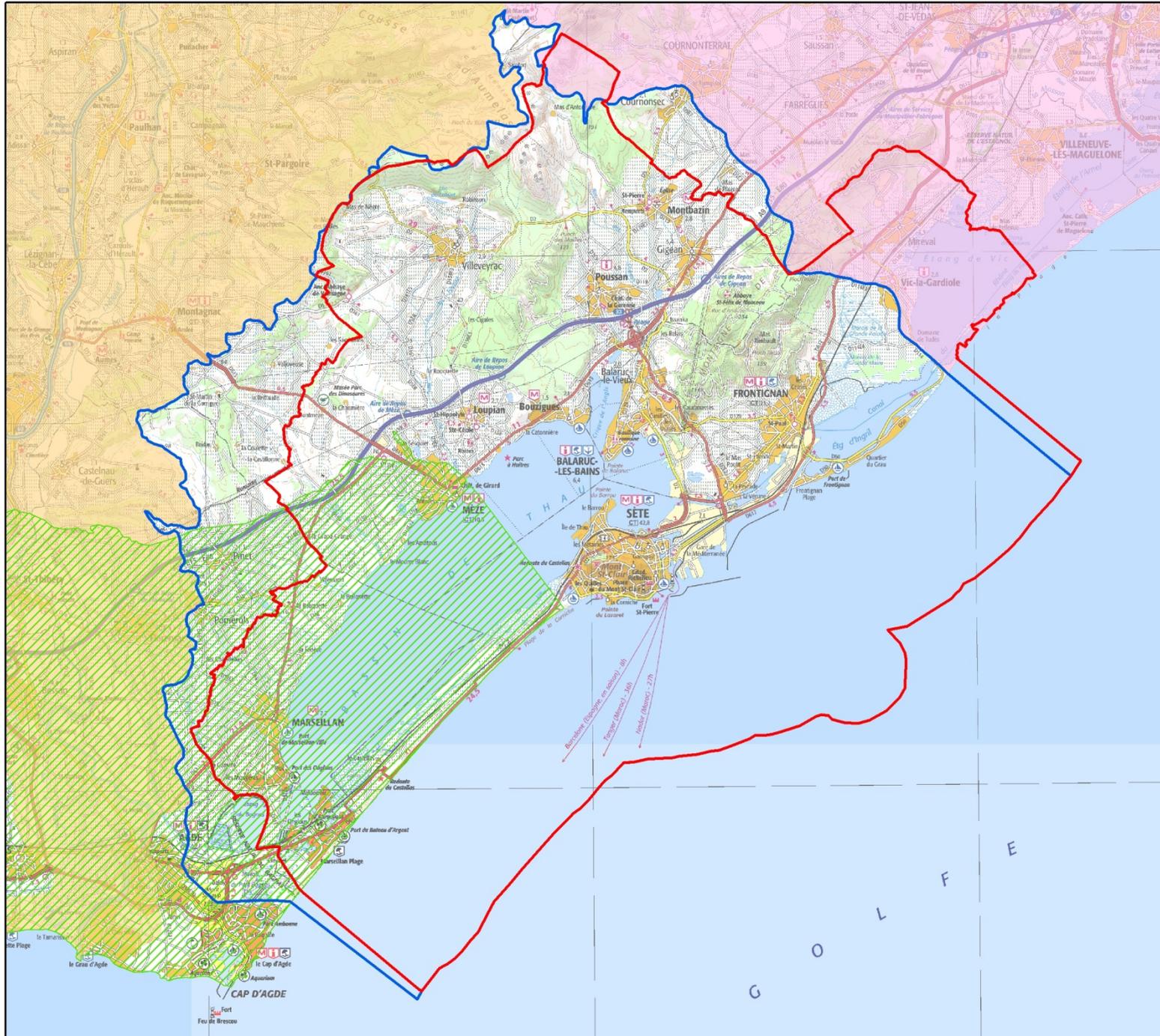
- d'assurer une ressource alternative de sécurité,
- d'assurer une ressource complémentaire, notamment au regard du développement des territoires (secteurs actuellement déficitaires ou à risque à court, moyen ou long terme),
- sur le long terme une utilisation des eaux souterraines au moindre coût par rapport à d'autres alternatives qui entraîneraient un surcoût important,
- d'assurer une alimentation des habitants de façon équitable et pérenne.

Ainsi, conformément à la volonté des élus du SMBT de **protéger la ressource en eau** en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones vulnérables et de recharge, la modification intègre des dispositions de ces documents supérieurs pour la protection des 4 zones de sauvegarde concernant le SCOT de Thau.



## Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) à proximité du SCOT de Thau

- SCOT de Thau
- SAGE de Thau
- SAGE Nappe astienne
- SAGE Lez Mosson Etangs palavasiens
- SAGE Hérault



2 Km  
Sources : SCAN 100 IGN, DDTM 34  
Réalisation : SMBT, 2016

## B. Précisions sur les « Zones de sauvegarde » concernant le SCOT de Thau :

Quatre zones de sauvegarde concernent le SCOT du territoire de Thau :

- 3 zones pour le karst du Pli Ouest
- 1 zone pour la nappe Astienne.

Une distinction entre deux catégories de zones de sauvegarde a été réalisée :

- les ZSE (Zones de Sauvegarde Exploitées) : zones identifiées comme étant intéressantes pour l'AEP future et qui sont déjà utilisées pour l'AEP : correspond sur le territoire de Thau au secteur Bouldou/Issanka/Olivet (PPE et PPR périmètre de protection éloignée et rapprochée).
- les ZSNEA (Zones de Sauvegarde Non Exploitées Actuellement) : zones identifiées comme étant intéressantes pour l'AEP future mais qui ne sont pas utilisées actuellement pour l'AEP : secteur Villeveyrac. Ces zones correspondent aux secteurs présentant les meilleures potentialités et/ou permettant la recharge de l'aquifère.

Sur la zone de sauvegarde de Villeveyrac, il est possible de distinguer 2 types de ZSNEA (en fonction du système karstique) :

- Villeveyrac « Production » (Zone 1) : elle correspond aux portions d'aquifères les plus productives, c'est-à-dire l'exutoire, le ou les

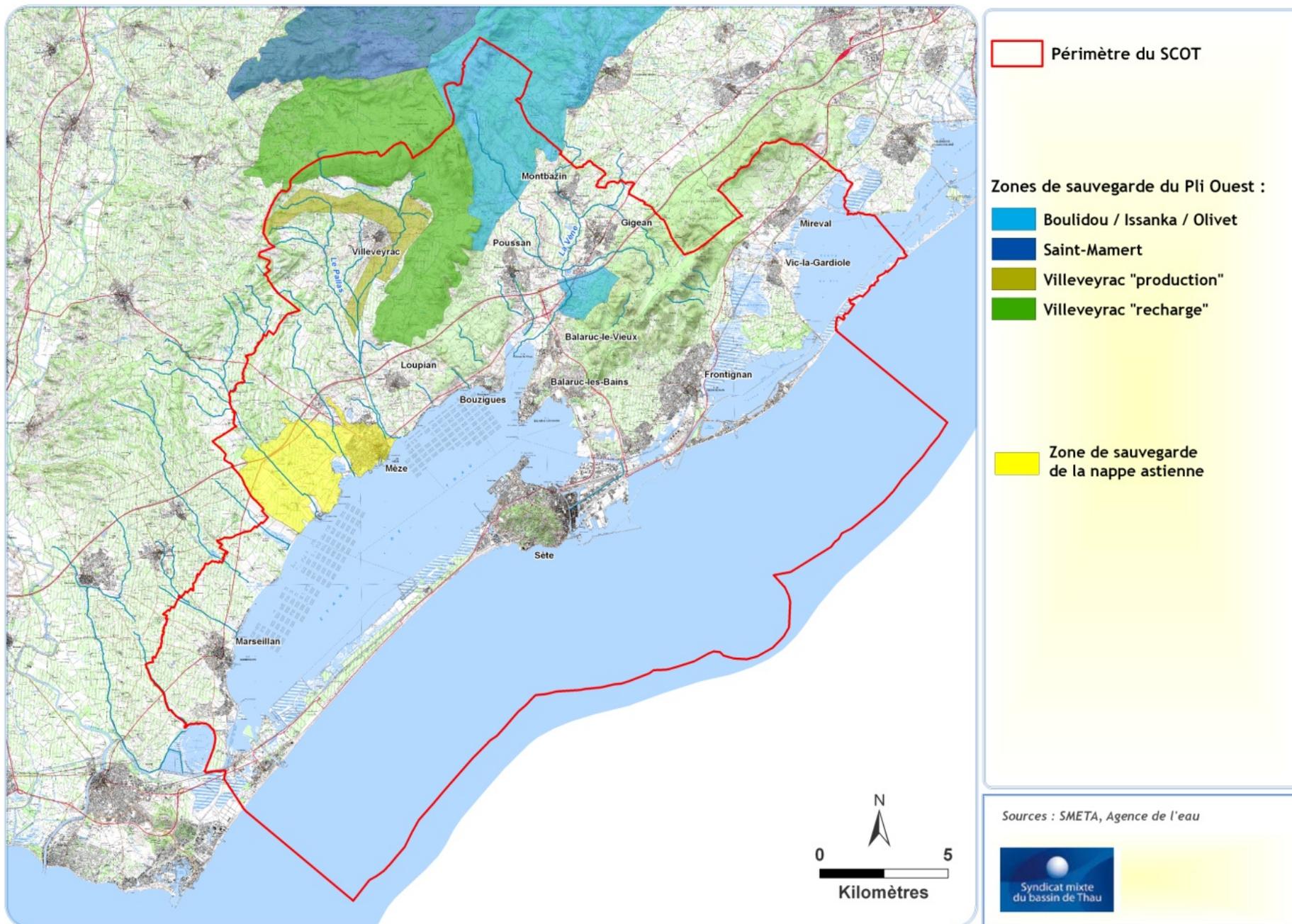
drains qui concentrent l'essentiel des écoulements rapides au sein de la zone noyée et les réserves annexes de la zone noyée. En dehors de l'exutoire, il s'agit de la zone au sein de laquelle un forage aura une forte probabilité d'être positif avec un très fort taux de réussite, la productivité réelle dépendant en particulier du degré de connexion avec le drain principal. La *délimitation de ces zones à fort potentiel de production* (exutoire, drain et réserves annexes) se fera en fonction des connaissances disponibles (situation probable des drains et des zones noyées en donnant leur cote altimétrique).

- Villeveyrac « Recharge » (Zone 2) : elle correspond à l'impluvium des zones intéressantes sur le plan quantitatif (Zone 1), c'est-à-dire toute la surface contributive à leur alimentation (bassin d'alimentation).

Sont identifiées cartographiquement, sur le périmètre du SCOT, quatre zones de sauvegarde (cf. carte des zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable du Bassin de Thau page suivante):

- Pli Ouest :
  - o ZSE Bouldou-Issanka-Olivet (PPR Issanka et Pré-source d'Issanka)
  - o ZSNEA Villeveyrac 1
  - o ZSNEA Villeveyrac 2
- Astien :
  - o ZSE Astien également appelée zone de vulnérabilité de l'Astien

## Les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable



### C. Les dispositions des SAGE à intégrer :

Les zones de sauvegarde, exceptée la zone Villeveyrac « production » (ZSNEA Villeveyrac 1) protégée par des formations imperméables, sont particulièrement sensibles :

- à l'imperméabilisation des sols qui limitent l'infiltration des eaux de pluies jusqu'à la nappe et réduit le potentiel de recharge de l'aquifère,
- aux rejets de substances polluantes, qui, entraînées par les eaux d'infiltration, vont migrer vers l'aquifère.

Ainsi sur les zones de sauvegarde ZSE et ZSNEA de « recharge », pour ce qui concerne les nouveaux projets d'aménagement ou les nouvelles activités, les SAGE prescrivent l'application systématique de la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser » et incite à limiter l'urbanisation et à maîtriser les prélèvements autres que l'eau potable pour préserver le potentiel de production.

Seront visés en particulier :

- les aménagements urbains tels que lotissements, immeubles, voiries, aires de stationnement, bassins de rétention imperméabilisés, collecteurs maçonnés présentant une surface imperméabilisée significative,
- les commerces, industries et toute autre activité conduisant à augmenter sensiblement la surface imperméabilisée, à rejeter dans le milieu des substances potentiellement polluantes et/ou à générer des risques de pollution au regard de la dangerosité des produits utilisés ou stockés.

Les nouvelles Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA), soumises à autorisation ou déclaration, visées à l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, ainsi que les nouveaux projets Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (article L.511-1 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.

**Pour la ZSNEA de « production » de Villeveyrac, bien qu'étant naturellement protégée par des formations imperméables, le choix est de préserver la capacité à implanter un ou des captages sur la zone. Par conséquent la doctrine « éviter, réduire, compenser » s'appliquera également sur ce secteur.**

Les documents d'urbanisme des communes doivent mettre en œuvre les dispositions réglementaires suffisantes pour intégrer cet enjeu en édictant des règles d'occupation du sol particulières qui limiteront l'étalement de l'urbanisation en réservant, par exemple, des emplacements au motif d'installations d'intérêt général » en vue d'implanter de nouveaux captages AEP.

### D. Cas spécifique de la carrière de calcaire et de la mine de Bauxite

Une carrière et une mine préexistent sur les zones de sauvegarde :

- La carrière exploitée par GSM à Poussan,
- La mine de Bauxite à ciel ouvert à Villeveyrac dont les concessions sont actuellement attribuées à la SODICAPEI (Société de

Développement Industriel et de Commercialisation de l'Association des Parents d'Enfants Inadaptés).

Ces activités sont déjà soumises à une réglementation très stricte vis-à-vis de la protection de la ressource en eau. Il est rappelé que l'objectif n'est pas d'interdire toutes activités sur les zones, mais de faire en sorte qu'elles soient compatibles avec la préservation de la ressource en eau potable.

Ainsi il est proposé spécifiquement pour ces activités que seuls les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation du minerai de bauxite et à la carrière de calcaire bénéficiant d'une autorisation préfectorale à la date d'approbation du SCOT seront autorisés.

### E. Proposition

Il est proposé d'intégrer par anticipation les mesures des SAGE (avec lesquels le SCOT devra être compatible dans les 3 ans après leur approbation) concernant les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.

Il est également proposé de reporter les zones de sauvegarde au sein de la Trame Verte et Bleue du DOO, page 10, reprenant les cartographies des zones de sauvegarde du SAGE de l'Astien et du SAGE de Thau-Ingril. Le SCOT actuel identifiait la zone de vulnérabilité de l'Astien, néanmoins le périmètre est revu conformément au SAGE de l'Astien, ainsi que les prescriptions attenantes au secteur.

Concernant les prescriptions du DOO il est proposé :

- d'introduire la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser » pour les aménagements, installations, constructions :
  - o les aménagements urbains tels que lotissements, immeubles, voiries, aires de stationnement, bassins de rétention imperméabilisés, collecteurs maçonnés présentant une surface imperméabilisée significative,
  - o les commerces, industries et toute autre activité conduisant à augmenter sensiblement la surface imperméabilisée, à rejeter dans le milieu des substances potentiellement polluantes et/ou à générer des risques de pollution au regard de la dangerosité des produits utilisés ou stockés.
- de différencier la zone de « production » de Villeveyrac protégée naturellement et d'avoir des protections plus fortes sur les zones de « recharge » et zones exploitées actuellement: Astien, Issanka-Olivet-Bouildou (PPR Issanka et Pré-source d'Issanka), Villeyrac « recharge »,
- de prendre en compte les prescriptions relatives aux zones de sauvegarde dans la procédure d'autorisation des IOTA et ICPE,
- de prendre en compte les activités des carrières existantes sur les zones de sauvegarde.

#### 4.3.2. Possibilités élargies pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole au sein des espaces agricoles pour les communes non littorales (au sens de la loi littoral)

##### Les orientations du SCOT :

- Préserver le potentiel agricole et pérenniser une agriculture fragilisée par la pression foncière

Les espaces agricoles sont considérés à double titre dans le SCOT : comme espaces contribuant à une fonction de biodiversité reconnue et comme des zones d'activité économique.

Le SCOT valide un principe d'équilibre entre leurs rôles écologique, paysager, culturel et leur rôle d'espaces de production.

Le SCOT en préservant 97 % des espaces agricoles affirme qu'ils ne sont pas des réserves foncières pour le développement urbain.

Le DOO fixe des orientations permettant d'éviter le démembrement ou le mitage de cet espace, de limiter l'impact de l'urbanisation par une protection globale de cet espace et par une maîtrise de la construction en zone agricole.

Le DOO fixe des orientations définissant une trame agricole constituée par type d'espace agricole. Il encadre l'ensemble des espaces agricoles par des dispositions communes puis précise une typologie des différents espaces agricoles : les espaces agricoles d'intérêt écologique à préserver, le vignoble patrimonial à préserver, les espaces agricoles à vocation de production à dynamiser, les espaces agricoles périurbains et les espaces liés à la conchyliculture et la production halieutique (cf. cartographie de la Trame Agricole du Bassin de Thau page suivante).

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole au sein des espaces agricoles

Au sein des espaces agricoles qu'ils soient d'intérêt écologique, à vocation de production ou vignoble patrimonial, aucun aménagement ou aucune urbanisation nouvelle n'est autorisé à quelques exceptions près, et notamment les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions communes aux espaces agricoles.

Ainsi ce renvoi aux dispositions générales permet de préciser les conditions d'implantations des nouveaux aménagements, installations et constructions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles.

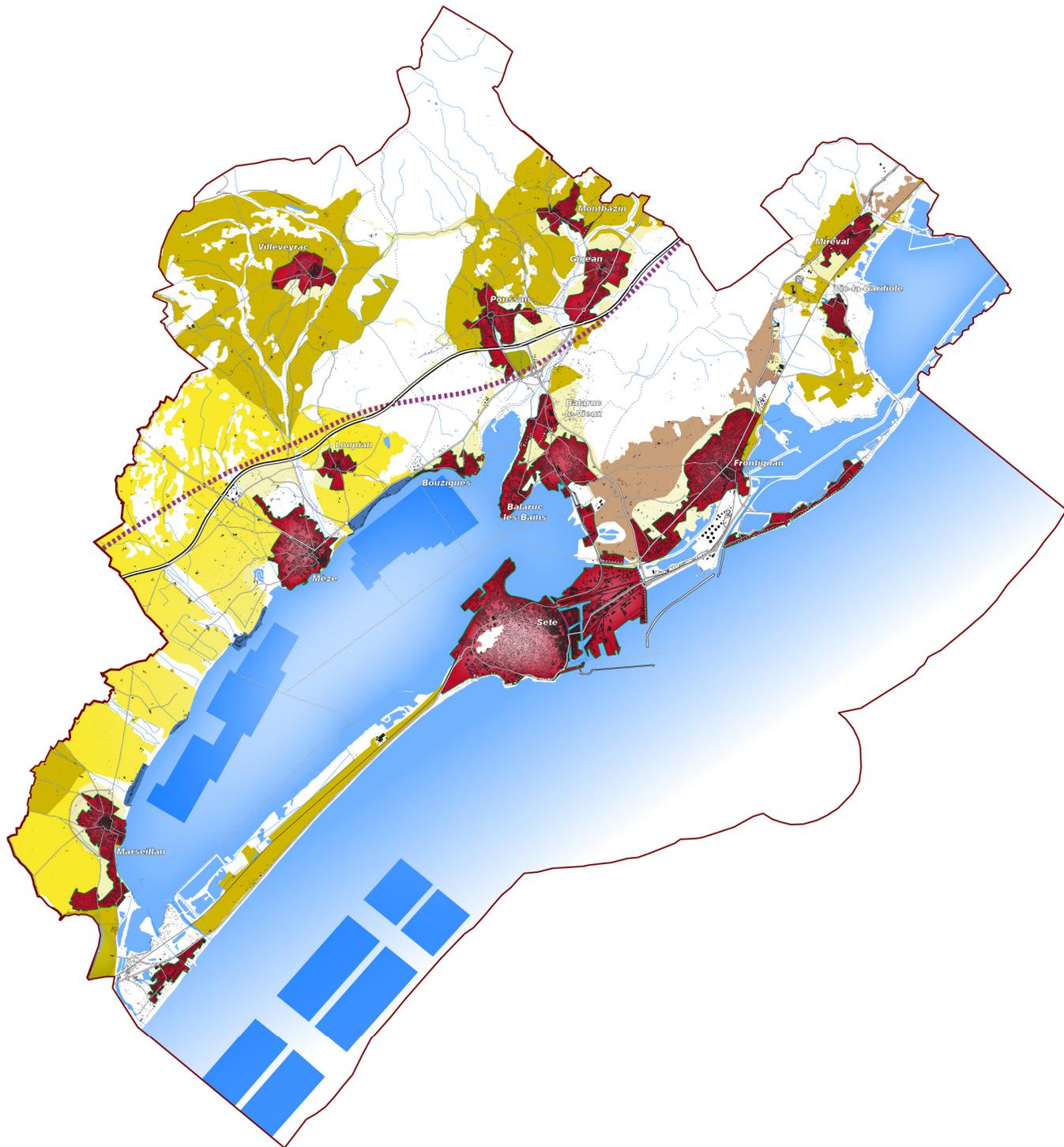
Il est fait distinction entre les communes soumises à la loi littoral (11 communes) et celles qui ne le sont pas (3 communes : Villeveyrac, Montbazin, Gigean).

- pour les communes soumises à la loi littoral : en continuité des agglomérations et villages définis en application de la loi littoral ou sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
- pour les autres communes : en continuité des espaces urbanisés à optimiser identifiés au 2.2. du Document d'Orientation et d'Objectifs ou sous la forme d'un quartier agricole<sup>1</sup>. (cf. carte des potentialités d'urbanisation des tissus existants).

Cette rédaction bien que reconnaissant une différence entre les communes littorales et les autres implique des règles identiques.

Plusieurs exceptions au principe de continuité sont tout de même identifiées au DOO : l'incompatibilité de l'installation ou de la construction projetée au voisinage d'une zone habitée ou le hameau nouveau intégré à l'environnement.

<sup>1</sup> *Un quartier agricole se définit comme un regroupement de constructions nécessaires au maintien et au développement de plusieurs exploitations agricoles. Le quartier agricole doit être conçu pour faciliter le fonctionnement de l'activité agricole et viser une concentration des constructions et une consommation limitée des terres agricoles.*



**LA TRAME AGRICOLE DU BASSIN DE THAU**

- La trame agricole d'intérêt écologique à préserver
- Le vignoble patrimonial à préserver
- Les espaces agricoles à vocation de production à dynamiser
- Les espaces agricoles périurbains
- Les espaces conchylicoles en terre
- Les espaces de production halieutiques (tables)
- Les espaces urbanisés des agglomérations et villages  
*Pour les communes littorales, ces espaces correspondent aux agglomérations et villages définies au titre du L 146-4 du code de l'urbanisme.  
 Pour les communes non littorales, ces espaces sont définis par le 2.2 du DOO comme espaces urbanisés à optimiser*
- Limites communales

*Le document graphique de la trame agricole du SCoT du Bassin de Thau localise les espaces constitutifs de cette trame au titre de l'article R.122-3 du code de l'urbanisme. Il n'en assure pas la délimitation.*

*Les différents espaces de la trame agricole du SCoT sont délimités par les documents d'urbanisme locaux selon le principe de compatibilité avec le document graphique du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT.*


Conception : SCE / 2012

L'application des principes de la loi littoral à l'ensemble des 14 communes du SCOT (principe de continuité de l'urbanisation et hameau agricole) a été inscrit dans un objectif de protection forte sur les zones agricoles dont le rôle de continuités écologiques est reconnu. Cette exigence environnementale du SCOT, au-delà des communes littorales est légitime au vu des classements de ces communes en Natura 2000 (les sites Natura 2000 favorisent le maintien, l'adoption et le développement de pratiques qui permettent le maintien ou la restauration de la qualité des espaces naturels et de la vie rurale.)

En effet, la prise en compte des sites Natura 2000 en espaces agricoles d'intérêt écologique permet de limiter leur morcellement via des prescriptions fortes en matière de maîtrise de la construction ou d'aménagement.

Cependant cette protection a toujours été entendue comme ne devant pas bloquer le développement d'espaces de production dans lesquels la rentabilité économique de l'exploitation par la fonction de production ou de transformation agricole existe. Or l'application concrète de ces principes s'avère bloquante pour certains exploitants agricoles.

Les agriculteurs ne sont pas autorisés à construire des bâtiments pour conforter leurs activités et les élus se trouvent dans l'impossibilité de répondre aux besoins des exploitations de construire en zone agricole.

43

#### Proposition de modification :

Ouvrir plus largement la possibilité de construire ... mais sous conditions

Le SCOT reconnaît à la fois la valeur environnementale forte des secteurs agricoles de Villeveyrac, Montbazin et Gigean, leur classement en Natura 2000 étant un gage de l'intérêt à porter à ces sites, mais souhaite également ne pas bloquer les agriculteurs dans leur développement car ils contribuent à la fois au

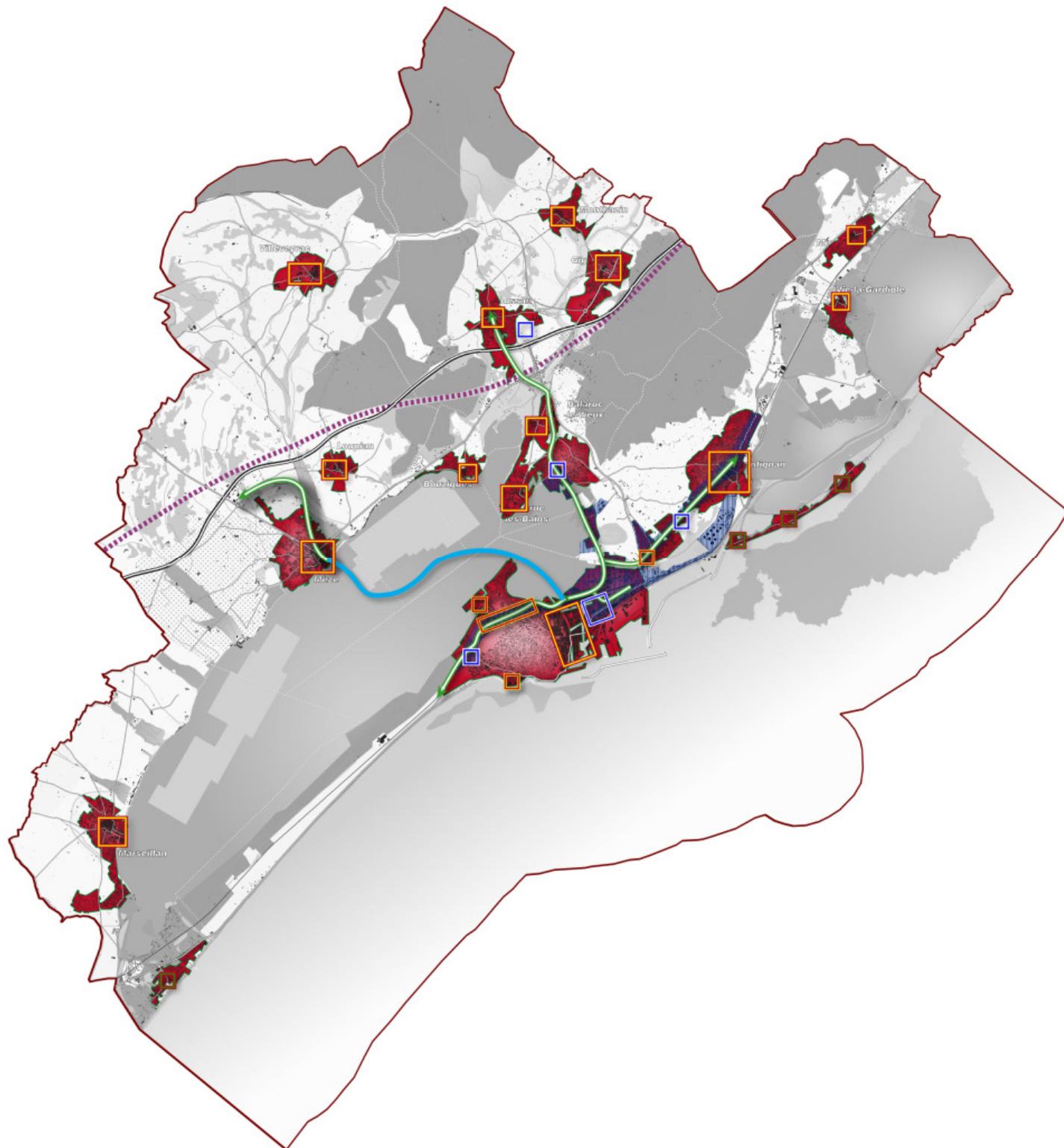
développement économique, au maintien des paysages et de la biodiversité et à la préservation des continuités écologiques.

Il est proposé, pour les nouvelles installations et constructions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, d'inscrire le principe qu'ils soient **prioritairement** réalisés en continuité des espaces urbanisés à optimiser identifiés au 2.2. du DOO (cf. cartographie des Potentialités d'urbanisation des tissus existants page suivante) ou sous la forme d'un quartier agricole. Ces éléments répondant à l'enjeu de freiner le mitage de ces espaces sensibles.

Cependant, afin d'élargir les possibilités du développement, tout en préservant ces espaces, il est proposé que les nouveaux aménagements des activités agricoles puissent être réalisés sur l'ensemble de la trame agricole dans les communes non soumises à la loi littoral (Villeveyrac, Montbazin, Gigean) quand ceux-ci contribuent à conforter un hameau agricole existant (regroupement de bâti agricole). Cette ouverture, permettant un développement facilité et un confortement de leurs activités, ne pourra se faire que dans le cadre de conditions d'excellence environnementale et limitant strictement les aménagements envisageables. Toute nouvelle construction isolée est interdite.

Ainsi, les conditions de réalisation d'encadrement sont limitées, les bâtiments agricoles pourront être réalisés s'ils :

- Présentent une nécessité technique de production,
- Améliorent la qualité architecturale et l'insertion paysagère des bâtiments,
- Prennent en compte l'intégration de la biodiversité dans les bâtiments et aux abords des bâtiments.



**LES POTENTIALITES D'URBANISATION  
DES TISSUS EXISTANTS**

- Espaces urbanisés existants à optimiser
- Secteur de renouvellement et d'intensification en lien avec l'offre en transport en commun
- Secteur de friche, délaissés, sites mutables à long terme
- Centralité urbaine principale existante
- Centralité urbaine secondaire existante
- Centralité urbaine secondaire à créer
- Centralité touristique
- Offre de Transport public terrestre
- Offre de Transport public fluvio-maritime performant

Conception : SCE / 2011

0 1 2 Km

La rédaction de la page 19 du DOO, modifiera les dispositions communes aux espaces agricoles pour les communes non littorales. Elle permettra la possibilité de construire conditionnée par des critères. De ce fait, les constructions ne pourront être réalisées que sous réserve :

- qu'elles soient en continuité de groupement de bâti agricole ou qu'elles constituent un groupement de constructions agricoles nouvelles dans le cadre d'un projet collectif/public. L'identification de ces secteurs devra être précisée dans les documents d'urbanisme locaux,
- qu'elles soient strictement liées à un besoin technique lié à l'exploitation et à l'activité agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural,
- que l'architecture contribue à préserver l'identité du bâti agricole local (formes, volumes, matériaux ...),
- qu'elles prennent en compte l'intégration de la biodiversité dans les nouveaux bâtiments.

Cette dernière orientation qui intègre des éléments favorisant la biodiversité dans le bâti agricole est essentielle dans le cadre des mesures en faveur des espaces d'intérêt communautaire cibles des sites Natura 2000 du territoire de Thau, ainsi que pour la biodiversité ordinaire. Ces aménagements pourront favoriser la nidification du Faucon Crécerellette et du Rollier d'Europe par exemple ainsi que le développement de leurs proies.

Cette disposition sera également à intégrer pour les installations nécessaires aux services publics identifiés au sein des espaces agricoles d'intérêt écologique (pages 11 et 21 du DOO).

Les documents d'urbanisme des communes doivent mettre en œuvre les dispositions réglementaires suffisantes pour prendre en compte les possibilités d'intégrer la biodiversité dans les bâtiments nouveaux.

Les changements apportés par la modification ne vont ainsi pas affecter de manière significative les enjeux de conservation des sites Natura 2000.

#### Pièces modifiées :

- DOO : rédaction p.11, 19 et p.21

### 4.3.3. Indication de localisation préférentielle des pixels

#### Les orientations du SCOT sur les Unités de Production Urbaine :

Le SCOT précise que les Unités de Production Urbaine sont identifiées au document graphique par des « Pixels ». Ces unités représentent des enveloppes foncières destinées à être urbanisées au cours de la période d'application du SCOT.

Elles sont destinées, soit pour de la production à vocation économique, soit pour de la production à vocation mixte (secteurs principalement résidentiels).

Ces pixels peuvent correspondre à des opérations de renouvellement urbain ou à des potentiels d'extension (positionnés au-delà du tissu urbain existant).

Leur fonctionnement est décrit dans le DOO p.36, pour les unités de production urbaine à vocation mixte et p.45 pour les unités de production urbaine à vocation économique.

Il précise des principes relatifs à l'emprise, la localisation et la nature des espaces utilisés et la vocation.

Concernant la localisation, de façon globale, elle répond aux objectifs de contribution par secteur tels que fixés dans le PADD.

Puis par secteur :

#### **2- Une localisation**

Cette information donne une indication sur la localisation : au Nord de la commune, le long d'un axe, au Sud d'une voie,...

La précision du parcellaire consommé est définie dans les documents d'urbanisme locaux. Elle doit s'appuyer sur un diagnostic et un projet argumenté au regard de la topographie, de la desserte (déplacements et réseaux), de l'intégration urbaine, environnementale et paysagère.

#### La localisation des pixels :

L'Article L.141-6 du code de l'urbanisme précise que « Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. »

Ainsi le SCOT a identifié une consommation foncière maximum par commune, qu'il a ensuite déclinée sous forme d'unités de production urbaine ou pixels, tel que décrit ci-dessus. Cependant, ces dispositions relative à la localisation, bien qu'indicative, pourraient être interprétées comme établissant un rapport de conformité avec les plans locaux d'urbanisme, par conséquent, contraires aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'urbanisme (ancienne version). Or il n'appartient pas à un SCOT d'interdire par des dispositions impératives des opérations d'aménagement.

#### Proposition de modification :

Les unités de production urbaine, et leur localisation notamment, bien que présentant un caractère prescriptif, ne s'imposent aux autres documents d'urbanisme que dans un rapport de compatibilité et non de conformité (comme l'ensemble des dispositions du SCOT).

Cependant et afin d'éviter toute fragilité juridique à venir entre le SCOT et les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou à venir, il est proposé une nouvelle rédaction du principe de localisation des « pixels » identifié dans le DOO, p.36 et 45.

Ce changement n'affectera pas ni le potentiel global de développement des communes (emprise), ni la nature (extension urbaine ou renouvellement), ni la vocation desdits pixels.

Il est proposé d'introduire le principe de « localisation préférentielle ». Celui-ci se traduira par une localisation de zones de priorité d'implantation, qui ne seront pour autant pas exclusives. Ainsi la nouvelle rédaction du paragraphe sera :

**Une localisation préférentielle**

Cette information donne une indication sur la localisation **préférentielle des pixels** : au Nord de la commune, le long d'un axe, au Sud d'une voie,...

**Les communes peuvent définir d'autres localisations que celles proposées et justifier leur choix d'urbanisme.**

La précision du parcellaire consommé est définie dans les documents d'urbanisme locaux. Elle doit s'appuyer sur un diagnostic et un projet argumenté au regard de la topographie, de la desserte (déplacements et réseaux), de l'intégration urbaine, environnementale et paysagère.

**Pièces modifiées :**

- DOO : rédaction p.36 et p.45 et cartographies p.37 et 68

#### 4.3.4. Logements sociaux : catégorie des communes comprises entre 3000-3500 habitants

##### Les objectifs de production de logements sociaux du SCOT :

Le SCOT affiche une volonté de diversifier l'offre de logements sur le territoire de Thau. Cette volonté répond à plusieurs enjeux : un déficit de l'offre actuelle de logements accessibles socialement et des besoins croissants pour ce type de logements.

Afin de se donner les moyens de ses ambitions le territoire a, dans le DOO, fixé des objectifs de production de logements locatifs sociaux pour que chaque territoire contribue à hauteur de ses possibilités à l'accueil des ménages à revenus modestes.

Les nouvelles obligations réglementaires imposent l'atteinte de 25% de logements sociaux de l'ensemble du parc de résidences principales. De nombreuses communes du territoire sont soumises à cet objectif des lois SRU, DALO et Duflot, de manière à rattraper le retard actuel.

Le SCOT ajoute également un objectif d'anticipation. Les communes doivent anticiper le développement démographique et programmer les objectifs de production de logements sociaux au regard de la croissance à venir prévue par le SCOT.

Le SCOT a donc identifié 4 types de communes :

- Communes dont la population est déjà supérieure à 3 500 habitants,
- Communes dont l'objectif de population totale fixé par le SCOT est supérieur à 3 500 habitants,

⇒ Ces 2 catégories de communes doivent pour l'une, d'ores-et-déjà répondre à l'objectif des 25 % parc locatif social et pour

l'autre anticiper cet objectif de production de logements sociaux pour d'atteindre 25% ;

- Communes dont la population est déjà inférieure à 3 000 habitants,
- Communes dont l'objectif de population totale fixé par le SCOT est inférieur à 3 000 habitants,

⇒ Pour ces 2 catégories de communes production de logements locatifs sociaux suffisants pour atteindre a minima un parc locatif social d'au moins 10 %.

Objectifs de production de logements sociaux	Communes dont l'objectif de pop totale fixé par le SCOT < 3000 hab	Communes < 3000 habitants	Communes dont l'objectif de pop totale fixé par le SCOT > 3500 hab	Communes > 3500 habitants
Part exigible de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	10%		25 %	

Comme cela a été rappelé dans le chapitre précédent, les objectifs du SCOT sont des objectifs maximum d'accueil de population, par conséquent les communes ne sont pas tenues d'atteindre ces objectifs.

Une commune grâce au SCOT peut donc potentiellement atteindre plus de 3 500 habitants, mais elle a, aussi, la possibilité de se fixer des objectifs moins ambitieux dans les documents locaux d'urbanisme.

Actuellement les communes qui se fixent, dans le cadre de leur PLU, l'objectif d'accueillir entre 3 000 et 3 500 habitants ne sont couvertes par aucune prescription du SCOT. Alors que les communes de moins de 3 000 habitants doivent produire 10 % de logements sociaux.

Sur cette catégorie de communes qui atteindront, à l'échéance du SCOT, l'objectif de population entre 3 000 et 3 500 habitants, un pourcentage de production de logements sociaux doit être fixé.

Proposition de modification :

Il est proposé de préciser le pourcentage pour les communes dont l'objectif de population totale dans les documents locaux d'urbanisme est compris entre 3 000 et 3 500 habitants. Cette rectification impactera la page 32 du DOO.

Les communes dont la population, ou dont l'objectif de population, est inférieur à 3500 habitants devront toutes réaliser la production de logements locatifs sociaux suffisants pour atteindre a minima un parc locatif social d'au moins 10 % d'ici 2024 et à maintenir pour 2030.

**Pièces modifiées :**  
- DOO : rédaction p.32

Proposition 1	Communes dont l'objectif de pop totale fixé par les documents locaux d'urbanisme <u>≤ 3500 habitants</u>	Communes dont l'objectif de pop totale fixé par les documents locaux d'urbanisme <u>&gt; 3500 habitants</u>
Part exigible de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	10%	Conforme à la réglementation en vigueur (25 %)

#### 4.3.5. Permettre la mixité fonctionnelle sur la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de Balaruc

##### Les orientations du SCOT sur la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de Balaruc:

Le SCOT du Bassin de Thau comprend un Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui constitue le volet commercial du SCOT. Il s'appuie sur le PADD pour définir des objectifs et des orientations relatifs à l'équipement commercial et artisanal du Bassin de Thau et aux localisations préférentielles des commerces.

Le DAC délimite des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM). Ces zones sont dédiées aux équipements commerciaux d'envergure, les équipements de proximité étant privilégiés en centralités urbaines. Il conditionne l'implantation de ces équipements d'envergure dans les ZACOM au respect de conditions liées notamment à la qualité énergétique des constructions, à la densité des équipements, à la gestion de l'eau et des déchets, au stationnement et à la desserte en transports.

Au sein du DAC du Bassin de Thau les localisations préférentielles des implantations ont été identifiées et hiérarchisées. Il existe 4 types de localisations préférentielles : les centralités principales, les centralités secondaires, les centralités touristiques et les ZACOM (existantes et en devenir).

Une partie du DAC est spécifiquement dédiée aux implantations commerciales sur le secteur du triangle urbain, p. 25 à 27.

Il est précisé que le triangle urbain central est composé des communes de Sète, Frontignan Balaruc-Les-Bains et Balaruc-Le Vieux.

C'est l'espace qui doit accueillir les développements majeurs sur le territoire, que ce soit en termes de développement économique, d'équipements ou de commerce. Le diagnostic a mis en évidence que l'offre commerciale pouvait être renforcée, pour répondre à une plus grande diversité de besoins et limiter les déplacements vers les pôles extérieurs. C'est sur ce secteur du territoire que doit s'appuyer le renforcement de l'attractivité de l'offre commerciale.

Les ZACOM existantes et en devenir du triangle urbain central sont des moteurs de l'attractivité commerciale du territoire. Elles accueillent préférentiellement une offre répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels. Elles peuvent accueillir des développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels légers dans les conditions définies par le DAC. Les ZACOM du triangle urbain central se composent de sites existants et d'espaces nouveaux. Ces ZACOM en devenir permettent le confortement de l'offre commerciale du territoire dans une logique de limitation de l'évasion et de rapprochement des consommations.

Le secteur de la ZACOM de Balaruc Loisirs est un des pôles majeurs contribuant principalement à l'attractivité commerciale du territoire. Il est par ailleurs desservi par les transports en commun et cette desserte doit être renforcée significativement dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT. Ce pôle est voué à accueillir des développements de fort rayonnement, répondant à des achats exceptionnels.

Il est composé de deux entités : une ZACOM existante et son extension (devant permettre de conforter dans une logique de renforcement l'attractivité commerciale du territoire).

##### Possibilité de mixité dans les ZACOM du « Cœur urbain » :

Le PADD prévoit la réorganisation de la mobilité sur le territoire à travers notamment des logiques d'urbanisation favorisant la mixité des fonctions urbaines et le rapprochement des lieux de résidence, d'emplois et de services.

Une des déclinaisons de cet objectif se trouve dans le DAC. En effet, il est précisé que les ZACOM du triangle urbain peuvent accueillir du commerce en mixité avec d'autres fonctions urbaines. Cette notion bien qu'identifiée, mérite d'être précisée.

Proposition de modification :

Afin d'explicitier au mieux la notion de mixité dans le cadre des ZACOM du « Cœur d'agglomération », il est proposé de rectifier la rédaction du DAC p.25.

Pour les ZACOM du triangle urbain central une mixité des fonctions urbaines est autorisée en précisant que ces secteurs seront **principalement dédiés à la vocation commerciale**. La surface bâtie dédiée aux commerces devra être prioritaire. A titre accessoire et sous réserve d'une bonne intégration, la vocation commerciale pourra être complétée par de l'habitat, des activités économiques autre que commerce, des équipements d'intérêt public ...

Cette mixité fonctionnelle devra intégrer des critères qualitatifs : de forme urbaine adaptée, de desserte en transports collectifs, de traitement des lisières, de gestion des flux, d'optimisation de la qualité paysagère et environnementale.

**Pièces modifiées :**

- DAC : rédaction p.25

#### 4.3.6. Répartition du nombre d'hectares sur la ZACOM Balaruc Loisirs

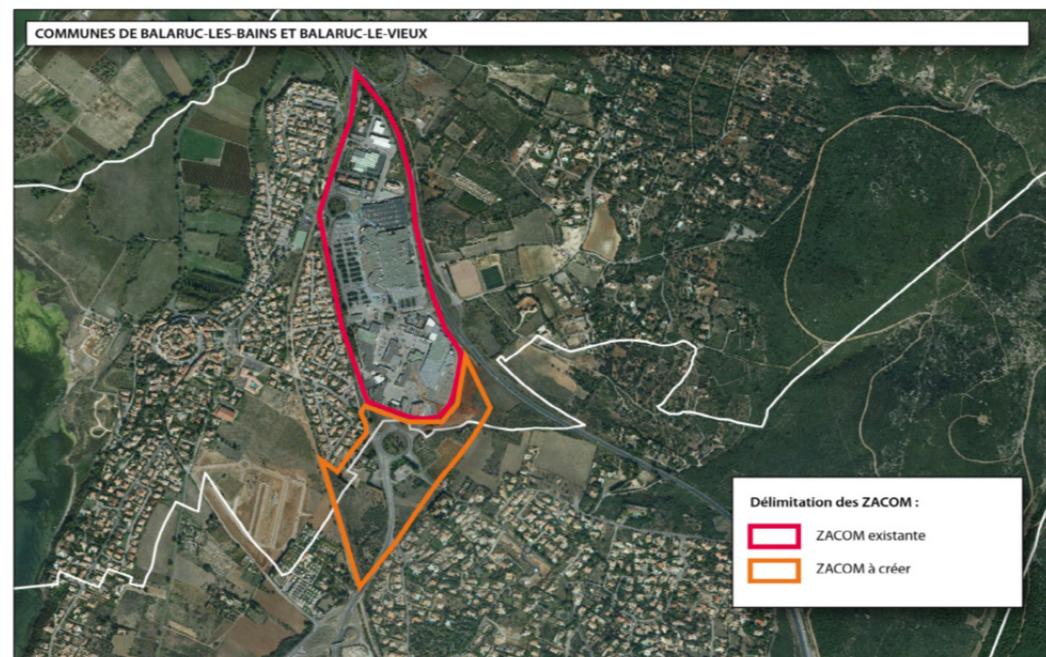
Les orientations du SCOT sur la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de Balaruc:

Comme il a été précisé dans le cadre du chapitre 4.3.5., le SCOT du Bassin de Thau comprend un Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui constitue le volet commercial du SCOT. Ce DAC délimite des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM).

Le secteur de la ZACOM de Balaruc Loisirs est un des pôles majeurs contribuant principalement à l'attractivité commerciale du territoire. Il est par ailleurs desservi par les transports en commun et cette desserte doit être renforcée significativement dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT. Ce pôle est voué à accueillir des développements de fort rayonnement, répondant à des achats exceptionnels.

Il est composé de deux entités : une ZACOM existante et son extension (devant permettre de conforter dans une logique de renforcement de l'attractivité commerciale du territoire).

Cette ZACOM est identifiée dans le cartographie du DAC page 27, elle se situe à la fois sur Balaruc le Vieux et Balaruc les Bains. La ZACOM existante est localisée entièrement sur Balaruc le Vieux, la ZACOM à créer se situe à la fois sur Balaruc le Vieux et Balaruc les Bains.



Source : SCOT du Bassin de Thau – Extrait du Document d'Aménagement Commercial

Dans le DOO sont également précisées les unités de production économique qui correspondent à la consommation foncière maximum par commune (tableau p.45).

L'ensemble des unités de production urbaines économiques dédiées aux commerces représentent les ZACOM. Ces ZACOM sont délimitées dans le cadre du Document d'Aménagement Commercial du DOO.

Commune	Portuaire en ha	Artisanale et tertiaire en ha	Commerciale en ha*	Touristique en ha	Consommation totale	<i>Dont consommation totale en renouvellement urbain</i>	<i>Dont consommation totale en extension</i>
<i>Triangle urbain central</i>							
Balaruc le vieux	-	-	-	-	-	-	-
Balaruc les bains	-	-	10	-	10	-	10

Dans ce tableau, il apparaît clairement que les 10 hectares concernant de la ZACOM « à créer » ne concerne que Blaruc les Bains. Cela est contradictoire avec le DAC. Les hectares qui devront être inscrits sur Balaruc le Vieux permettent de créer une continuité entre l'ancienne zone commerciale et la nouvelle.

Proposition de modification :

Il est proposé de modifier la répartition des hectares consacrés à la ZACOM. Ainsi 2,5 ha seront ciblés sur Balaruc le Vieux et 7,5 ha sur Balaruc les Bains. La consommation d'espaces reste identique à celle inscrite dans le SCOT actuel, soit 10 ha pour la ZACOM Balaruc Loisir.

Commune	Portuaire en ha	Artisanale et tertiaire en ha	Commerciale en ha*	Touristique en ha	Consommation totale	<i>Dont consommation totale en renouvellement urbain</i>	<i>Dont consommation totale en extension</i>
<i>Triangle urbain central</i>							
Balaruc le vieux	-	-	2,5	-	2,5	-	2,5
Balaruc les bains	-	-	7,5	-	7,5	-	7,5

**Pièces modifiées :**

- DOO : tableau p.45

#### 4.3.7. Elargissement du périmètre du Secteur à enjeux « Cœur d'Agglomération »

Les orientations du SCOT sur le «triangle urbain central » :

Pierre angulaire du SCOT, le triangle urbain central porte l'essentiel de la croissance démographique et urbaine du Bassin de Thau en accueillant plus de 50% des populations nouvelles et la majorité de l'effort de construction de logements prévus à l'horizon du SCOT.

L'objectif est de recentrer le développement urbain pour :

- parvenir à maîtriser la pression sur le bassin versant et les espaces ouverts du nord et préserver ainsi les qualités environnementales du territoire,
- limiter l'étalement du fonctionnement territorial et les déplacements en accueillant la population à proximité des grands pôles d'emploi et de services et en réaffirmant une centralité territoriale progressivement affaiblie au cours des dernières décennies.

Le développement urbain est organisé en priorité à Sète et Frontignan qui sont consolidées dans leur fonction urbaine.

Le triangle urbain central a donc vocation à être renforcé grâce notamment au :

- Confortement du rayonnement du triangle urbain central, avec notamment une diversification et une consolidation de l'offre d'équipements, de commerces et d'emplois.
- Accueil d'une grande partie de la croissance résidentielle du territoire, en favorisant la mutation et/ou la réhabilitation de nombreux terrains déjà urbanisés et une densité urbaine importante dans les extensions.
- Développement des activités économiques d'envergure métropolitaine, en dynamisant les activités existantes et en diversifiant les filières économiques (filières liées au port, recherche et développement, tertiaire...).

- Forte amélioration de l'accessibilité du secteur en développant un réseau structurant et performant de transports en communs et de modes de déplacement alternatifs (TCSP, gare multimodale, liaisons douces...).
- Renforcement de la qualité urbaine de l'ensemble du secteur et notamment de celle du cœur d'agglomération : recomposition urbaine, intégration des activités industrialo-portuaires dans la ville, qualité des espaces publics...

L'enjeu de ce secteur est lié à sa position centrale dans le territoire, à la présence de la principale gare et à la mise en place d'un transport en commun performant reliant le pôle multimodal de Sète à l'échangeur autoroutier de Poussan.

« L'aménagement du Cœur d'Agglomération concourt à renforcer la centralité du site à l'échelle du territoire du Bassin de Thau » est une prescription majeure du secteur.

Proposition de modification :

Afin de renforcer ce positionnement central et de consolider son attractivité, tant au niveau commercial qu'au niveau de la croissance résidentielle, deux secteurs viendront compléter le périmètre du secteur à enjeux n°1 « Cœur d'Agglomération ».

Il est donc proposé de modifier la carte page 40 du DOO pour la rendre plus cohérente avec une définition générale de délimitation des périmètres et de préciser les prescriptions du secteur à enjeux « Cœur d'Agglomération », page 41 du DOO.

L'augmentation du périmètre se fera notamment sur :

- Espace Balaruc Loisir :

Le cœur urbain doit renforcer l'offre commerciale, pour répondre à une plus grande diversité de besoins et limiter les déplacements vers les pôles extérieurs.

Ainsi pour renforcer l'attractivité de l'offre commerciale, le périmètre du secteur à enjeu « cœur urbain » sera élargi à la zone d'aménagement commercial des communes de Balaruc le Vieux et Balaruc les Bains.

- Espace des Hierles à Frontignan :

Le site des Hierles, situé entre le centre-ville de Frontignan et la Peyrade, et longeant le boulevard urbain (avenue du Maréchal Juin), doit contribuer à renforcer l'urbanisation à proximité des axes majeurs de transports publics et à accueillir une part du développement résidentiel du triangle urbain.

L'intégration de ces sites s'appuie sur l'armature de transport en commun performant mis en place par l'Agglomération permettant d'assurer la desserte des polarités résidentielles, économiques et d'équipements du Cœur d'Agglomération

L'intégration de ces deux secteurs n'impacte aucunement la consommation d'espace du SCOT car ils étaient déjà identifiés dans les unités de production urbaine à vocation mixte, pour la zone des Hierles et à vocation économique pour le secteur de la zone d'aménagement commercial.

De plus, il est proposé, au vu de l'ampleur du secteur n°1, de préconiser la réalisation de plusieurs plans de référence (et non un seul) pour organiser et aménager l'urbanisation de ce secteur.



Proposition de délimitation du secteur n°1 sur la carte « Secteurs à enjeux » p.40 du DOO

**Pièces modifiées :**

- DOO : cartographie p.40 et rédaction p.41

#### 4.3.8. Intégration de 6 ha de pixels en renouvellement économique sur le site Lafarge

##### Les orientations du SCOT sur l'ancien site « Lafarge » :

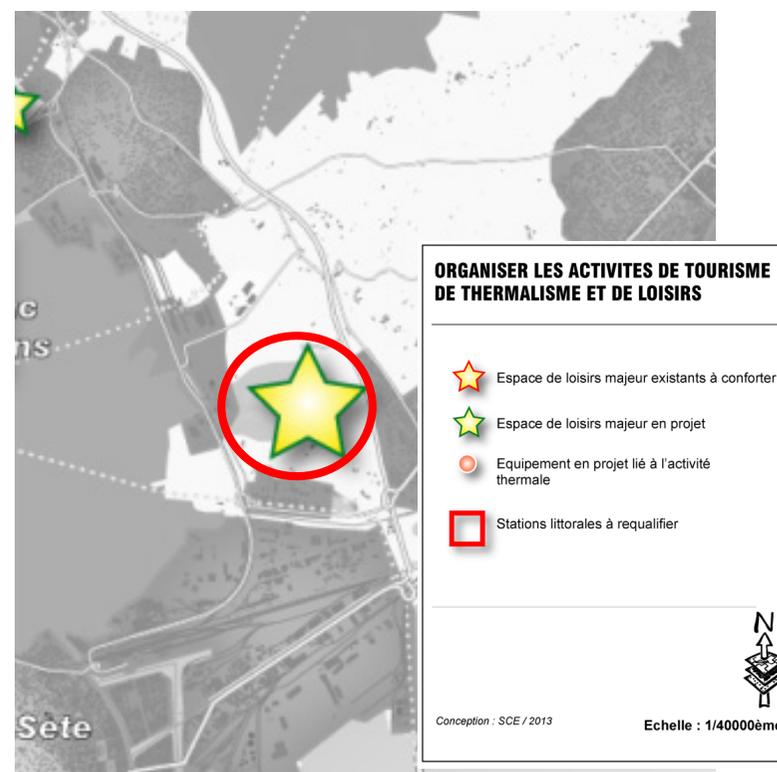
Le site de l'ancienne cimenterie Lafarge est situé dans le « Cœur d'Agglomération » du SCOT. Ce secteur, comme vu précédemment, accueille prioritairement la croissance, permettant ainsi de limiter l'impact du développement urbain sur les lagunes, de modérer les besoins d'artificialisation des sols (par le renouvellement et les fortes densités d'urbanisation) et favorise la proximité emploi/services/habitat pour limiter les besoins de déplacement.

Plus spécifiquement sur le secteur de l'ancien site « Lafarge », deux orientations se détachent.

- Une entité liée aux carrières de l'ancienne cimenterie :

Ce site est enserré entre la RD2, la RD600 et les terres agricoles exploitées (vignes AOP). Il est situé sur un plateau surplombant le paysage de la lagune, comprenant les anciennes carrières en cours de renaturation autour de 3 bassins. Ce site présente un véritable potentiel en matière de loisirs ou de tourisme dont l'aménagement doit tirer parti de son état actuel, valoriser ses caractéristiques et s'inscrire dans une continuité écologique entre le plateau agricole et la lagune de Thau.

Il est par conséquent identifié comme un « **espace de loisirs majeur en projet** » de dimension territoriale.



Extrait de la carte « Organiser les activités de tourisme de thermalisme et de loisirs » p.48 du DOO

- Une entité consacrée au développement économique en renouvellement

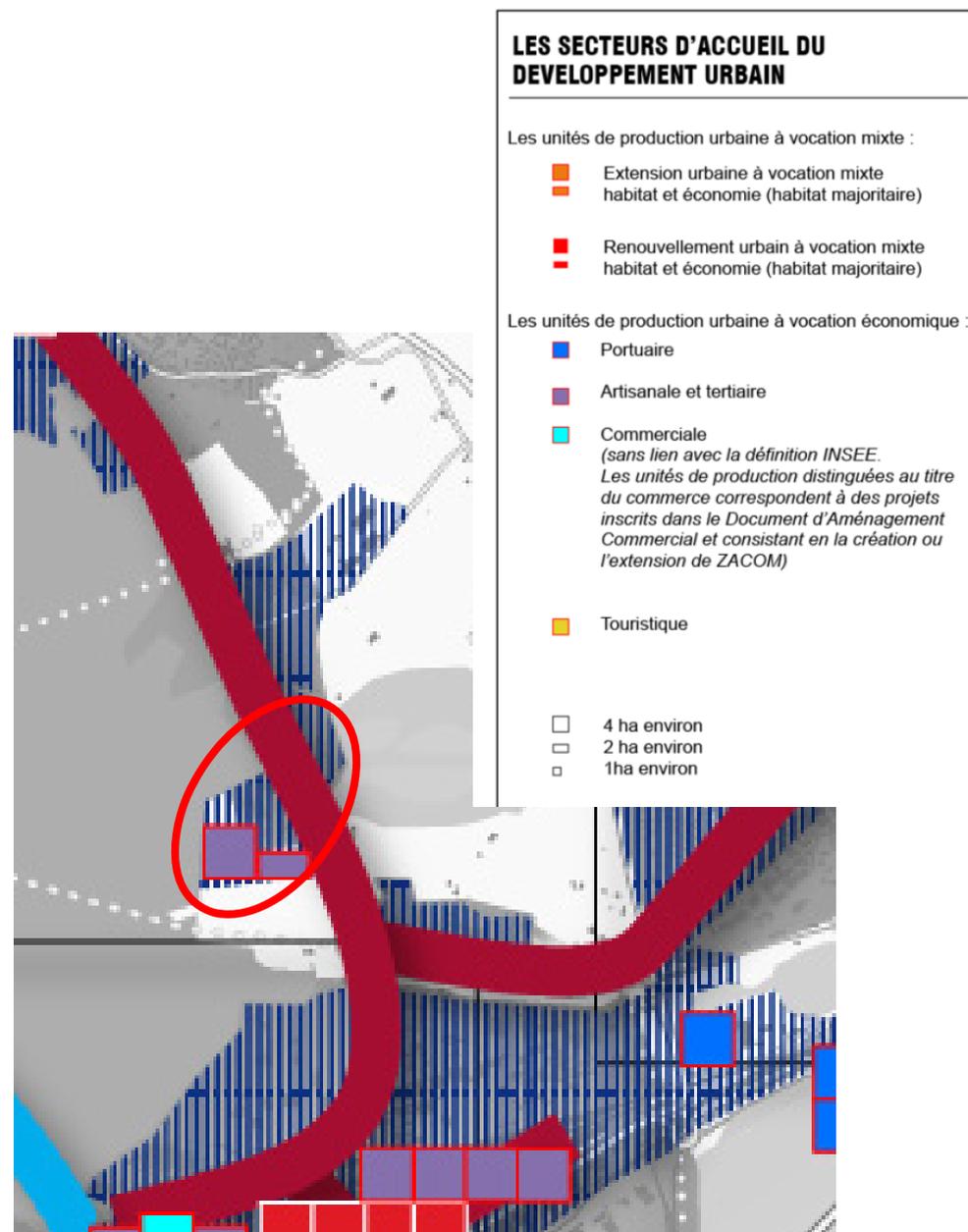
Le site de l'ancienne cimenterie est également identifié au SCOT au titre d'une polarité économique existante d'intérêt intercommunal à conforter (Il s'agit de sites d'intérêt et d'attractivité intercommunale. Leur taille et leur situation confortent leur rôle et leur importance à l'échelle du SCOT).

L'urbanisation de ce secteur doit respecter les principes suivants, définis dans le DOO :

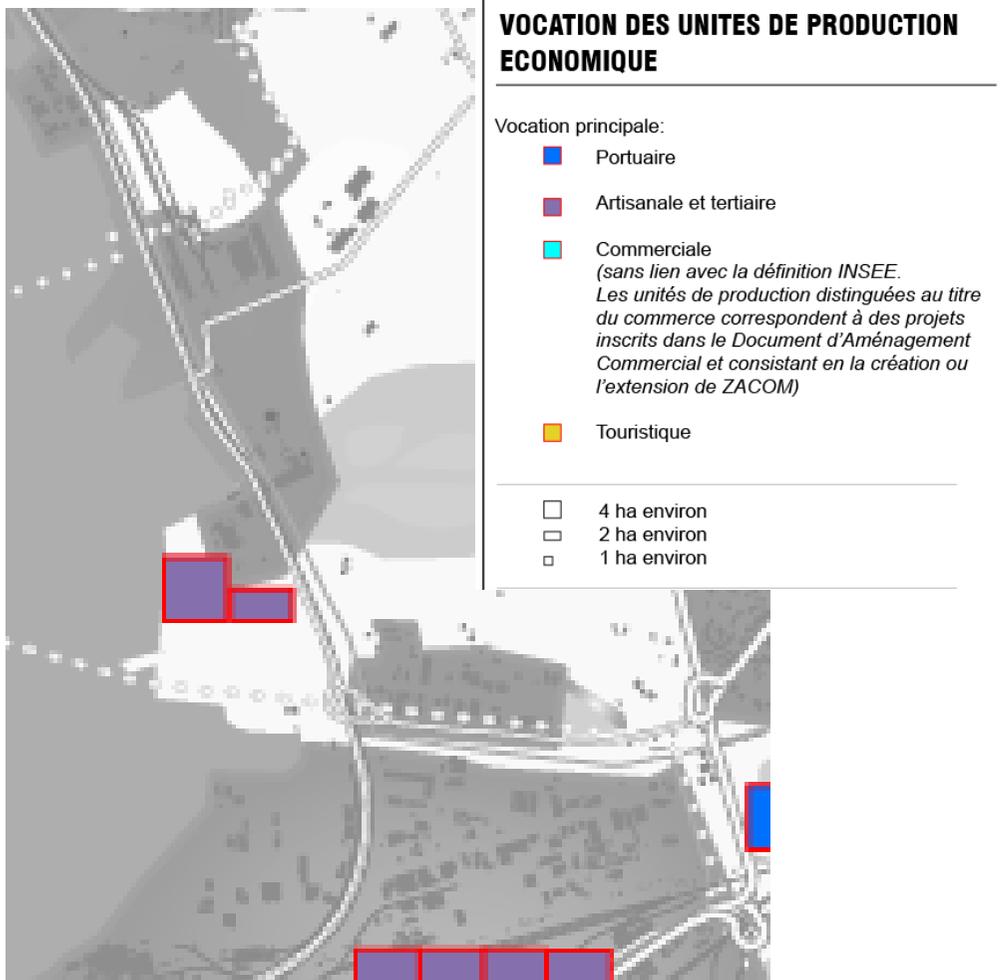
- L'urbanisation repose sur l'utilisation de friches, délaissés, opérations de renouvellement. Elle doit avant tout permettre une amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du site.
- Elle doit privilégier l'utilisation des friches et délaissés industriels lorsque l'état de pollution des sols l'autorise ainsi que la requalification du bâti existant, notamment sur le site de l'ancienne cimenterie.

Par conséquent, un effort important de renouvellement dans le foncier économique est inscrit dans le SCOT 56% de l'urbanisation dédiée à l'économie est réalisé sans consommation foncière.

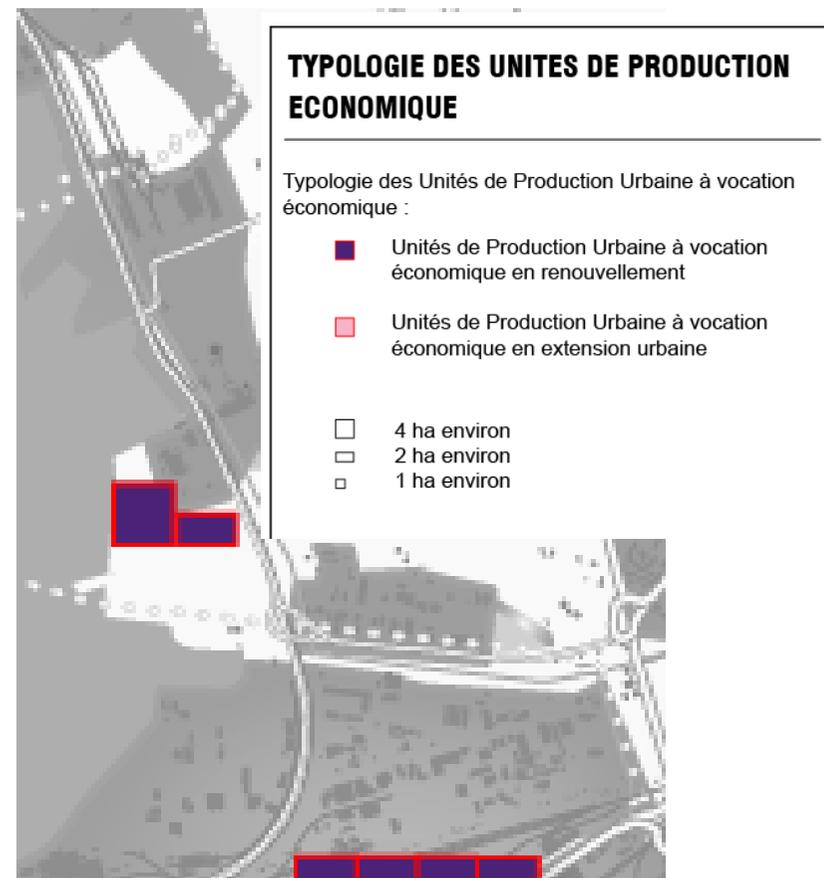
Le site de l'ancienne cimenterie en est l'illustration puisque 6 hectares, soit 1,5 Unités de Production Economique en renouvellement, sont identifiés au document graphique du DOO, pages 44 et 46, par des «Pixels».



Extrait de la carte « Secteurs d'accueil du développement urbain » p.68 du DOO



Extrait de la carte « vocations des unités de production économique » p.44 du DOO approuvé



Extrait de la carte « typologie des unités de production économique » p.46 du DOO

### L'urbanisation au sein des espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation répond aux deux conditions d'être limitée et de se faire en continuité des agglomérations ou villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

*Article L.121-13 du Code de l'Urbanisme :*

*« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs ... doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer...»*

La loi « littoral » identifie l'échelle du SCOT comme pertinente pour programmer l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Cette extension limitée est donc évaluée de manière globale au regard des espaces urbanisés existants au sein de l'ensemble des espaces proches du rivage. La limite des espaces proches du rivage, définie dans le SCOT, permet d'encadrer l'urbanisation par le principe d'extension limitée.

Le DOO du SCOT et son Volet Littoral et Maritime encadrent strictement l'urbanisation future du territoire et notamment au sein des Espaces Proches du Rivage.

Comme expliqué précédemment, la planification de l'urbanisation limitée au sein des Espaces Proches du Rivage ne se fait pas commune par commune, mais selon l'échelle globale des Espaces Proches du Rivage du Bassin de Thau. Cette urbanisation permet notamment une densification de ces espaces de production.

Le SCOT définit au sein des Espaces Proches du Rivage, l'urbanisation des agglomérations et villages au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Puis il précise l'urbanisation nouvelle programmée en extension urbaine par vocation au sein des EPR, ainsi que la production de logements et d'activités programmée en renouvellement urbain au sein des EPR.

Actuellement cette urbanisation en renouvellement représente 56 ha pour une vocation résidentielle et 44 ha pour une vocation économique. Au total 100 ha sont prévus en renouvellement urbain au sein des espaces proches du rivage.

Le site de Lafarge est représenté par 6 ha au SCOT sur les 44 ha identifiés comme urbanisation en renouvellement au sein des EPR. Ce développement repose sur la réhabilitation des friches industrielles de l'ancienne cimenterie et la requalification des bâtis existants.

### Proposition de modification :

Les 6 ha, actuellement identifiés au SCOT, sont situés à l'ouest de la RD2, or une partie du site (notamment des bâtiments) de « Lafarge » est située à l'Est de la Route Départementale : parc de stockage, hall de stockage, usine Scori.

L'ensemble du site doit être intégré comme en renouvellement et les pixels sur ce secteur ne doivent pas être dissociés.

Il est, par conséquent, proposé :

- de rajouter 1,5 unité de production urbaine à vocation économique en renouvellement, soit 1,5 pixel représentant 6 ha (sur l'ancien site Lafarge situé à l'Est de la RD2),
- de regrouper les 3 pixels du site Lafarge : étant donné qu'ils s'inscrivent dans un projet global de requalification de l'ensemble du site Lafarge qui traite de manière transversale les aspects d'écologie, d'urbanisme, de mobilité, des espaces publics.

Ainsi, les cartographies du DOO présentant la vocation des unités de production économique, la typologie des unités de production économique ainsi que les secteurs d'accueil du développement urbain, respectivement pages 44, 46 et 68 seront modifiées en conséquence.

Le tableau page 45 qui présente les unités de production économique correspondant à la consommation foncière maximale par commune sera rectifié pour la commune de Frontignan. **La consommation totale en renouvellement sur la commune passera donc à 16 ha**, pour une consommation totale de 38 ha.

L'urbanisation nouvelle en extension n'évolue pas dans le cadre de la modification et reste à 138 ha programmés dans les Espaces Proches du Rivage (hectares identifiés dans le SCOT approuvé en 2014), soit une augmentation de la tache urbaine au sein des EPR de +6% à l'horizon 2025.

Commune	Portuaire en ha	Artisana le et tertiaire en ha	Commerci ale en ha*	Touristi que en ha	Consommation totale	Dont consommation totale en renouvellement urbain	Dont consommation totale en extension
<i>Triangle urbain central</i>							
Frontignan	28	12	-	-	40	16	24
<b>Total</b>	<b>28 ha</b>	<b>90 ha</b>	<b>20 ha</b>	<b>4 ha</b>	<b>142 ha</b>	<b>50 ha</b>	<b>92 ha</b>

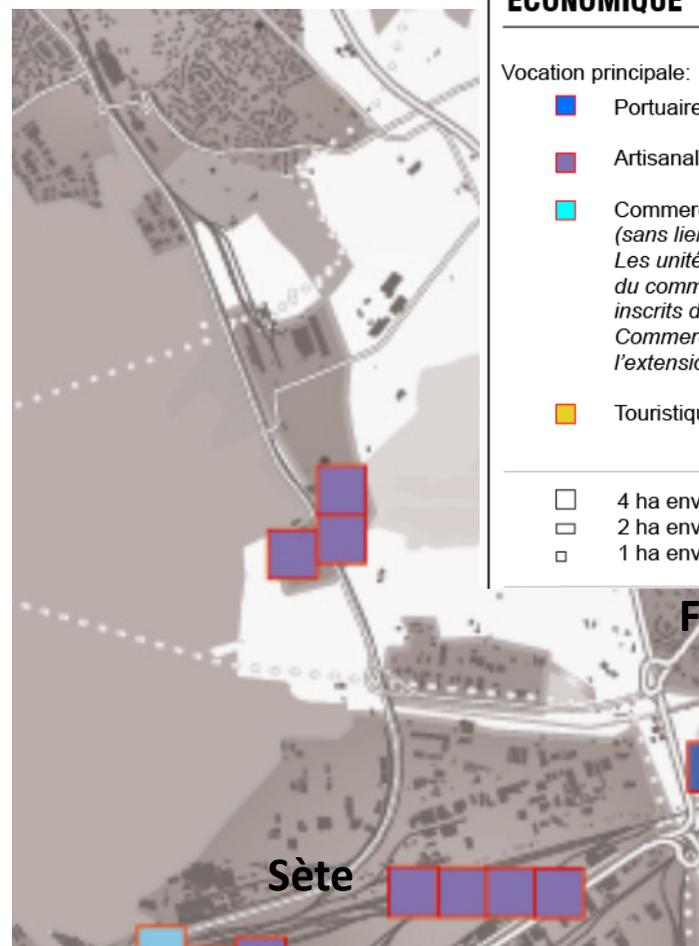
### Pièces modifiées :

- DOO : cartographie p.44, 46 et 68 et tableau p.45
- Rapport de présentation :  
Tome 2 Justification des choix retenus : rédaction p.50, 56 et 57 et tableau p.58  
Tome 3 : Evaluation des incidences sur l'environnement :  
rédaction p.46, 47, 48 et 102 et tableau p.50

### VOCATION DES UNITES DE PRODUCTION ECONOMIQUE

Vocation principale:

- Portuaire
  - Artisanale et tertiaire
  - Commerciale  
*(sans lien avec la définition INSEE.  
Les unités de production distinguées au titre  
du commerce correspondent à des projets  
inscrits dans le Document d'Aménagement  
Commercial et consistant en la création ou  
l'extension de ZACOM)*
  - Touristique
- 
- 4 ha environ
  - 2 ha environ
  - 1 ha environ



Proposition de localisation d'un pixel sur la carte « Vocation des unités de production économique » p.44 du DOO

#### 4.3.9. Favoriser la requalification des friches industrielles de l'ex-MOBIL

##### Les orientations du SCOT sur le secteur de l'Ex-Mobil

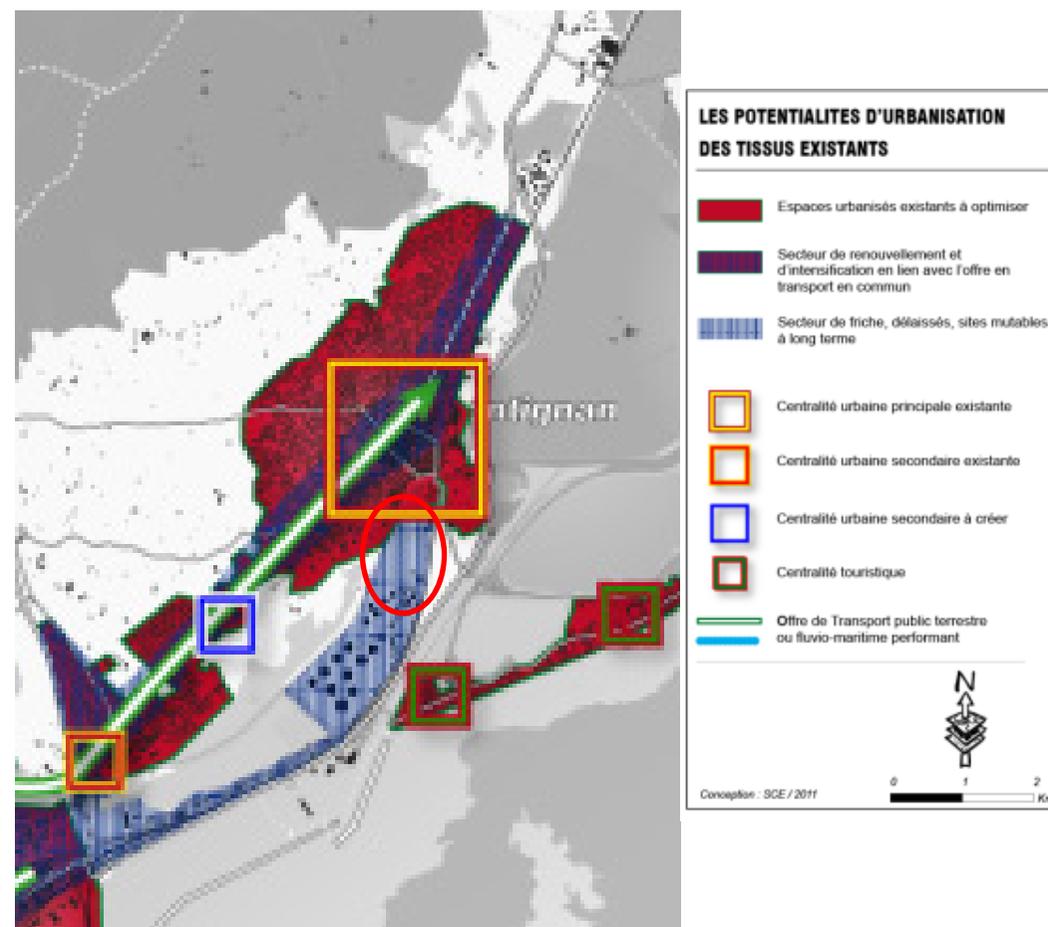
Le SCOT, de manière générale, privilégie la recomposition urbaine face à l'extension de l'urbanisation. Cela passe notamment par l'optimisation de l'occupation des espaces d'ores-et-déjà artificialisés au cœur des tissus urbains existants.

Les zones industrielles offrent un potentiel foncier considérable en cœur d'agglomération, en continuité des tissus urbains des villes les plus importantes du périmètre du SCOT et des principaux pôles de transport, d'emplois et de services.

Le recours à l'utilisation des friches et délaissés industriels représente un enjeu majeur pour le territoire.

Le DOO identifie les principaux secteurs de friches urbaines et industrielles, les délaissés industriels, dégradés ou peu valorisés, sites mutables à long terme pouvant contribuer à la mobilisation du foncier à moyen et long terme pour implanter de l'activité économique, des équipements, des services publics, de l'habitat sans recourir à la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Le site est d'ores et déjà identifié au SCOT comme un « secteur de friche, délaissés, sites mutables à long terme ».



Extrait de la carte des « Potentialités d'urbanisation des tissus existants » p.35 du DOO

### Les friches industrielles de l'ex-MOBIL

Les enjeux sur ce site sont multiples et s'inscrivent dans la droite ligne des orientations du SCOT :

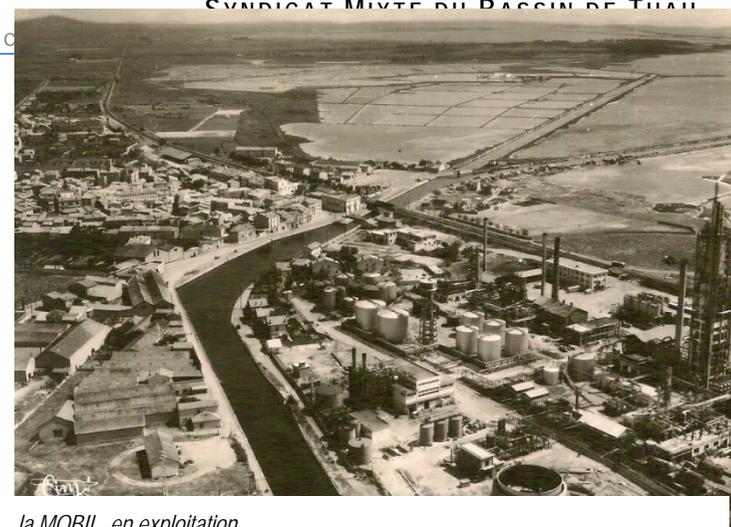
- poursuivre le développement de la ville sur elle-même,
- reconquérir des friches industrielles,
- modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain,

En effet, situé à proximité du centre-ville et proche des transports collectifs, ce site est stratégique en terme de développement.

Le secteur est appelé à s'inscrire pleinement dans la ville, après la réalisation des actions de dépollution indispensables. A terme, il s'agira de créer les conditions permettant à ces terrains de participer à la mixité urbaine de Frontignan (habitat, équipements, commerces, etc...).

Enfin, le principe de favoriser le réinvestissement urbain permet de modérer les extensions sur des espaces non urbains. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, bien que nécessaire pour développer le cœur d'agglomération, doit être envisagée de manière concomitante au réinvestissement urbain afin que la consommation d'espaces soit la moins impactante et ainsi éviter l'étalement urbain.

Le site actuel qui comprend les anciennes installations industrielles Mobil, en partie démantelées, est identifié sur 11ha.



la MOBIL en exploitation



Photographie aérienne des friches industrielles de l'ex-MOBIL - 2014



Photo de la friche industrielle de l'ex-MOBIL

Proposition de modification :

Le projet de requalification de la friche industrielle de l'ex-MOBIL, sur la commune de Frontignan prévu à long terme et conditionné à la dépollution du site sera intégré dans le DOO.

Ainsi, 7 ha actuellement identifiés en unité de production urbaine en extension à vocation mixte habitat et économie (pixel orange), sur le secteur des Hierles seront déplacés et relocalisés sur les terrains de l'ex-MOBIL, situés à proximité immédiate du centre-ville permettant de valoriser des sites pollués.

Ce déplacement de pixels ne crée pas de nouvelle extension d'urbanisation et n'impacte pas la consommation d'espace au sein des espaces proches des rivages. De plus, un pixel, soit 4ha, d'unité de production urbaine en renouvellement à vocation mixte habitat et économie sera rajouté (pixel rouge). L'urbanisation en renouvellement concernent des friches urbaines et délaissés industriels<sup>2</sup> ou le renouvellement d'un espace bâti au sein même du tissu urbain existant, dans l'objectif de reconstruire la ville sur la ville.

Pour que la modification ne change pas la consommation foncière globale affichée dans le SCOT, la création de pixels en renouvellement urbain sera compensée par la suppression de pixels en extension urbaine, diminuant ainsi la part des hectares consommés en extension sur des terres agricoles.

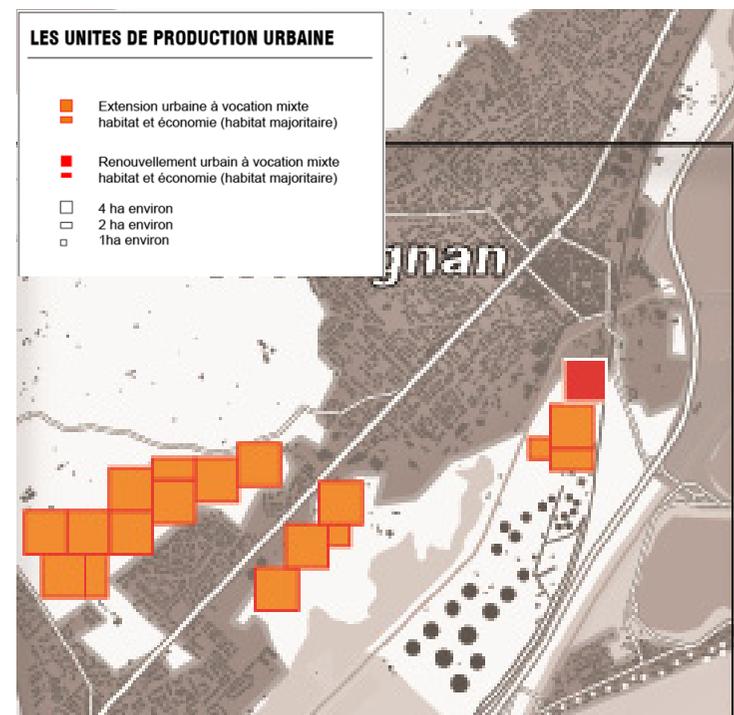
La modification portera sur la cartographie du DOO p.37 « les unités de production urbaine » et p.68 « les secteurs d'accueil du développement urbain ».

Le tableau page 36 qui présente les unités de production urbaines correspondant à la consommation foncière maximum par commune sera rectifié pour la commune de Frontignan. **La consommation en renouvellement sur la commune passera donc à 4 ha**, pour une consommation totale de 70 ha.

<sup>2</sup> Une friche urbaine est un terrain bâti ou non qui peut être pollué. Sa fonction initiale ayant cessé, le site de taille extrêmement variable demeure aujourd'hui abandonné, voire délabré. Sa pollution réelle ou perçue rend d'autant plus difficile son réaménagement du fait des coûts de dépollution qui peuvent être élevés et de l'incertitude qui pèse bien souvent sur leur estimation (Source : ADEME).

Une friche industrielle est un bien immobilier composé d'un fonds de terre occupé ou non par des bâtiments industriels et leurs annexes, démolis, inoccupés, ou sous utilisés, dont le sol et l'eau du sous-sol au droit du site, peuvent être pollués ou non. Par extension, les délaissés ferroviaires, les décharges, les zones de remblais et terrains pollués par des résidus d'activité industrielle ainsi que les canaux domaniaux dégradés, les sédiments pollués, sont considérés comme étant des friches industrielles (Source : Définition par la mission « Friche industrielles » de la CU de Lille).

L'urbanisation nouvelle en extension n'évolue pas dans le cadre de la modification et reste à 138 ha programmés dans les Espaces Proches du Rivage (hectares identifiés dans le SCOT approuvé en 2014), soit une augmentation de la tache urbaine au sein des EPR de +6% à l'horizon 2025 (conformément au chapitre 4.3.8.)



Proposition de modification de localisation des pixels sur le secteur de l'ex-Mobil, carte des unités de production urbaine

**Pièces modifiées :**

- DOO : tableau p. 36 et 38 et cartographies p.37 et 68
- Rapport de présentation :  
Tome 2 Justification des choix retenus : rédaction p.50, 56 et 57 et tableau p.58
- Tome 3 : Evaluation des incidences sur l'environnement :  
rédaction p. 46, 47 et 102 et tableau p.50

#### 4.3.10. Intégration d'un projet d'équipement communautaire d'envergure

##### Les orientations du SCOT sur l'ancien site « Lafarge » :

Le site de l'ancienne cimenterie Lafarge est situé dans le « Cœur d'Agglomération » du SCOT. Ce secteur, comme vu précédemment, accueille prioritairement la croissance, permettant ainsi de limiter l'impact du développement urbain sur les lagunes, de modérer les besoins d'artificialisation des sols (par le renouvellement et les fortes densités d'urbanisation) et favorise la proximité emploi/services/habitat pour limiter les besoins de déplacement.

Plus spécifiquement sur le secteur de l'ancien site « Lafarge », et comme précisé dans le paragraphe 4.3.8., sur les sites de la cimenterie et des anciennes carrières, deux orientations se détachent :

- Un secteur lié aux carrières de l'ancienne cimenterie : cette ouverture de la carrière au public pour une vocation de loisir doit conserver son caractère naturel,
- Un secteur consacré au développement économique en renouvellement : avec l'identification d'une polarité économique existante d'intérêt intercommunal à conforter et de 6 hectares d'unités de Production Economique en renouvellement, sont identifiés au DOO.

##### L'implantation d'un équipement communautaire d'envergure sur le site en reconversion de Lafarge

###### L'opportunité

Afin de mettre en œuvre le SCOT, Thau Agglomération a lancé une étude préalable permettant d'identifier la faisabilité d'une opération mixte de reconversion de l'ancien site industriel Lafarge en espace économique, récréatif, touristique et de loisir tout en confortant sa dimension d'espace naturel et de corridor écologique entre la Gardiole, le vignoble de Frontignan et la lagune de Thau.

Lors de l'étude est apparue l'opportunité d'implanter un équipement public d'envergure sur le site des anciens bâtiments administratifs à l'ouest de la RD2.

Accueillir des événements professionnels et grand public d'envergure  
L'agglomération manque de certains grands équipements tels qu'une salle multifonctions de grande taille.

Pour l'accueil et l'organisation de grands événements publics et professionnels (salons, foires, conventions d'affaires, grandes manifestations sportives et culturelles, ...), le territoire doit se doter d'un nouvel équipement, multifonctionnel, moderne, bien desservi (équipement structurant et polyvalent). Un équipement modulable pourrait permettre de favoriser le foisonnement des activités.

###### Le projet

Le projet d'équipement s'inscrit dans un projet plus global de requalification de l'ensemble du site Lafarge qui aura pour objet de trouver un équilibre entre développement et préservation et d'autre part en créant un espace fédérateur pour valoriser l'image et la perception de la lagune dans le cœur d'agglomération.

Cette centralité à vocation économique et récréative d'envergure communautaire devra donc également viser la préservation et la valorisation de l'intérêt écologique et paysager du secteur.

Le projet favorisera des aménagements paysagers et des cheminements doux en lien avec l'implantation d'un arrêt de bus aménagé sur la RD2, la création d'une voie cyclable sur l'ancienne voie ferrée et la valorisation des berges du Bassin de Thau.

###### Lieu emblématique

Situé en bordure de Bassin de Thau, avec une vue sur le Mont Saint Clair, il bénéficiera d'un cadre exceptionnel. Sa proximité avec le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), l'ouverture d'une desserte en bus performante et le projet de réappropriation des berges et des anciennes carrières, l'inscrivent dans une dynamique dans lequel environnement, cadre de vie, déplacements, culture, loisirs et économie se rejoignent au service du développement et de la valorisation du territoire.

### Les retombées économiques

Le premier impact d'un événement d'envergure pour le territoire concerne les retombées économiques directement liées à la manifestation. Le public, mais aussi l'ensemble des personnes gravitant autour de l'organisation génèrent du chiffre d'affaires, principalement pour les secteurs de l'hôtellerie et de la restauration. Le taux de remplissage des hôtels augmente généralement durant la durée d'un événement, tandis que restaurants, bars et brasseries, mais aussi l'ensemble des commerces enregistre des pics de fréquentation.

Enfin, toutes les personnes présentes sur le lieu de l'événement – participants, journalistes, public, ... – sont autant de cibles potentielles auprès de qui la collectivité peut directement mettre en avant ses atouts touristiques ou économiques.



65

### Précision sur le secteur de la Fiau :

Parallèlement à cette modification, concernant la partie 2.5.1 « Proposer des espaces récréatifs participant au maillage vert du territoire », il sera précisé, sur la plaine de la Fiau, que les équipements sportifs susceptibles d'être développés sur le secteur seront de dimension communale et/ou intercommunale.

### Proposition de modification :

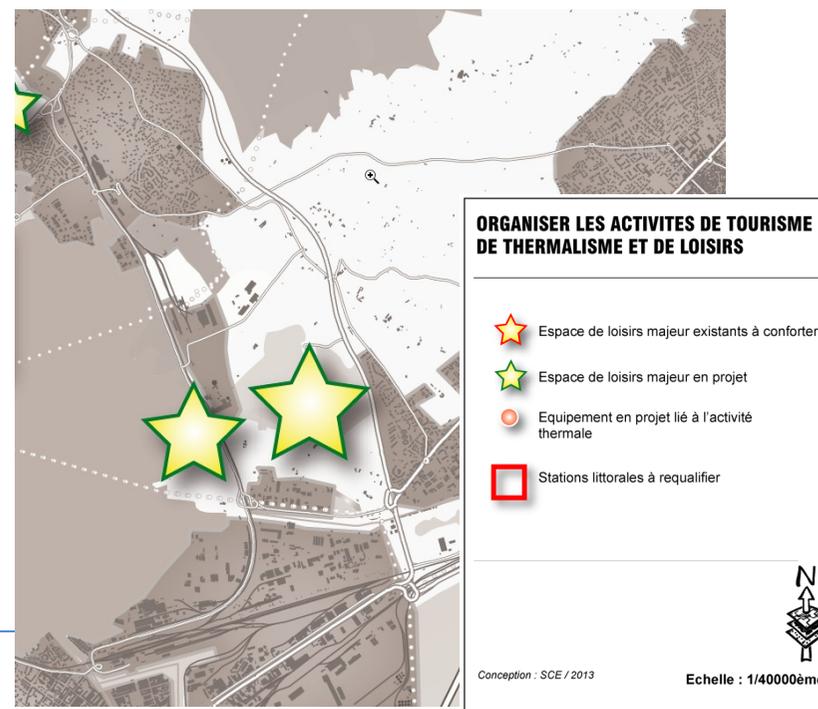
Il est proposé d'identifier le projet comme un espace de loisirs majeur en projet sur le site de Lafarge à l'Ouest de la RD2, dans la cartographie « Organiser les activités de tourisme de thermalisme et de loisirs », page 48 du DOO.

Le projet sera également retranscrit dans le texte p.48 au paragraphe 2.5.1.

De plus, il est proposé d'ajuster la rédaction sur le secteur de la Fiau, p.48.

### Pièces modifiées :

- DOO : cartographie p.48 et rédaction p.48



#### 4.3.11. Déplacement de Polarités économiques d'intérêt local sur les communes de Loupian et Montbazin

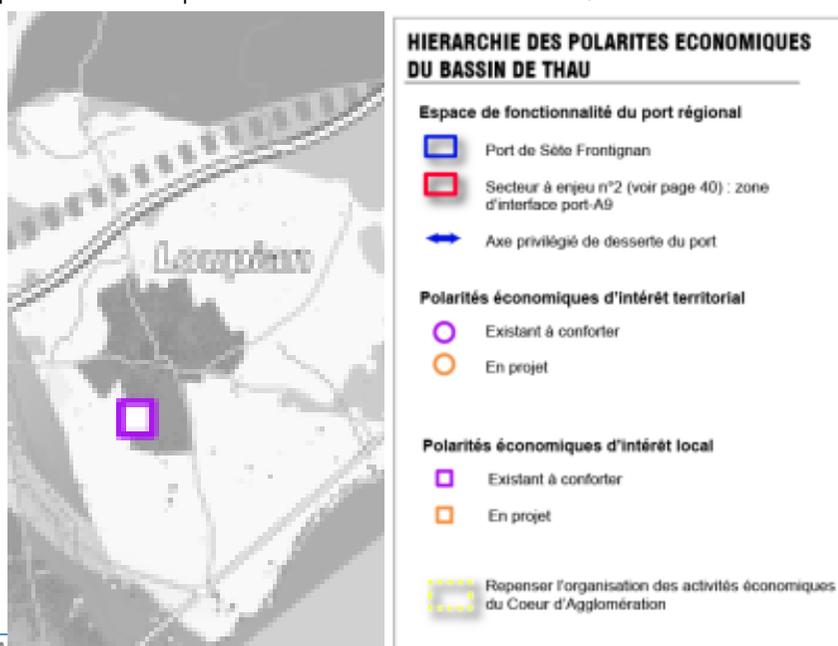
Les orientations du SCOT sur la ZA de Loupian:

Le SCOT organise les polarités économiques du territoire. Cette organisation se structure autour des principes d'organisation territoriale proposés par le SCOT et s'appuie sur les polarités économiques existantes du territoire.

Le SCOT propose une hiérarchie des polarités économiques en 3 niveaux : niveau 1 : les zones portuaires d'intérêt régional, niveau 2 : les zones d'activités d'intérêt territorial et niveau 3 : les zones d'activités d'intérêt local.

Les zones d'activités d'intérêt local sont destinées à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services. Leur petite taille répond à un besoin de proximité des communes.

Sur la commune de Loupian est identifiée dans la cartographie du DOO, p.43 une polarité économique d'intérêt local existante à conforter, au sud de la commune.



Extrait de la carte « Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau » p.43 du DOO

Sur la commune de Montbazin sont identifiés dans la cartographie du DOO, p.43 une polarité économique d'intérêt local existante à conforter, au sud de la commune et deux polarité économique d'intérêt local en projet à l'Est de la commune et au sud-ouest.

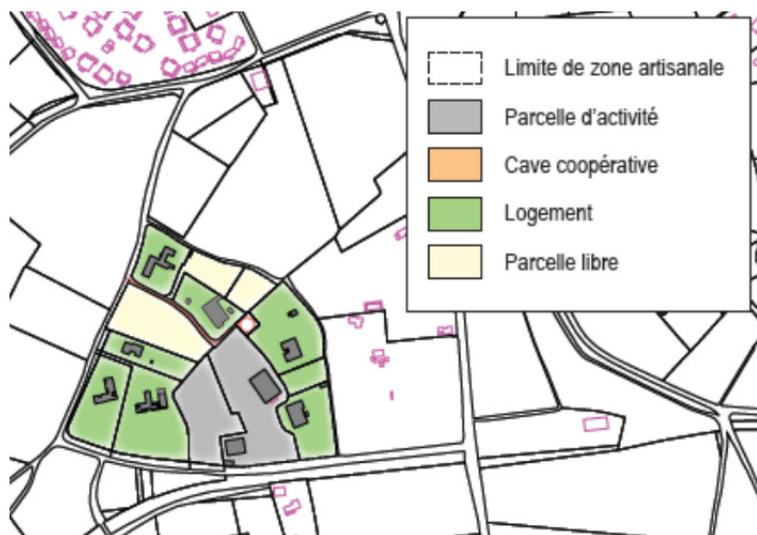


Extrait de la carte « Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau » p.43 du DOO

### Les zones d'activité sur Loupian :

La commune présente deux zones artisanales.

Au Sud du village, une zone artisanale instituée par le POS près du camping, est actuellement reprise dans le DOO. La zone artisanale présente une superficie d'environ 5 ha et actuellement seules 2 parcelles sont libres. Cependant, la vocation artisanale de la zone est aujourd'hui discutable. En effet, cette zone compte 10 parcelles dont 7 parcelles résidentielles. Seule une activité est présente (artisan carrossier). Le devenir de cette zone est donc remise en cause, la voirie est fortement dégradée, l'adduction d'eau et la desserte EDF y sont insuffisantes et l'assainissement est individuel. Le principe de confortement de cette zone inscrit au SCOT est par conséquent questionné.



Extrait du PLU de Loupian : zone artisanale sud

Au Nord du village, une zone artisanale existe sur un peu plus de 1,3ha. Elle prend appui sur la route de Villeveyrac et s'est développée autour de la Cave coopérative.

### Les zones d'activité sur Montbazin :

La commune présente deux zones artisanales.

Au Sud du village, une zone d'activité de la Gare compte 5 entreprises. Elle est inscrite au DOO comme polarité économique d'intérêt local existante à conforter. Une deuxième zone d'activité existe sur Montbazin, intitulée zone d'activité de la Cave des Costières, elle s'articule en continuité de l'ancienne Cave coopérative (elle est partiellement impactée par le PPRI). Présentant une hétérogénéité entre entreprises et habitations, la commune n'a pas la volonté d'étendre ce secteur.

### Proposition de modification :

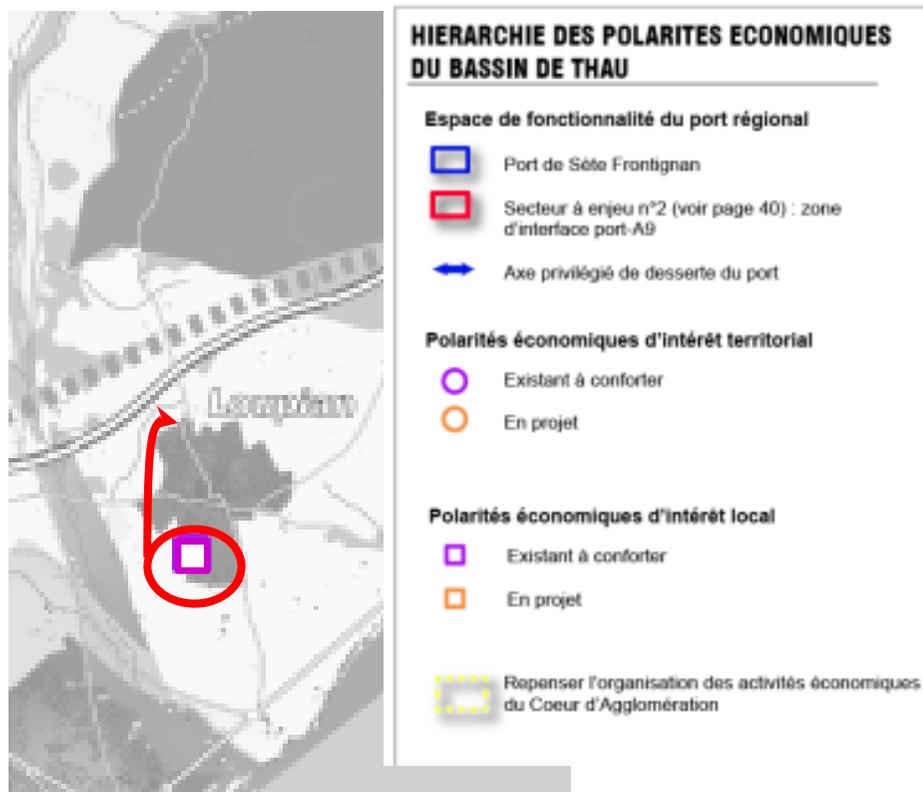
Concernant la commune de Loupian :

D'après le constat évoqué ci-dessus, conforté par le diagnostic du PLU et la volonté communale, l'inscription d'une polarité économique d'intérêt local existante à conforter, au sud de la commune, n'est plus légitime.

Néanmoins la commune souhaite tout de même valoriser l'existence de la zone artisanale située au nord de la commune, jouxtant. Il est donc proposé de modifier la cartographie du DOO p.43 et de déplacer la polarité économique d'intérêt local existante à conforter du sud de la commune au nord.

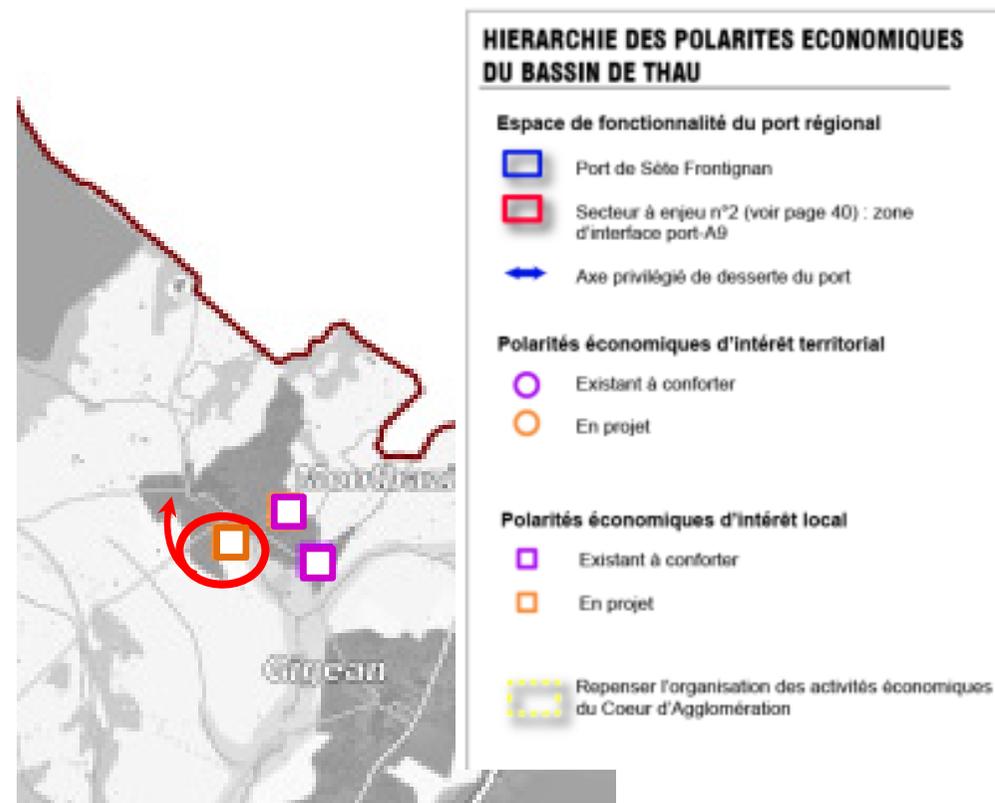
### **Pièces modifiées :**

- DOO : cartographie p.43



Extrait de la carte : Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau sur la commune de Loupian

Le second changement concerne la polarité économique d'intérêt local existante en projet identifiée au Sud-ouest de la commune. Celle-ci sera relocalisée à l'ouest de la commune à proximité de la route de Villeveyrac.



Extrait de la carte : Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau sur la commune de Montbazin

Concernant la commune de Montbazin :

Il est proposé deux changements sur la carte identifiant les polarités économiques du territoire - cartographie du DOO p.43.

Le premier changement concerne la zone d'activité de la Cave des Costières. Cette zone d'activité existante ne fera pas l'objet d'extension, par conséquent celle-ci sera classée comme polarité économique d'intérêt local « existante à conforter », et non plus « en projet ».

**Pièces modifiées :**

- DOO : cartographie p.43

#### 4.3.12. Identification du Circuit Goodyear comme polarité économique

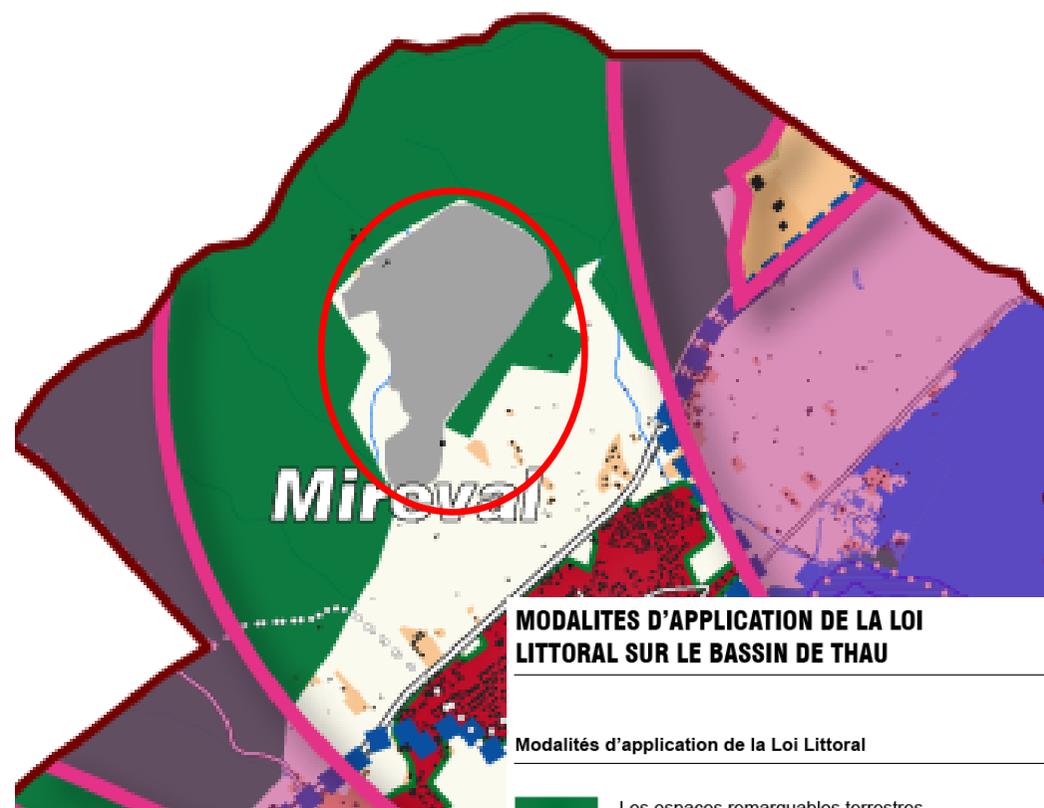
##### Les orientations du SCOT sur le site du circuit Goodyear

Le circuit de Goodyear ne fait l'objet d'aucune prescription spécifique dans le SCOT du Bassin de Thau. Le site est identifié dans la carte des modalités d'application de la loi Littoral et le circuit automobile est simplement classé en tant qu' « Autres occupations ».

La modification n°1 a permis d'identifier une erreur cartographie concernant le site. En effet, les bâtiments, ateliers et centre de recherche notamment, étaient localisés en espaces remarquables terrestres (soient des espaces naturels à préserver). En s'appuyant sur les photoaériennes 2009, les parties artificialisées du site seront inscrites en « espaces urbanisés en dehors des agglomérations et villages » (cf. parties erreurs cartographiques).

La jurisprudence confirme que la qualification d'espaces remarquables ne doit s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L.146-6 (CE, 29 juin 1998, n° 160256). Par conséquent le site du circuit et ses bâtiments, déjà artificialisé en 2009 comme le confirme les photographies aériennes, ne constitue pas un espace remarquable au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Ce secteur sera par conséquent sorti de ce classement au SCOT.

La partie circuit restera néanmoins classée en « autres occupations ».

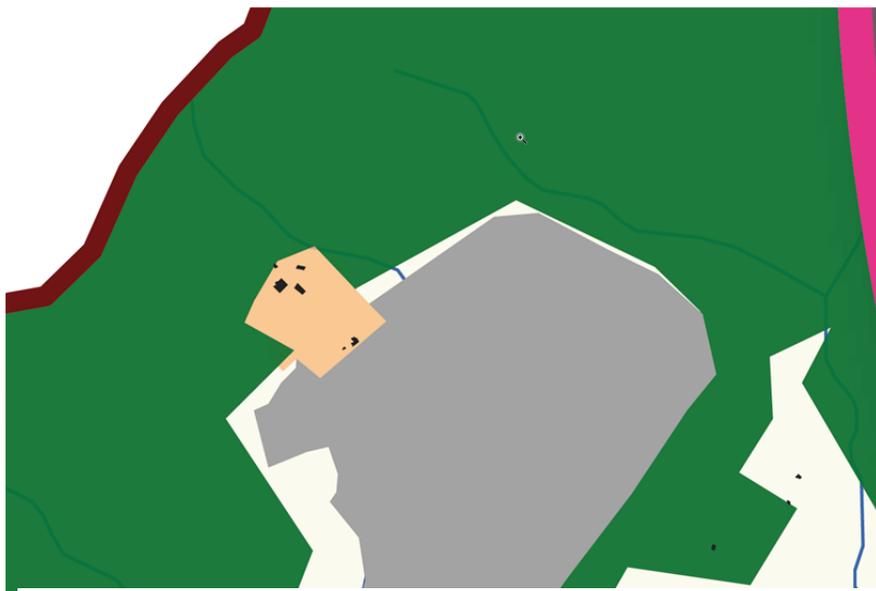


**Modalités d'application de la Loi Littoral**

	Les espaces remarquables terrestres
	Les espaces remarquables lagunaires et maritimes
	Numéro des espaces remarquables (renvoyant au tableau ci-dessous, à la page 46 du DOO et aux pages 35 à 45 de la justification des choix du Rapport de Présentation)
	Limite des Espaces Proches du Rivage
	Coupsures d'urbanisation
	Délimitation des agglomérations et villages supports d'extension urbaine
	Bande des 100 m. inconstructibles

**Éléments ne relevant pas des modalités d'application de la Loi Littoral**

	Limites communales
	Espaces urbanisés à optimiser des communes non littorales définis par le 2.2 du DOO
	Les coeurs de nature terrestres de la trame verte et bleue pour les communes non littorales
	Espaces urbanisés en dehors des agglomérations et villages
	Autres occupations (carrières, mines, circuits automobiles, friches industrielles...)



*Extrait de la carte des modalités d'application de la Loi Littoral sur le Bassin de Thau après rectification de l'erreur cartographique*

développement de pneumatiques, le centre d'essais comprend aujourd'hui des installations modernes, dotées de matériels de mesure de haute précision et de haute technologie. Ses pistes sécurisées répondent aux normes les plus exigeantes notamment pour l'homologation et l'étiquetage des pneumatiques. L'étiquetage européen a été rendu obligatoire en novembre 2012 et nécessite de tester les pneumatiques selon trois critères de performance : les distances de freinage sur sol mouillé, la résistance au roulement (qui a une incidence sur la consommation de carburant) ou les émissions sonores.

Pour recréer les conditions de conduite extrême du réseau routier et pousser les pneumatiques testés à leurs limites – mais en toute sécurité - plusieurs pistes ont été construites : une piste hautes performances - appelée HPC (High Performance Circuit), d'une longueur de 3,3 km, qui comporte aussi une ligne droite de 800 m. Par ailleurs, un circuit mouillé (1,7 km de long) à hauteur d'eau constante développé en collaboration avec l'université de Montpellier, des pistes de freinage ou de mesure des émissions de bruits de roulement, un cercle mouillé « steering pad » pour tester l'adhérence en virage, une zone tout-terrain pour les pneumatiques 4x4 & SUV, ainsi que des ateliers high-tech permettent aux pilotes-essayers de Goodyear de mener à bien leur mission.

Les investissements sur le site au cours de ces dernières années permettant sa modernisation ont été de l'ordre de 3 820 000 €, lui permettant d'être reconnu à l'échelle internationale. Ces investissements ont des retombées directes et indirectes sur le territoire. Le site emploie 50 salariés et reçoit plus de 3000 visiteurs par an.

Considéré comme le plus grand centre d'essai européen, il confère ainsi au territoire un certain rayonnement et une forte attractivité économique.

#### Proposition de modification :

Au-delà de la rectification de l'erreur cartographique qui va reclasser les bâtiments et espaces artificialisés comme des « espaces urbanisés en dehors des

#### Rayonnement économique du circuit Goodyear

Situé entre Montpellier et Sète, le site Goodyear de Mireval est né sous le nom de Karland, en 1974. Dessiné par le célèbre coureur automobile Jean-Pierre Beltoise, il s'agissait alors d'un circuit qui fut le théâtre de courses auto et moto de haut niveau. Puis le circuit a été acheté par Goodyear dix ans plus tard, en septembre 1984.

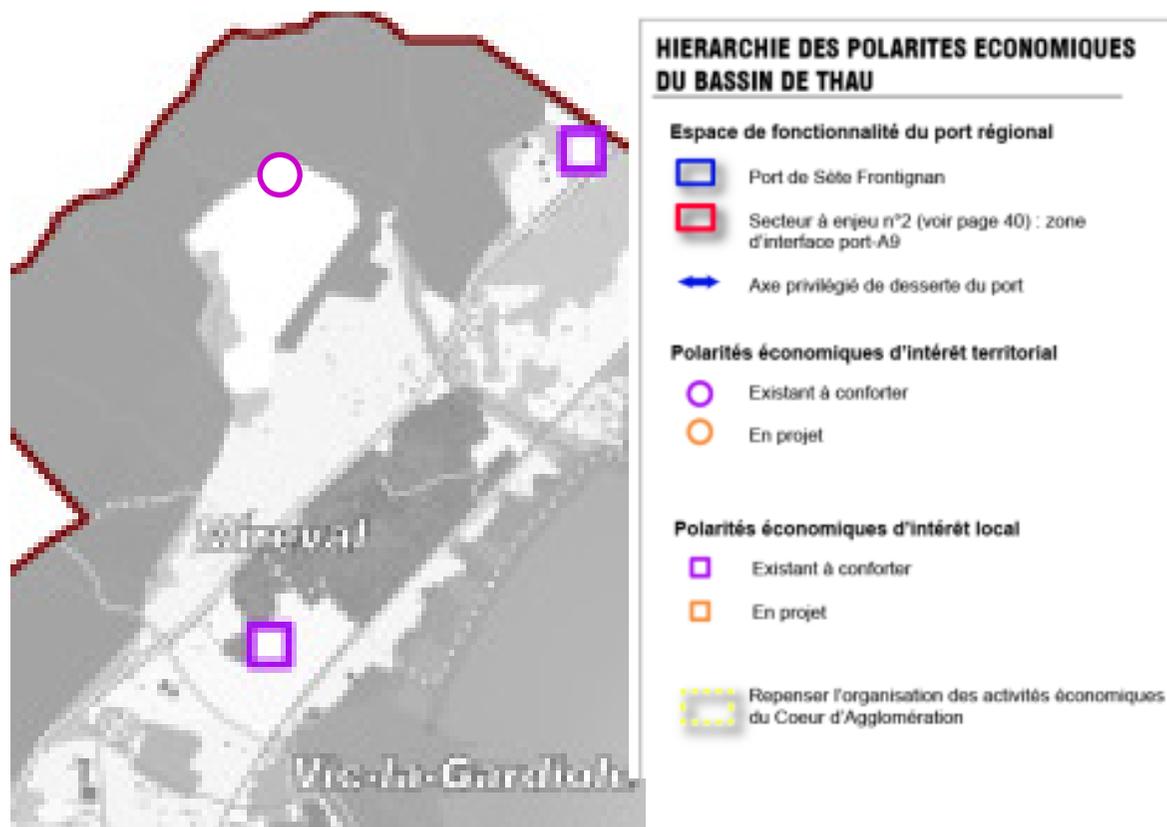
Modifié en profondeur au fil du temps pour l'adapter aux besoins de tests de

agglomérations et villages », Il est proposé d'inscrire ce centre d'excellence comme une polarité économique d'intérêt territorial (ou local) : existant à conforter, car ce site contribue pleinement au rayonnement et développement économique du territoire.

Ainsi, il sera identifié sur la cartographie intitulée « Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau » page 43.

**Pièces modifiées :**

- DOO : cartographie p.43



Proposition de localisation de polarité économique d'intérêt local existante à conforter sur la carte « Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau » du DOO



# VOLET 5 | MODIFICATIONS APORTEES AUX DISPOSITIONS ECRITES ET GRAPHIQUES DU SCOT

## 5. MODIFICATIONS APORTEES AUX DISPOSITIONS ECRITES ET GRAPHIQUES DU SCOT

---

### 5.1 Rectifications mineures portant sur la cartographie :

L'ensemble des rectifications telles que décrites sont traitées dans la pièce complémentaire intitulée « Rectifications mineures portant sur la cartographie », jointe au présent dossier.

- A. Zonages différents selon les cartes,
- B. Incohérences avec la réalité terrain 2009,
- C. Présence injustifiée de résidus de polygones, décalages, masques, zones blanches ...

## 5.2 Rectification d'erreurs manifestes d'appréciation

### 5.2.1 Rectification d'une erreur manifeste d'appréciation sur la production de logements à Balaruc-le-Vieux

Rédaction Avant Modification					Rédaction Après Modification				
DOO 2.1. ADAPTER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE AUX CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE 2.1.2. REPARTIR L'ACCUEIL DE LA POPULATION AU REGARD DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DES COMMUNES									
p.32									
Commune	Population municipale légale 2009	Contribution d'accueil En habitants permanents	Pourcentage	Contribution en nombre de logements	Commune	Population municipale légale 2009	Contribution d'accueil En habitants permanents	Pourcentage	Contribution en nombre de logements
Triangle urbain central					Triangle urbain central				
Balaruc le vieux	2 046	200 habitants	0.5 %	90 logements	Balaruc le vieux	2 046	700 habitants	2 %	380 logements
Balaruc les Bains	6 622	3200 habitants	8 %	1400 logements	Balaruc les Bains	6 622	3200 habitants	7,9 %	1400 logements
Frontignan	22 684	9200 habitants	23 %	4000 logements	Frontignan	22 684	9200 habitants	22,5 %	4000 logements
Sète	42 496	9200 habitants	23 %	4000 logements	Sète	42 496	9200 habitants	22,5 %	4000 logements
Total	118 488	40 000 habitants	100%	17500 logements	Total	118 488	40 700 habitants	100%	17790 logements

DOO

2.2. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

2.2.6. REPARTIR LA DENSITE URBAINE AU REGARD DES CARACTERISTIQUES TERRITOIRE

p.38

Commune	Contribution aux besoins en logements : production maximale par commune	Surface maximale à urbaniser hors tissu urbain existant (en extension ou requalification) par commune	Densité moyenne minimale requise
Triangle urbain central			
Balaruc le vieux	90 logements	-	30 log/ha
<b>Total</b>	<b>17500</b> logements	354 ha	

Commune	Contribution aux besoins en logements : production maximale par commune	Surface maximale à urbaniser hors tissu urbain existant (en extension ou requalification) par commune	Densité moyenne minimale requise
Triangle urbain central			
Balaruc le vieux	380 logements		30 log/ha
<b>Total</b>	<b>17780</b> logements	<b>348</b> ha	

### 5.3 Prise en compte de l'évolution de certains projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions du DOO, la prise en compte de nouvelles études renforçant les exigences environnementales du SCOT et l'amélioration de la lisibilité et précisions apportées aux dispositions du DOO :

5.3.1 La prise en compte des secteurs de préservation de la ressource en eau identifiée dans les SAGE et le SDAGE : les zones de sauvegarde

Rédaction Avant Modification	Rédaction Après Modification
<p>DOO</p> <p>1.1. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU BASSIN DE THAU</p> <p>1.1.2. LA TRAME BLEUE</p>	
<p>p.12</p> <p>3) Les zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines</p> <p>Les zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines Le SCoT identifie les zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines et en particulier celles de l'Astien qui occupent des surfaces importantes au Nord du Bassin de Thau.</p> <p><b>P</b> L'urbanisation est fortement limitée dans les zones de vulnérabilité des masses d'eau et notamment dans les zones d'affleurement de l'Astien et les zones de captage d'Issanka.</p> <p>Seuls sont autorisés sur ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au développement des activités agricoles, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre qualitatif et quantitatif de ces masses d'eau.</li> <li>→ Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre qualitatif et quantitatif de ces masses d'eau.</li> <li>→ Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des sites et ressources en eau (et notamment l'Ecosite de Mèze) sous réserve de dispositions permettant une maîtrise des incidences.</li> </ul> <p>Chacun de ces aménagements ne peut être envisagé qu'après étude des solutions alternatives et doit être assortie de dispositions permettant une maîtrise optimale des</p>	<p>3) Les zones de sauvegarde des masses d'eau souterraines</p> <p>Les zones de sauvegarde des masses d'eau souterraines Le SCoT identifie les zones de sauvegarde des masses d'eau souterraines et en particulier celles de l'Astien et du Pli Ouest qui occupent des surfaces importantes au Nord du Bassin de Thau.</p> <p>Le principe fondamental est d'éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones de sauvegarde.</p> <p>Si de nouveaux projets d'aménagement ou les nouvelles activités sont envisagés, ils appliquent systématiquement la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser »</p> <p><b>P</b> L'urbanisation est fortement limitée dans les zones de sauvegarde des masses d'eau et notamment dans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones de sauvegarde de l'Astien,</li> <li>- les zones de captage d'Issanka (PPR),</li> <li>- la zone sauvegarde de « recharge » d'Issanka (pré-source d'Issanka),</li> <li>- la zone sauvegarde de « recharge » de Villeveyrac</li> </ul> <p>Si de nouveaux projets d'aménagement ou les nouvelles activités sont envisagés, ils appliquent systématiquement la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser »</p>

incidences qualitatives sur la ressource. L'assainissement non collectif y est interdit. L'assainissement pluvial devra être maîtrisé en terme qualitatif. L'infiltration des eaux de ruissellement doit être évitée avant tout traitement.

Sont interdits sur ces zones :

- Toute autre forme d'urbanisation ou d'aménagement.
- L'épandage des boues.

En application de cette doctrine, dans le cas où les impacts ne peuvent être évités et si les mesures correctrices sont insuffisantes, les choix techniques intègrent les contraintes environnementales pour réduire les impacts relevés. S'il persiste des impacts significatifs, le porteur de projets met en œuvre des mesures compensatoires.

Sont visés en particulier :

- les aménagements urbains tels que lotissements, immeubles, voiries, aires de stationnement, bassins de rétention imperméabilisés, collecteurs maçonnés présentant une surface imperméabilisée significative,
- les commerces, industries et toute autre activité conduisant à augmenter sensiblement la surface imperméabilisée, à rejeter dans le milieu des substances potentiellement polluantes et/ou à générer des risques de pollution au regard de la dangerosité des produits utilisés ou stockés.

Chacun de ces aménagements ne peut être envisagé qu'après étude des solutions alternatives et doit être assortie de dispositions permettant une maîtrise optimale des incidences qualitatives sur la ressource. L'assainissement non collectif y est interdit. L'assainissement pluvial devra être maîtrisé en terme qualitatif. L'infiltration des eaux de ruissellement doit être évitée avant tout traitement.

Pour certains aménagements et activités, relevant des IOTA/ICPE, des règles particulières d'utilisation de la ressource sont édictées dans le règlement du SAGE Astien (R.5). Il sera tenu compte des règles d'utilisation et de protection de la ressource dans le cadre des procédures d'autorisation de chaque IOTA et ICPE sur ces zones de sauvegarde

- Pour la zone sauvegarde non exploitées de « production » de Villeveyrac, bien qu'étant naturellement protégée par des formations imperméables, le choix est de préserver la capacité à implanter un ou des captages sur la zone. Par conséquent la doctrine « éviter, réduire, compenser » s'appliquera également sur ce secteur.

Les documents d'urbanisme des communes doivent mettre en œuvre les dispositions réglementaires suffisantes pour intégrer cet enjeu en édictant des règles d'occupation du sol particulières qui limiteront l'étalement de l'urbanisation en réservant, par exemple, des emplacements au motif d'installations d'intérêt général » en vue d'implanter de nouveaux captages

AEP.

Sur les secteurs non-urbanisés :

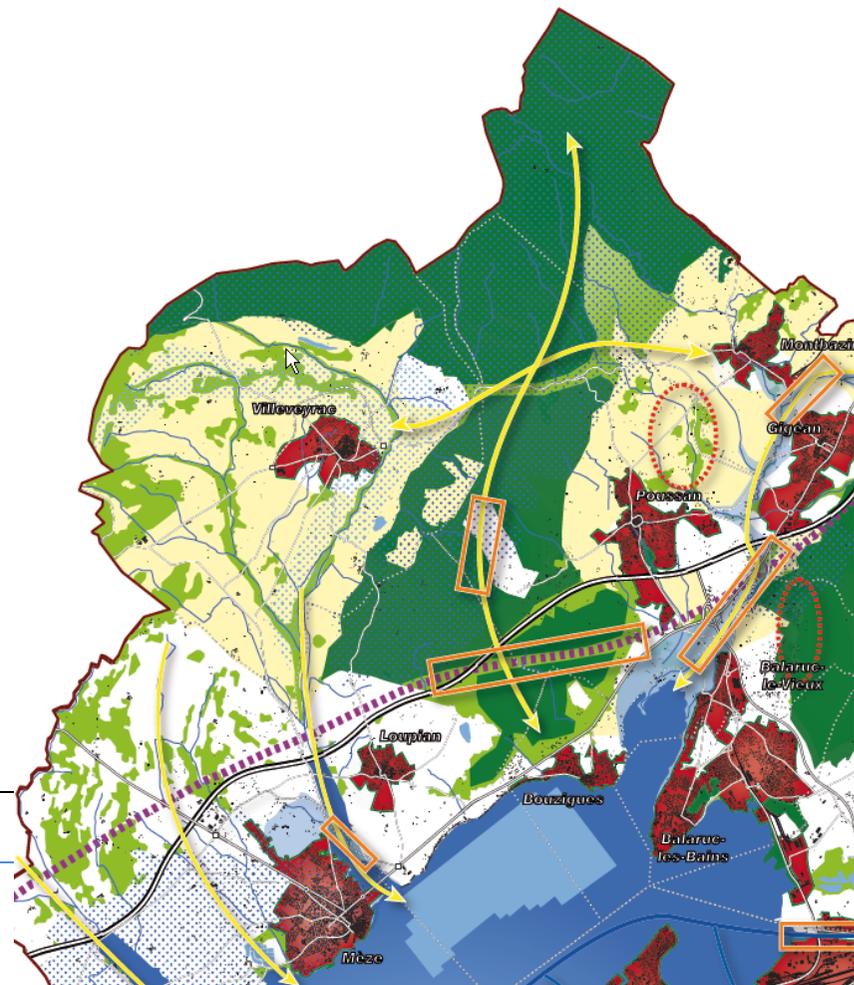
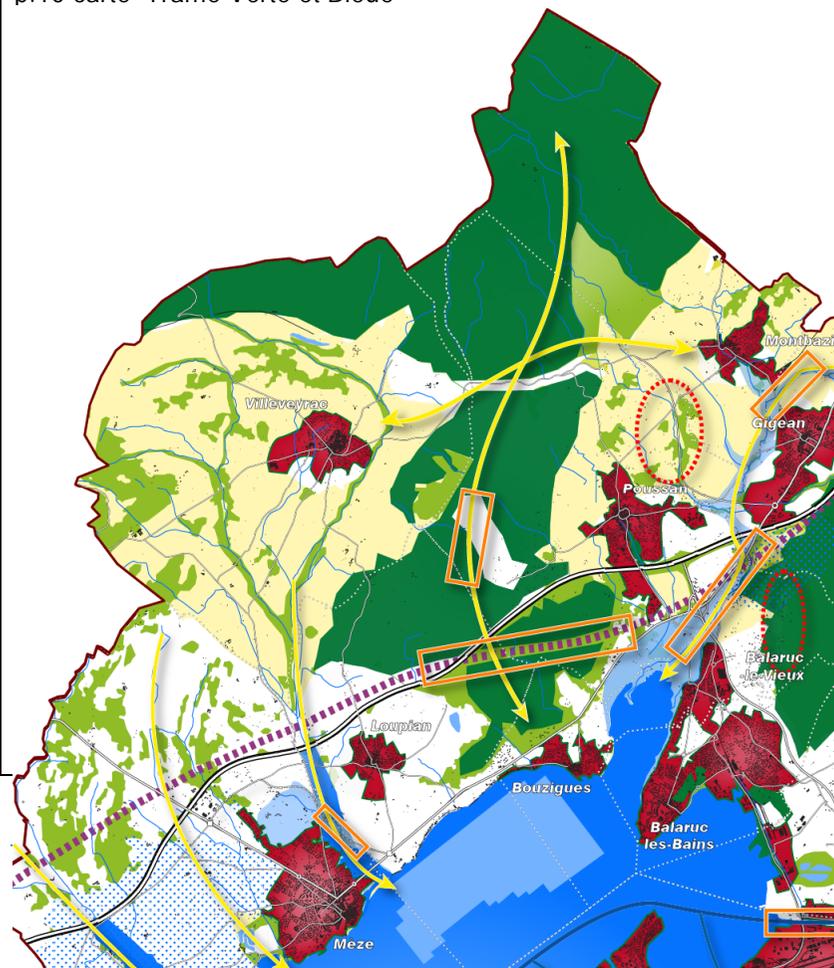
- privilégier le classement en Zone N (naturelle) ou A (Agricole) : sur ces secteurs éviter l'étalement de l'urbanisation en réservant, notamment, des emplacements au motif d'installations « d'intérêt général » en vue de l'implantation de nouveaux captages AEP.

Sur les secteurs urbains :

- limiter l'imperméabilisation, privilégier les techniques d'infiltration après traitement, des eaux seulement, éviter les rejets sans traitement,

Les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation du minéral de bauxite et à la carrière de calcaire bénéficiant d'une autorisation préfectorale à la date d'approbation du SCoT sont autorisés.

p.10 carte Trame Verte et Bleue



5.3.2 Possibilités élargies pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole au sein des espaces agricoles pour les communes non littorales (au sens de la loi littoral)

Rédaction Avant Modification	Rédaction Après Modification
<p>DOO</p> <p>1.3. PRESERVER LE POTENTIEL AGRICOLE ET PERENNISER UNE AGRICULTURE FRAGILISEE PAR LA PRESSION FONCIERE</p> <p>1.3.1. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ESPACES AGRICOLES</p>	
<p>p.19</p> <p>Sauf dispositions contraires spécifiques à un secteur et déclinées par type d'espace agricole dans les paragraphes suivants, les espaces agricoles sont soumis aux dispositions suivantes :</p> <p><b>P</b> Au sein de tous les espaces de la trame agricole, les aménagements, installations et constructions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ pour les communes soumises à la loi littoral : en continuité des agglomérations et villages définis en application de la loi littoral ou sous la forme d'hameau nouveau intégré à l'environnement.</li> <li>→ pour les autres communes : en continuité des espaces urbanisés à optimiser identifiés au 2.2. du Document d'Orientatation et d'Objectifs ou sous la forme d'un quartier agricole.</li> </ul> <p><i>Exception au principe de continuité :</i></p> <p>Par exception à ce principe, l'obligation de continuité, de hameau ou de quartier agricole ne s'impose pas si l'incompatibilité de l'installation ou de la construction projetée avec le voisinage d'une zone habitée est justifiée.</p> <p>Pour les communes soumises à la loi littoral cette exception relève de l'article L.146-4-I alinéa 2 du code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans les Espaces proches du Rivage pour lesquels les aménagements, installations et constructions isolés sont interdits.</p> <p><b>Pour les communes non soumises à la loi littoral, l'exception à ce principe relève du document d'urbanisme communal qui peut autoriser en le justifiant la construction isolée sous réserve qu'elle soit strictement liée à un besoin technique lié à l'exploitation et à l'activité agricole telle que définie par l'article</b></p>	<p>Sauf dispositions contraires spécifiques à un secteur et déclinées par type d'espace agricole dans les paragraphes suivants, les espaces agricoles sont soumis aux dispositions suivantes :</p> <p><b>P</b> Au sein de tous les espaces de la trame agricole, les aménagements, installations et constructions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ pour les communes soumises à la loi littoral : en continuité des agglomérations et villages définis en application de la loi littoral ou sous la forme d'hameau nouveau intégré à l'environnement.</li> <li>→ pour les autres communes : <b>prioritairement</b> en continuité des espaces urbanisés à optimiser identifiés au 2.2. du Document d'Orientatation et d'Objectifs ou sous la forme d'un quartier agricole.</li> </ul> <p><i>Exception au principe de continuité :</i></p> <p>Par exception à ce principe, l'obligation de continuité, de hameau ou de quartier agricole ne s'impose pas si l'incompatibilité de l'installation ou de la construction projetée avec le voisinage d'une zone habitée est justifiée.</p> <p>Pour les communes soumises à la loi littoral cette exception relève de l'article L.146-4-I alinéa 2 du code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans les Espaces proches du Rivage pour lesquels les aménagements, installations et constructions isolés sont interdits.</p> <p><b>Pour les communes non soumises à la loi littoral, les constructions ne pourront être réalisées que sous réserve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>qu'elles soient en continuité de groupement de bâti agricole ou qu'elles</b></li> </ul>

<p><b>L.311-1 du code rural.</b></p> <p><i>Exception au principe de hameau nouveau :</i></p> <p>Pour les communes littorales, le hameau nouveau intégré à l'environnement ne peut être prévu qu'en dehors de la bande des 100 mètres inconstructibles, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation conformément aux termes de la Loi Littoral.</p>	<p>constituent un groupement de constructions agricoles nouvelles dans le cadre d'un projet collectif/public. L'identification de ces secteurs devra être précisée dans les documents d'urbanisme locaux,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ qu'elles soient strictement liées à un besoin technique lié à l'exploitation et à l'activité agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural,</li> <li>→ que l'architecture contribue à préserver l'identité du bâti agricole local (formes, volumes, matériaux ...),</li> <li>→ qu'elles prennent en compte l'intégration de la biodiversité dans les bâtiments</li> </ul>
<p><b>P</b> Au sein de l'espace agricole, est autorisé le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural identifiées par le document d'urbanisme local au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Les documents d'urbanisme des communes doivent mettre en œuvre les dispositions règlementaires suffisantes pour prendre en compte les possibilités d'intégrer la biodiversité dans les bâtiments nouveaux.</p> <p><i>Exception au principe de hameau nouveau :</i></p> <p>Pour les communes littorales, le hameau nouveau intégré à l'environnement ne peut être prévu qu'en dehors de la bande des 100 mètres inconstructibles, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation conformément aux termes de la Loi Littoral.</p>
<p><b>P</b> Au sein de l'espace agricole, sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.</p>	<p><b>P</b> Au sein de l'espace agricole, est autorisé le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural identifiées par le document d'urbanisme local au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p><b>P</b> Au sein de l'espace agricole, les possibilités de construction sont encadrées mais différenciées selon les caractéristiques des différents secteurs ou entités. Dans tous les cas, le recours aux possibilités de construction offertes par le SCoT doit être justifié par le document d'urbanisme local qui doit comporter un volet agricole spécifique permettant d'identifier les besoins et de justifier des options retenues.</p>	<p><b>P</b> Au sein de l'espace agricole, sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
	<p><b>P</b> Au sein de l'espace agricole, les possibilités de construction sont encadrées mais différenciées selon les caractéristiques des différents secteurs ou entités. Dans tous les cas, le recours aux possibilités de construction offertes par le SCoT doit être justifié par le document d'urbanisme local qui doit comporter un volet agricole spécifique permettant d'identifier les besoins et de justifier des options retenues.</p>

<p>p.21</p> <p><i>2) Renforcer la protection des espaces agricoles d'intérêt écologique</i> Ces espaces agricoles sont identifiés au titre de leur contribution au fonctionnement écologique du Bassin de Thau. Ces espaces agricoles sont pour la plupart inscrits dans le réseau Natura 2000. D'autres espaces, non concernés par ces classifications, offrent les mêmes caractéristiques : il s'agit de la plupart des espaces d'interface entre zones agricoles et massifs de garrigue, piémont de ces massifs en particulier. Ils sont protégés du fait des enjeux de préservation des espèces ayant conduit à la définition des Zones de Protection Spéciales, dont, pour celles du nord du bassin de Thau : l'Outarde canepetière, la Pie Grièche à poitrine rose, le faucon Crécerelle (protégés par des Plans Nationaux d'Actions). Ces espaces sont à préserver strictement de toute urbanisation pouvant altérer leur fonction. L'ensemble de ces espaces agricoles participent donc à la Trame Verte et Bleue du territoire et doivent être préservés de manière stricte.</p> <p><b>P</b> Au sein des espaces agricoles d'intérêt écologique, aucun aménagement ou aucune urbanisation nouvelle n'est autorisé à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions communes aux espaces agricoles.</li> <li>→ Des installations nécessaires aux services publics, à la condition de répondre à une nécessité technique avérée et sous réserve qu'elles ne portent atteinte à la préservation des paysages, des milieux naturels et des espèces.</li> </ul>	<p><i>2) Renforcer la protection des espaces agricoles d'intérêt écologique</i> Ces espaces agricoles sont identifiés au titre de leur contribution au fonctionnement écologique du Bassin de Thau. Ces espaces agricoles sont pour la plupart inscrits dans le réseau Natura 2000. D'autres espaces, non concernés par ces classifications, offrent les mêmes caractéristiques : il s'agit de la plupart des espaces d'interface entre zones agricoles et massifs de garrigue, piémont de ces massifs en particulier. Ils sont protégés du fait des enjeux de préservation des espèces ayant conduit à la définition des Zones de Protection Spéciales, dont, pour celles du nord du bassin de Thau : l'Outarde canepetière, la Pie Grièche à poitrine rose, le faucon Crécerelle (protégés par des Plans Nationaux d'Actions). Ces espaces sont à préserver strictement de toute urbanisation pouvant altérer leur fonction. L'ensemble de ces espaces agricoles participent donc à la Trame Verte et Bleue du territoire et doivent être préservés de manière stricte.</p> <p><b>P</b> Au sein des espaces agricoles d'intérêt écologique, aucun aménagement ou aucune urbanisation nouvelle n'est autorisé à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions communes aux espaces agricoles.</li> <li>→ Des installations nécessaires aux services publics, à la condition de répondre à une nécessité technique avérée, sous réserve qu'elles ne portent atteinte à la préservation des paysages, des milieux naturels et des espèces et des espèces <b>et qu'elles prennent en compte la possibilité d'intégrer la biodiversité dans les bâtiments.</b></li> </ul> <p><b>Les documents d'urbanisme des communes doivent mettre en œuvre les dispositions réglementaires suffisantes pour prendre en compte les possibilités d'intégrer la biodiversité dans les bâtiments nouveaux.</b></p>
--	---

DOO

1.1. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU BASSIN DE THAU

1.1.1. LA TRAME VERTE

p.11

*3) Les espaces agricoles d'intérêt écologique*

Ces espaces agricoles sont identifiés au titre de leur contribution au fonctionnement écologique du Bassin de Thau. Ces espaces agricoles sont pour la plupart inscrits dans le réseau Natura 2000. D'autres espaces, non concernés par ces classifications, offrent les mêmes caractéristiques : il s'agit de la plupart des espaces d'interface entre zones agricoles et massifs de garrigue, piémont de ces massifs en particulier. Ils sont protégés du fait des enjeux de préservation des espèces ayant conduit à la définition des Zones de Protection Spéciales, dont, pour celles du nord du bassin de Thau : l'Outarde canepetière, la Pie Grièche à poitrine rose, le faucon Crécerelle (protégés par des Plans Nationaux d'Actions). Ces espaces sont à préserver strictement de toute urbanisation pouvant altérer leur fonction.

L'ensemble de ces espaces agricoles participent donc à la Trame Verte et Bleue du territoire et doivent être préservés de manière stricte.

**P**

**Au sein des espaces agricoles d'intérêt écologique, aucun aménagement ou aucune urbanisation nouvelle n'est autorisé à l'exception :**

- Des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions communes aux espaces agricoles.
- Des installations nécessaires aux services publics, à la condition de répondre à une nécessité technique avérée et sous réserve qu'elles ne portent atteinte à la préservation des paysages, des milieux naturels et des espèces.

*3) Les espaces agricoles d'intérêt écologique*

Ces espaces agricoles sont identifiés au titre de leur contribution au fonctionnement écologique du Bassin de Thau. Ces espaces agricoles sont pour la plupart inscrits dans le réseau Natura 2000. D'autres espaces, non concernés par ces classifications, offrent les mêmes caractéristiques : il s'agit de la plupart des espaces d'interface entre zones agricoles et massifs de garrigue, piémont de ces massifs en particulier. Ils sont protégés du fait des enjeux de préservation des espèces ayant conduit à la définition des Zones de Protection Spéciales, dont, pour celles du nord du bassin de Thau : l'Outarde canepetière, la Pie Grièche à poitrine rose, le faucon Crécerelle (protégés par des Plans Nationaux d'Actions). Ces espaces sont à préserver strictement de toute urbanisation pouvant altérer leur fonction.

L'ensemble de ces espaces agricoles participent donc à la Trame Verte et Bleue du territoire et doivent être préservés de manière stricte.

**P**

**Au sein des espaces agricoles d'intérêt écologique, aucun aménagement ou aucune urbanisation nouvelle n'est autorisé à l'exception :**

- Des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions communes aux espaces agricoles.
- Des installations nécessaires aux services publics, à la condition de répondre à une nécessité technique avérée, sous réserve qu'elles ne portent atteinte à la préservation des paysages, des milieux naturels et des espèces et des espèces **et qu'elles prennent en compte la possibilité d'intégrer la biodiversité dans les bâtiments.**

**Les documents d'urbanisme des communes doivent mettre en œuvre les dispositions règlementaires suffisantes pour prendre en compte les possibilités d'intégrer la biodiversité dans les bâtiments nouveaux.**

5.3.3 Indication de localisation préférentielle des pixels,

Rédaction Avant Modification	Rédaction Après Modification
DOO <b>2.2. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN</b> <b>2.2.5. LES UNITES DE PRODUCTION URBAINE EN EXTENSION OU EN RENOUVELLEMENT</b>	
p.36 <b>2- Une localisation</b> Cette information donne une indication sur la localisation : <b>au Nord de la commune, le long d'un axe, au Sud d'une voie,...</b> La précision du parcellaire consommé est définie dans les documents d'urbanisme locaux. Elle doit s'appuyer sur un diagnostic et un projet argumenté au regard de la topographie, de la desserte (déplacements et réseaux), de l'intégration urbaine, environnementale et paysagère.	<b>Une localisation préférentielle</b> Cette information donne une indication sur la localisation <b>préférentielle des pixels. Les communes peuvent définir d'autres localisations que celles proposées et justifier leur choix d'urbanisme.</b> La précision du parcellaire consommé est définie dans les documents d'urbanisme locaux. Elle doit s'appuyer sur un diagnostic et un projet argumenté au regard de la topographie, de la desserte (déplacements et réseaux), de l'intégration urbaine, environnementale et paysagère.
DOO <b>2.4. ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b> <b>2.4.1. STRUCTURER L'ESPACE ECONOMIQUE</b>	
p.45 <b>2- Une localisation</b> Cette information donne une indication sur la localisation : <b>au Nord de la commune, le long d'un axe, au Sud d'une voie,...</b> La précision du parcellaire consommé est définie dans les documents d'urbanisme locaux. Elle doit s'appuyer sur un diagnostic et un projet argumenté au regard de la topographie, de la desserte (déplacements et réseaux), de l'intégration urbaine, environnementale et paysagère.	<b>Une localisation préférentielle</b> Cette information donne une indication sur la localisation <b>préférentielle des pixels. Les communes peuvent définir d'autres localisations que celles proposées et justifier leur choix d'urbanisme.</b> La précision du parcellaire consommé est définie dans les documents d'urbanisme locaux. Elle doit s'appuyer sur un diagnostic et un projet argumenté au regard de la topographie, de la desserte (déplacements et réseaux), de l'intégration urbaine, environnementale et paysagère.

5.3.4 Logements sociaux : catégorie des communes comprises entre 3000-3500 habitants

Rédaction Avant Modification	Rédaction Après Modification
<p>DOO</p> <p>2.1. ADAPTER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE AUX CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE</p> <p>2.1.3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE</p>	
<p>p.32</p> <p>1) Fixer des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur le territoire et préciser dans les PLH les objectifs de diversité sociale et de solidarité</p> <p><b>P</b> L'objectif de production de logements locatifs sociaux répond :</p> <p><i>A une nécessité de rattrapage du retard :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ les communes concernées par les objectifs des lois SRU, DALO, Duflot ou qui en relèveront pendant la durée du SCoT devront réaliser une production de logements locatifs sociaux <b>permettant d'atteindre un taux de 25 % de logements sociaux d'ici 2025 à maintenir en 2030;</b></li> </ul> <p><i>A une ambition d'anticipation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'objectif du taux d'équipement en logements sociaux fixé pour chaque commune doit anticiper le développement résidentiel et être programmé au regard de la croissance à venir prévue par le SCoT pour chacune de ses communes (volume global de logements à produire, seuil de population fixé par le SCoT) ;</li> <li>→ Les communes dont la population est supérieure à 3500 habitants et celles dont l'objectif de population totale <b>fixé par le SCoT</b> est supérieur à 3500 habitants doivent, dans un objectif d'anticipation et dans le cadre de leur PLU, réaliser la production de logements sociaux qui leur permette d'atteindre <b>un parc locatif social de 25% ;</b></li> <li>→ <b>Les communes dont la population est inférieure à 3000 habitants et celles dont l'objectif de population totale fixé par le SCoT est inférieur à 3000 habitants doivent réaliser la production de logements locatifs sociaux suffisants pour atteindre a minima un parc locatif social d'au moins 10 % d'ici 2024 et à maintenir pour 2030.</b></li> </ul>	<p>1) Fixer des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur le territoire et préciser dans les PLH les objectifs de diversité sociale et de solidarité</p> <p><b>P</b> L'objectif de production de logements locatifs sociaux répond :</p> <p><i>A une nécessité de rattrapage du retard :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ les communes concernées par les objectifs des lois SRU, DALO, Duflot ou qui en relèveront pendant la durée du SCoT devront réaliser une production de logements locatifs sociaux <b>conforme à la réglementation en vigueur ;</b></li> </ul> <p><i>A une ambition d'anticipation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'objectif du taux d'équipement en logements sociaux fixé pour chaque commune doit anticiper le développement résidentiel et être programmé au regard de la croissance à venir prévue <b>par les documents locaux d'urbanisme et encadrée</b> par le SCoT pour chacune de ses communes (volume global de logements à produire, seuil de population fixé par le SCoT) ;</li> <li>→ Les communes dont la population est supérieure à 3500 habitants et celles dont l'objectif de population totale <b>fixé par les documents locaux d'urbanisme</b> est supérieur à 3500 habitants doivent, dans un objectif d'anticipation et dans le cadre de leur PLU, réaliser la production de logements sociaux qui leur permette d'atteindre <b>par anticipation les objectifs fixé par la réglementation en vigueur ;</b></li> <li>→ <b>Les communes dont la population ou dont l'objectif de population est inférieur à 3500 habitants devront toutes réaliser la production de logements locatifs sociaux suffisants pour atteindre a minima un parc locatif social d'au moins 10 %.</b></li> </ul>

5.3.5 Permettre la mixité fonctionnelle sur la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de Balaruc

Rédaction Avant Modification	Rédaction Après Modification
<p>DAC</p> <p>4.3. OBJECTIF 3 : OPERER UN AMENAGEMENT COMMERCIAL DURABLE, ET DANS UNE LOGIQUE DE POLARISATION</p> <p style="color: blue;">4.3.1. POLARISER LES NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS COMMERCIAUX</p> <p style="color: blue;">3) Le triangle urbain central</p>	
<p>p.25</p> <p>Les ZACOM existantes et en devenir du triangle urbain central sont également des moteurs de l'attractivité commerciale du territoire. Elles accueillent préférentiellement une offre répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels. Elles peuvent accueillir des développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels légers dans les conditions définies par le DAC. Les ZACOM du triangle urbain central se composent de sites existants et d'espaces nouveaux. Ces ZACOM en devenir permettent le confortement de l'offre commerciale du territoire dans une logique de limitation de l'évasion et de rapprochement des consommations. Elles peuvent accueillir du commerce en mixité avec d'autres fonctions urbaines.</p>	<p>Les ZACOM existantes et en devenir du triangle urbain central sont également des moteurs de l'attractivité commerciale du territoire. Elles accueillent préférentiellement une offre répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels. Elles peuvent accueillir des développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels légers dans les conditions définies par le DAC. Les ZACOM du triangle urbain central se composent de sites existants et d'espaces nouveaux. Ces ZACOM en devenir permettent le confortement de l'offre commerciale du territoire dans une logique de limitation de l'évasion et de rapprochement des consommations. Elles peuvent accueillir du commerce en mixité avec d'autres fonctions urbaines, <b>ces secteurs seront <u>principalement dédiés à la vocation commerciale</u></b>. La surface bâtie dédiée aux commerces devra être prioritaire. A titre accessoire et sous réserve d'une bonne intégration, la vocation commerciale pourra être complétée par de l'habitat, des activités économiques autre que commerce, des équipements d'intérêt public ...</p> <p style="color: green;">Cette mixité devra être associée à une desserte par des transports collectifs performants. La programmation devra veiller à une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant (intégration à l'opération et aux quartiers), ainsi qu'à un traitement qualitatif : de forme urbaine adaptée, accessibilité, traitement des lisières, gestion des flux, optimisation de la qualité paysagère et environnementale.</p>

5.3.6 Répartition du nombre d'hectares sur la ZACOM Balaruc Loisirs

Rédaction Avant Modification								Rédaction Après Modification							
DOO 2.4. ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES 2.4.1. STRUCTURER L'ESPACE ECONOMIQUE 3) Encadrer et densifier les espaces économiques du territoire															
p.45															
Commune	Portuaire en ha	Artisanale et tertiaire en ha	Commerciale en ha*	Touristique en ha	Consommation totale	Dont consommation totale en renouvellement urbain	Dont consommation totale en extension	Commune	Portuaire en ha	Artisanale et tertiaire en ha	Commerciale en ha*	Touristique en ha	Consommation totale	Dont consommation totale en renouvellement urbain	Dont consommation totale en extension
<i>Triangle urbain central</i>								<i>Triangle urbain central</i>							
Balaruc le vieux	-	-	-	-	-	-	-	Balaruc le vieux	-	-	2,5	-	2,5	-	2,5
Balaruc les bains	-	-	10	-	10	-	10	Balaruc les bains	-	-	7,5	-	7,5	-	7,5

5.3.7 Elargissement du périmètre du Secteur à enjeux « Cœur d'Agglomération »,

Rédaction Avant Modification	Rédaction Après Modification
<p>DOO</p> <p><b>2.3. GUIDER L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES SUR LE TERRITOIRE</b></p> <p><b>2.3.1. CONDITIONNER L'URBANISATION DU TERRITOIRE A DES REFLEXIONS PREALABLES</b></p>	
<p>p.41</p> <p><b>3 secteurs à enjeux sont identifiés au document graphique.</b></p> <p>→ L'urbanisation de ces secteurs est organisée par des plans de référence réalisés à l'échelle de chacun des secteurs. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, dans chacun des secteurs, à la réalisation de ces plans de référence.</p> <p>...</p> <p>1. Le secteur du Cœur d'Agglomération situé entre l'île Est de Sète et le Sud de Balaruc-les-Bains</p> <p>Le secteur du cœur d'agglomération est situé entre la RD600 et la lagune de Thau sur les communes de Sète, Frontignan et Balaruc-les-Bains.</p> <p>Ce secteur comprend essentiellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ des zones d'activités : Eaux Blanches, Parc Aquatechnique, l'ancien site d'exploitation de Lafarge et sa carrière désaffectée, les zones d'activités de Frontignan et Balaruc les Bains en bordure ou surplomb de la lagune de Thau</li> <li>→ d'importants sites en friche : secteur dit de « Cayenne » à Sète, CEDEST engrais, Bordelaise... marquant le recul industriel et la déconnexion importante du secteur avec la vocation industrialo portuaire précédemment inscrite par le SMVM de 1995.</li> </ul> <p>...</p> <p><b>L'urbanisation de ce secteur doit respecter les principes suivants :</b></p> <p>→ L'urbanisation repose sur l'utilisation de friches, délaissés, opérations de</p>	<p><b>3 secteurs à enjeux sont identifiés au document graphique.</b></p> <p>→ L'urbanisation de ces secteurs est organisée par <b>un ou</b> des plans de référence réalisés à l'échelle de chacun des secteurs. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, dans chacun des secteurs, à la réalisation de ces plans de référence. <b>L'envergure du secteur n°1, qui constitue l'un des axes fondamentaux du SCoT, justifie la réalisation de plusieurs plans de référence afin de couvrir les secteurs répondant aux priorités développées dans le paragraphe du Cœur d'Agglomération (ils pourront faire l'objet de ZAC d'intérêt communautaire).</b></p> <p>...</p> <p>1. Le secteur du Cœur d'Agglomération situé entre l'île Est de Sète et Balaruc-les-Bains</p> <p>Le secteur du cœur d'agglomération est situé entre la RD600 et la lagune de Thau sur les communes de Sète, Frontignan et Balaruc-les-Bains.</p> <p>Ce secteur comprend essentiellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ des zones d'activités : Eaux Blanches, Parc Aquatechnique, l'ancien site d'exploitation de Lafarge et sa carrière désaffectée, les zones d'activités de Frontignan et Balaruc les Bains en bordure ou surplomb de la lagune de Thau <b>et des zones commerciales (ZACOM de Balaruc, Frontignan, Sète)</b></li> <li>→ d'importants sites en friche : secteur dit de « Cayenne » à Sète, CEDEST engrais, Bordelaise... marquant le recul industriel et la déconnexion importante du secteur avec la vocation industrialo portuaire précédemment inscrite par le SMVM de 1995.</li> </ul> <p>...</p> <p><b>L'urbanisation de ce secteur doit respecter les principes suivants :</b></p> <p>→ L'urbanisation repose, <b>principalement</b>, sur l'utilisation de friches, délaissés,</p>

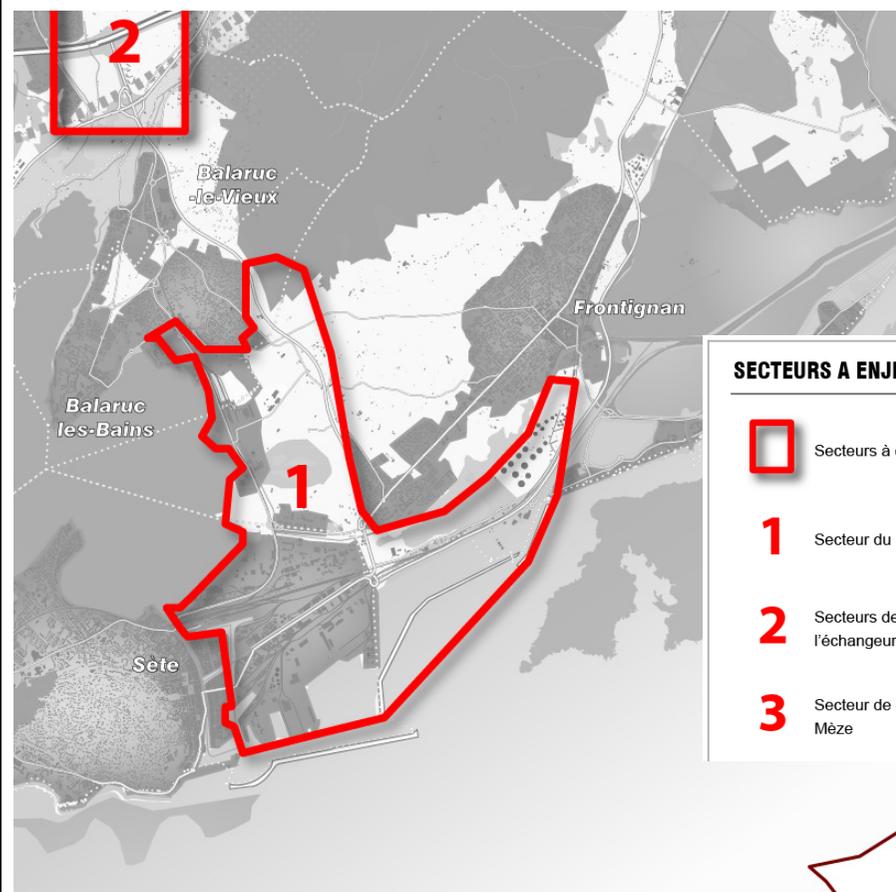
renouvellement. Elle doit avant tout permettre une amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du site.

- Elle doit être composée en cohérence avec un maillage structurant s'articulant autour d'une trame d'espaces naturels et d'une trame dédiée aux déplacements doux (piétons, cycles).
- Elle doit privilégier l'utilisation des friches et délaissés industriels lorsque l'état de pollution des sols l'autorise ainsi que la requalification du bâti existant, notamment sur le site de l'ancienne cimenterie.

opérations de renouvellement. Elle doit avant tout permettre une amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du site.

- Elle doit être composée en cohérence avec un maillage structurant s'articulant autour d'une trame d'espaces naturels et d'une trame dédiée aux déplacements doux (piétons, cycles).
- Elle doit privilégier l'utilisation des friches et délaissés industriels lorsque l'état de pollution des sols l'autorise ainsi que la requalification du bâti existant, notamment sur le site de l'ancienne cimenterie.

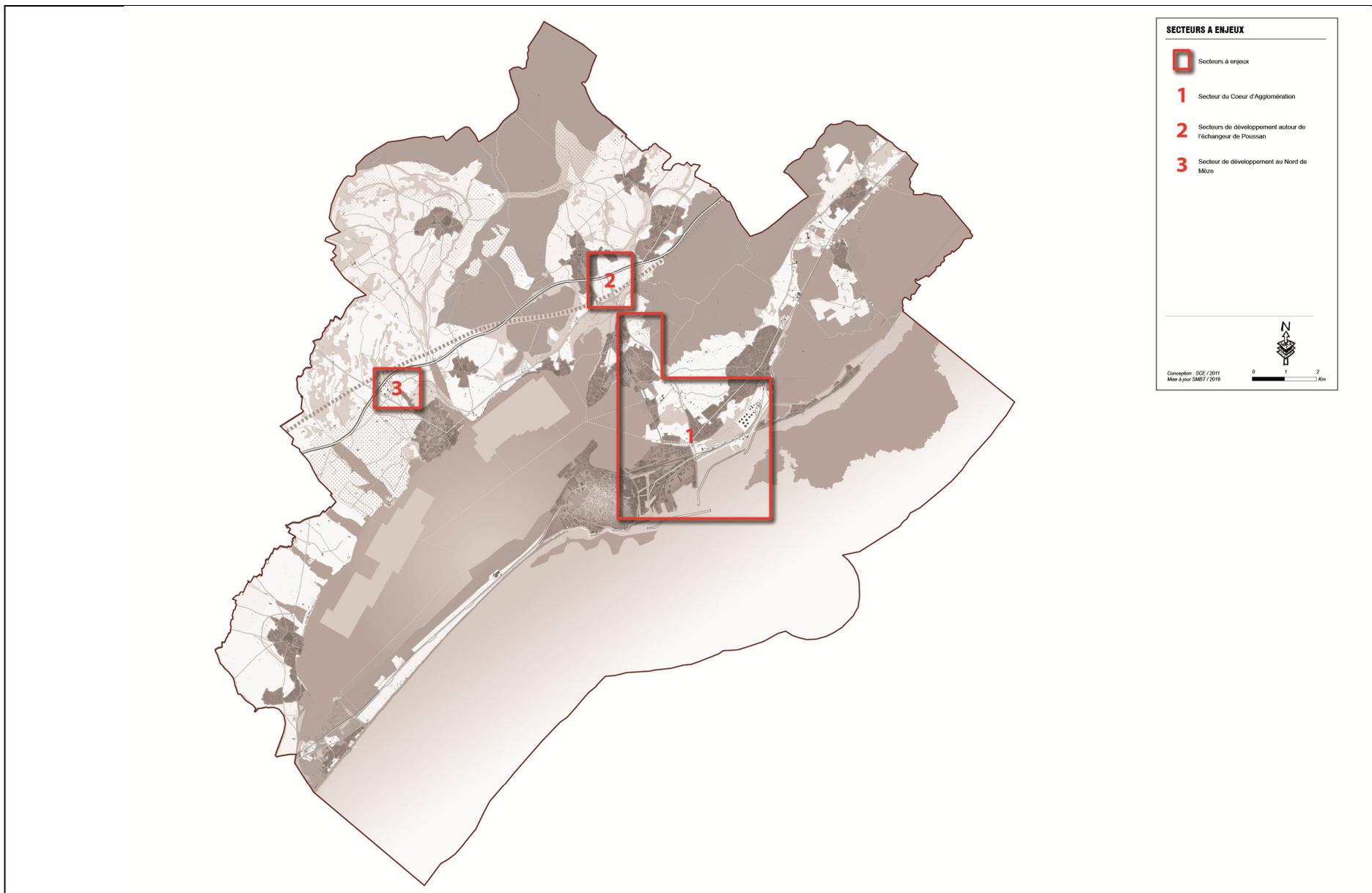
p.40 Carte Secteurs à enjeux



**SECTEURS A ENJEUX**

-  Secteurs à enjeux
- 1** Secteur du Coeur d'Agglomération
- 2** Secteurs de développement autour de l'échangeur de Poussan
- 3** Secteur de développement au Nord de Méze

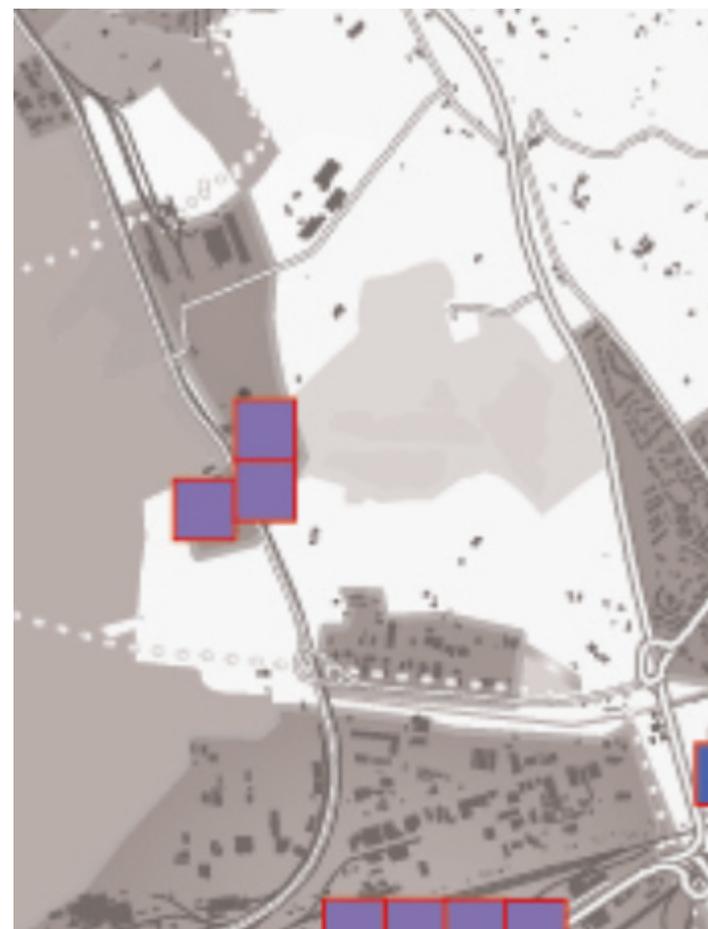
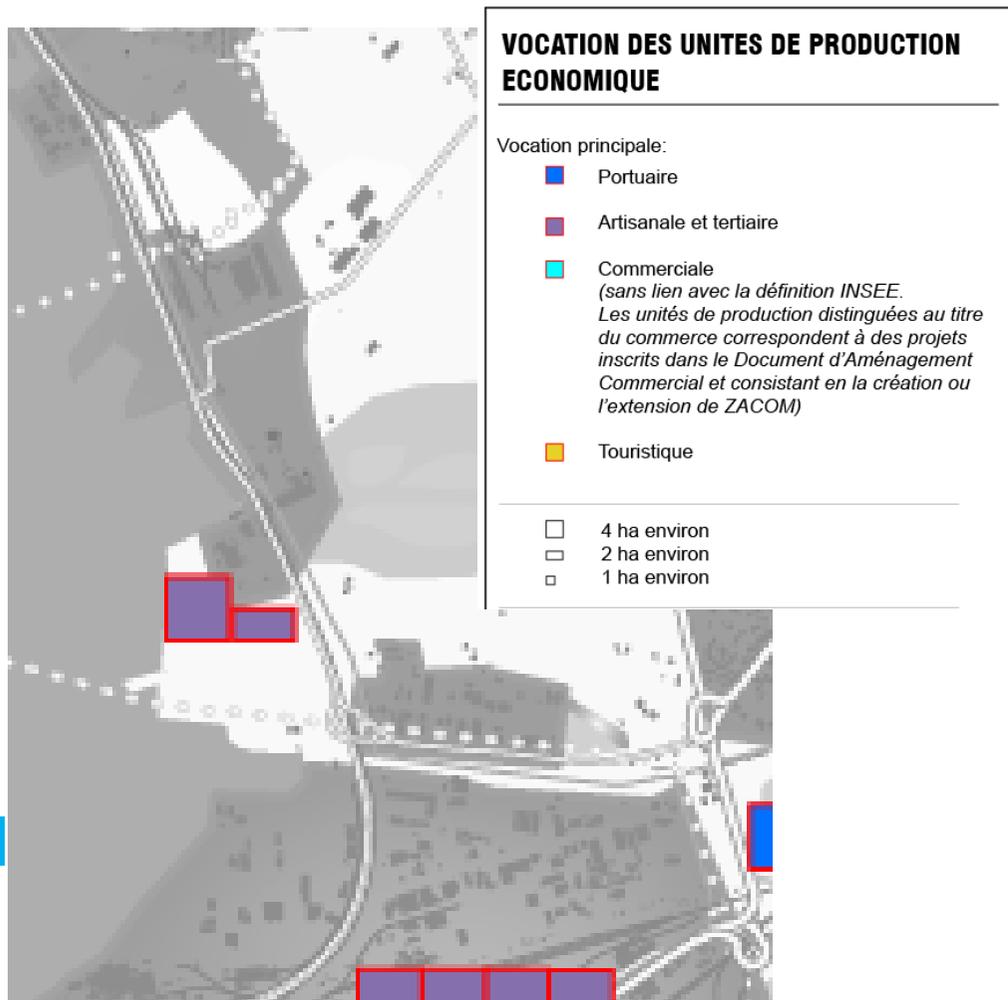




5.3.8 Intégration de 6 ha de pixels en renouvellement économique sur le site Lafarge,

Rédaction Avant Modification	Rédaction Après Modification																																																																
<p>DOO</p> <p>2.4. ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <p>2.4.1. STRUCTURER L'ESPACE ECONOMIQUE</p>																																																																	
<p>p.45</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; background-color: #1a3d54; color: white;"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Portuaire en ha</th> <th>Artisanale et tertiaire en ha</th> <th>Commerciale en ha*</th> <th>Touristique en ha</th> <th>Consommation totale</th> <th>Dont consommation totale en renouvellement urbain</th> <th>Dont consommation totale en extension</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;"><i>Triangle urbain central</i></td> </tr> <tr> <td>Frontignan</td> <td>28</td> <td style="color: red;">6</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="color: red;">34</td> <td style="color: red;">10</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>28 ha</b></td> <td style="color: red;"><b>84 ha</b></td> <td>20 ha</td> <td>4 ha</td> <td style="color: red;"><b>136 ha</b></td> <td style="color: red;"><b>44 ha</b></td> <td>92 ha</td> </tr> </tbody> </table>	Commune	Portuaire en ha	Artisanale et tertiaire en ha	Commerciale en ha*	Touristique en ha	Consommation totale	Dont consommation totale en renouvellement urbain	Dont consommation totale en extension	<i>Triangle urbain central</i>								Frontignan	28	6	-	-	34	10	24	<b>Total</b>	<b>28 ha</b>	<b>84 ha</b>	20 ha	4 ha	<b>136 ha</b>	<b>44 ha</b>	92 ha	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; background-color: #1a3d54; color: white;"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Portuaire en ha</th> <th>Artisanale et tertiaire en ha</th> <th>Commerciale en ha*</th> <th>Touristique en ha</th> <th>Consommation totale</th> <th>Dont consommation totale en renouvellement urbain</th> <th>Dont consommation totale en extension</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;"><i>Triangle urbain central</i></td> </tr> <tr> <td>Frontignan</td> <td>28</td> <td style="color: green;">12</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="color: green;">40</td> <td style="color: green;">16</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>28 ha</b></td> <td style="color: green;"><b>90 ha</b></td> <td>20 ha</td> <td>4 ha</td> <td style="color: green;"><b>142 ha</b></td> <td style="color: green;"><b>50 ha</b></td> <td>92 ha</td> </tr> </tbody> </table>	Commune	Portuaire en ha	Artisanale et tertiaire en ha	Commerciale en ha*	Touristique en ha	Consommation totale	Dont consommation totale en renouvellement urbain	Dont consommation totale en extension	<i>Triangle urbain central</i>								Frontignan	28	12	-	-	40	16	24	<b>Total</b>	<b>28 ha</b>	<b>90 ha</b>	20 ha	4 ha	<b>142 ha</b>	<b>50 ha</b>	92 ha
Commune	Portuaire en ha	Artisanale et tertiaire en ha	Commerciale en ha*	Touristique en ha	Consommation totale	Dont consommation totale en renouvellement urbain	Dont consommation totale en extension																																																										
<i>Triangle urbain central</i>																																																																	
Frontignan	28	6	-	-	34	10	24																																																										
<b>Total</b>	<b>28 ha</b>	<b>84 ha</b>	20 ha	4 ha	<b>136 ha</b>	<b>44 ha</b>	92 ha																																																										
Commune	Portuaire en ha	Artisanale et tertiaire en ha	Commerciale en ha*	Touristique en ha	Consommation totale	Dont consommation totale en renouvellement urbain	Dont consommation totale en extension																																																										
<i>Triangle urbain central</i>																																																																	
Frontignan	28	12	-	-	40	16	24																																																										
<b>Total</b>	<b>28 ha</b>	<b>90 ha</b>	20 ha	4 ha	<b>142 ha</b>	<b>50 ha</b>	92 ha																																																										
91																																																																	

p.44 Carte Vocation des unités de production économique



Extrait de la carte « vocations des unités de production économique » p.44 du DOO approuvé

p.68 carte Secteurs d'accueil du développement urbain

**LES SECTEURS D'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

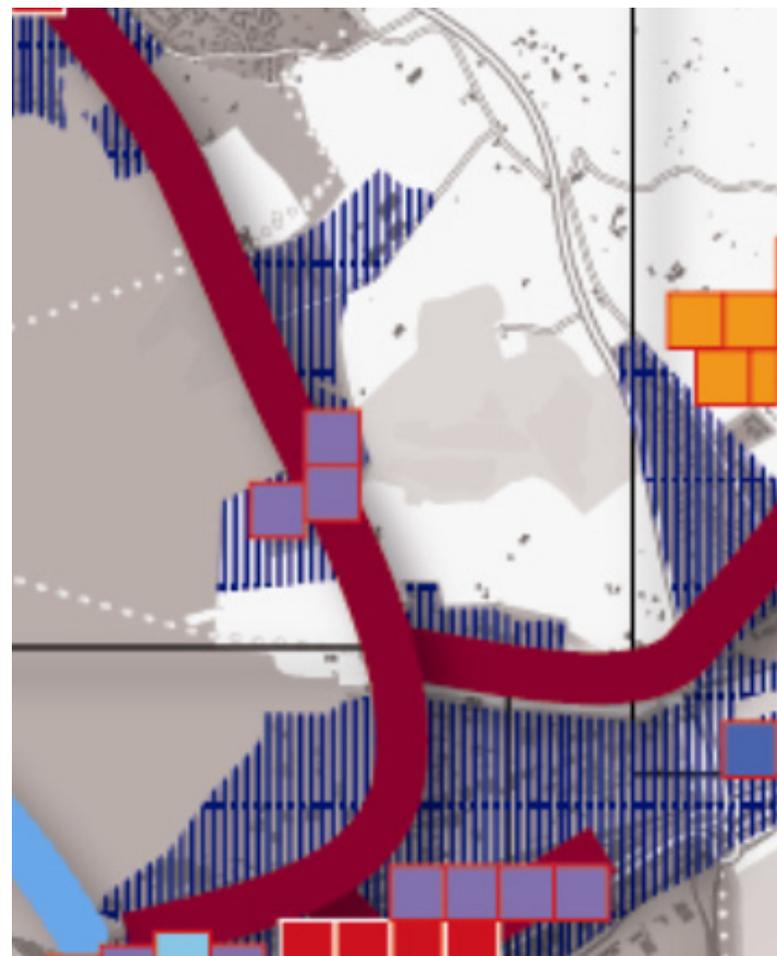
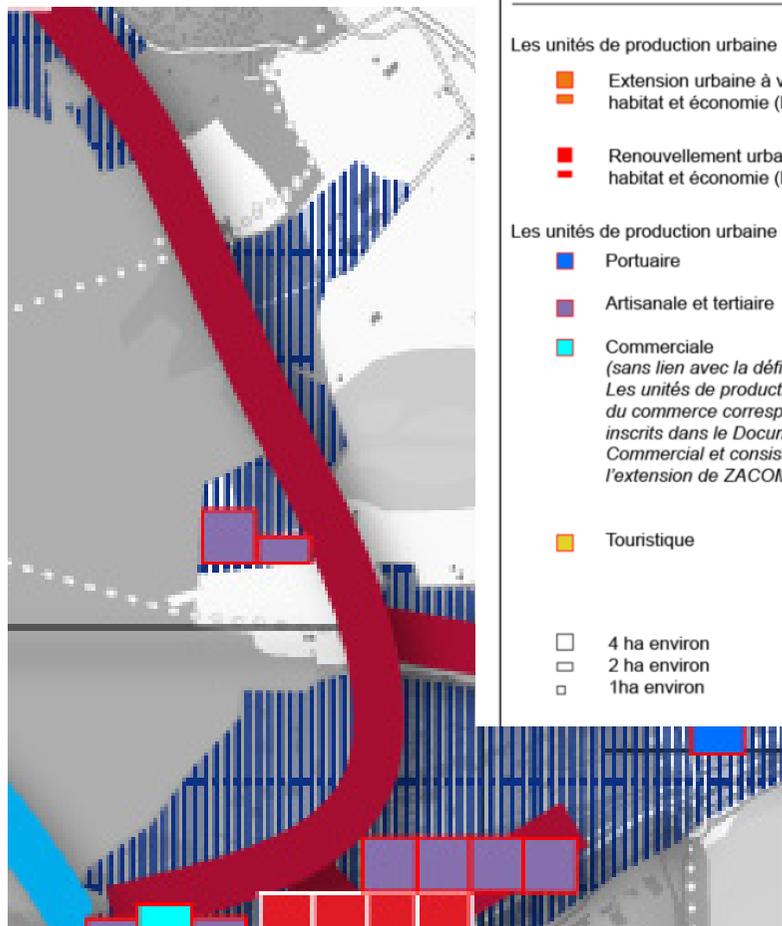
Les unités de production urbaine à vocation mixte :

- Extension urbaine à vocation mixte  
habitat et économie (habitat majoritaire)
- Renouvellement urbain à vocation mixte  
habitat et économie (habitat majoritaire)

Les unités de production urbaine à vocation économique :

- Portuaire
- Artisanale et tertiaire
- Commerciale  
*(sans lien avec la définition INSEE.  
Les unités de production distinguées au titre  
du commerce correspondent à des projets  
inscrits dans le Document d'Aménagement  
Commercial et consistant en la création ou  
l'extension de ZACOM)*
- Touristique

- 4 ha environ
- 2 ha environ
- 1ha environ



Extrait de la carte « Secteurs d'accueil du développement urbain » p.68 du DOO

\* La modification ne change pas les chiffres de consommation foncière globale  
Les chiffres affichés intègrent :  
+ 6 ha unités de production à vocation économique en renouvellement (Frontignan, Friche Lafarge)  
+ 4 ha unités de production urbaines à vocation mixte en renouvellement (Frontignan, requalification Friche ex-MOBIL)  
Ainsi que la suppression de 10ha d'urbanisation en extension permettant de compenser la création des pixels en renouvellement

Rapport de Présentation  
Tome 2 : Justification des choix retenus  
CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX DU VOLET MARITIME ET DU DOO

I. LES MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL  
I.3. LES DISPOSITIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT  
I.3.1. L'URBANISATION LIMITEE AU SEIN DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

<p>p.50 1) <i>L'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage</i> ... Au sein des Espaces Proches du Rivage, l'urbanisation des agglomérations et villages au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme représentent 2 281 ha.  <ul style="list-style-type: none"> <li>L'urbanisation nouvelle à vocation principalement résidentielle, programmée en extension urbaine au sein de ces Espaces proches du Rivage, représente 96 ha. L'urbanisation nouvelle à vocation économique en extension urbaine représente 42 ha. Au total, 138 ha ont été programmés, soit une augmentation de la tache urbaine au sein des Espaces Proches du Rivage de +6% à l'horizon 2025.</li> <li>Une part de la production nouvelle de logement et d'activités est programmée en renouvellement urbain au sein des Espaces Proches du Rivage. Cette urbanisation en renouvellement représente <b>56</b> ha pour une vocation résidentielle et <b>44</b> ha pour une vocation économique. Au total 100 ha sont prévus en renouvellement urbain au sein des espaces proches du rivage.</li> </ul> </p>	<p>p.50 1) <i>L'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage</i> ... Au sein des Espaces Proches du Rivage, l'urbanisation des agglomérations et villages au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme représentent 2 281 ha.  <ul style="list-style-type: none"> <li>L'urbanisation nouvelle à vocation principalement résidentielle, programmée en extension urbaine au sein de ces Espaces proches du Rivage, représente 96 ha. L'urbanisation nouvelle à vocation économique en extension urbaine représente 42 ha. Au total, 138 ha ont été programmés, soit une augmentation de la tache urbaine au sein des Espaces Proches du Rivage de +6% à l'horizon 2025.</li> <li>Une part de la production nouvelle de logement et d'activités est programmée en renouvellement urbain au sein des Espaces Proches du Rivage. Cette urbanisation en renouvellement représente <b>60</b> ha pour une vocation résidentielle et <b>50</b> ha pour une vocation économique. Au total 100 ha sont prévus en renouvellement urbain au sein des espaces proches du rivage.</li> </ul> </p>
--	--

II. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DANS LE DOO

<p>p.56 <i>Les objectifs de renouvellement urbain et de densification</i> Le SCoT prévoit et quantifie l'urbanisation qui sera effectuée à partir de renouvellement urbain : il est estimé à <b>100</b> ha pour les unités de production urbaine à vocation d'habitat et d'activité (soit <b>20%</b> du total, <b>16%</b> de l'urbanisation à vocation d'habitat et <b>32%</b> de l'urbanisation à vocation économique).</p>	<p><i>Les objectifs de renouvellement urbain et de densification</i> Le SCoT prévoit et quantifie l'urbanisation qui sera effectuée à partir de renouvellement urbain : il est estimé à <b>110</b> ha pour les unités de production urbaine à vocation d'habitat et d'activité (soit <b>22%</b> du total, <b>17%</b> de l'urbanisation à vocation d'habitat et <b>35%</b> de l'urbanisation à vocation économique).</p>
--	---

**p.57 Les vocations des espaces à urbaniser**

Le SCOT procède également à un rééquilibrage du potentiel d'urbanisation entre la vocation résidentielle et la vocation économique :

- Près de 30% des surfaces urbanisées seront consacrées au développement économique (**136** ha).
- L'urbanisation destinée à l'habitat et aux équipements publics représente 72% des surfaces (**354** ha) dans le SCOT contre 80% par le passé.

**Les vocations des espaces à urbaniser**

Le SCOT procède également à un rééquilibrage du potentiel d'urbanisation entre la vocation résidentielle et la vocation économique :

- Près de 30% des surfaces urbanisées seront consacrées au développement économique (**142** ha).
- L'urbanisation destinée à l'habitat et aux équipements publics représente 72% des surfaces (**348** ha) dans le SCOT contre 80% par le passé.

**p.58 : tableau comparatif des consommations foncières (rétrospective et prospective)**

Indicateurs	Retrospective 1981-1995 (14 ans)*		Retrospective 1995-2009 (14 ans)*		Prospective SCOT 2030 - 20 ans	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Accroissement de population (en nombre d'habitant)	15 961		22 190		40 000	
<b>Urbanisation</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
Urbanisation totale (ha)	1 227		823		<b>490</b>	
- Surface bâtie en zone d'habitat	881	72%	562	68%	<b>354</b>	<b>72%</b>
- Surface bâtie en équipements publics (hors équipements d'intérêt supracommunal)	<i>inclus dans l'habitat</i>		89	11%	<i>inclus dans l'habitat</i>	
- Surface bâtie en zone à vocation économique	346	28%	172	21%	<b>136</b>	<b>28%</b>
dont Surface bâtie en zone à vocation économique portuaire					28	6%
Urbanisation annuelle (ha/an)	88		59		25	
<b>Consommation par nature d'espaces</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
- Surface en espaces naturels	NC		114	14%	24	5%
- Surface en espaces agricoles	NC		528	64%	<b>366</b>	<b>75%</b>
<b>Total urbanisation en extension</b>	NC		642		<b>390</b>	<b>80%</b>

Indicateurs	Retrospective 1981-1995 (14 ans)*		Retrospective 1995-2009 (14 ans)*		Prospective SCOT 2030 - 20 ans	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Accroissement de population (en nombre d'habitant)	15 961		22 190		40 000	
<b>Urbanisation</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
Urbanisation totale (ha)	1 227		823		<b>490</b>	
- Surface bâtie en zone d'habitat	881	72%	562	68%	<b>348</b>	<b>71%</b>
- Surface bâtie en équipements publics (hors équipements d'intérêt supracommunal)	<i>inclus dans l'habitat</i>		89	11%	<i>inclus dans l'habitat</i>	
- Surface bâtie en zone à vocation économique	346	28%	172	21%	<b>142</b>	<b>29%</b>
dont Surface bâtie en zone à vocation économique portuaire					28	6%
Urbanisation annuelle (ha/an)	88		59		24	
<b>Consommation par nature d'espaces</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
- Surface en espaces naturels	NC		114	14%	24	5%
- Surface en espaces agricoles	NC		528	64%	<b>356</b>	<b>73%</b>
<b>Total urbanisation en extension</b>	NC		642		<b>380</b>	<b>78%</b>

- Comblement de dents creuses	NC		181	22%	<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					100	20%
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
<i>Consommation moyenne/ tout type d'urbanisation</i>	768		371		123	
- Zone d'habitat	552		253		89	
- Equipements publics						
- Zone à vocation économique	216		78		34	
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant et par nature d'espaces consommés</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
- Espaces naturels	NC		51		6	
- Espaces agricoles	NC		238		92	
- Comblement de dents creuses	NC		82		<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					25	

\*source : base Evolution du bâti "CEMAGREF- SMBT 1945-2009"

- Comblement de dents creuses	NC		181	22%	<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					110	22%
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
<i>Consommation moyenne/ tout type d'urbanisation</i>	768		371		123	
- Zone d'habitat	552		253		97	
- Equipements publics						
- Zone à vocation économique	216		78		36	
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant et par nature d'espaces consommés</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
- Espaces naturels	NC		51		6	
- Espaces agricoles	NC		238		89	
- Comblement de dents creuses	NC		82		<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					28	

\*source : base Evolution du bâti "CEMAGREF- SMBT 1945-2009"

### Rapport de Présentation

#### Tome 3 : Evaluation des incidences sur l'Environnement et mesures proposées

#### CHAPITRE 1 : EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

#### I. EVALUATION DES INCIDENCES DU SCHEMA SUR L'ENVIRONNEMENT

#### I.2. INCIDENCE DU SCHEMA SUR LA CONSOMMATION DE RESSOURCES NATURELLES

p.46

*Des intentions fortes de densification et de renouvellement de l'existant*

Le potentiel global de renouvellement urbain du SCoT quantifié dans le SCoT de **100**ha.

*Des intentions fortes de densification et de renouvellement de l'existant*

Le potentiel global de renouvellement urbain du SCoT quantifié dans le SCoT de **110**ha.

p.47  
En matière d'urbanisation à vocation économique, le SCoT prévoit **44** ha en renouvellement urbain soit **32%** des unités de production économique prévue dans le SCoT localisé en cœur d'agglomération (Sète et Frontignan).

En matière d'urbanisation à vocation économique, le SCoT prévoit **50** ha en renouvellement urbain soit **35%** des unités de production économique prévue dans le SCoT localisé en cœur d'agglomération (Sète et Frontignan).

p.48  
*Des consommations foncières dédiées à l'activité économique*  
Le bassin de Thau est un territoire sensible d'un point de vue environnemental mais également fragile d'un point de vue économique et social. Il s'est avéré nécessaire, dans une optique de développement durable du territoire, de renforcer le potentiel économique du bassin de Thau en consolidant notamment son principal outil qu'est le port d'intérêt régional.  
La consommation foncière liée à l'aménagement économique du territoire représente un total de **136** ha, incluant **44** ha en renouvellement (soit **32%**) et le reste en extension (au détriment principalement des espaces agricoles périurbains).

*Des consommations foncières dédiées à l'activité économique*  
Le bassin de Thau est un territoire sensible d'un point de vue environnemental mais également fragile d'un point de vue économique et social. Il s'est avéré nécessaire, dans une optique de développement durable du territoire, de renforcer le potentiel économique du bassin de Thau en consolidant notamment son principal outil qu'est le port d'intérêt régional.  
La consommation foncière liée à l'aménagement économique du territoire représente un total de **142** ha, incluant **50** ha en renouvellement (soit **35%**) et le reste en extension (au détriment principalement des espaces agricoles périurbains).

p.50 : tableau comparatif des consommations foncières (rétrospective et prospective)

Indicateurs	Retrospective 1981-1995 (14 ans)*		Retrospective 1995-2009 (14 ans)*		Prospective SCOT 2030 - 20 ans	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Accroissement de population (en nombre d'habitant)	15 961		22 190		40 000	
<b>Urbanisation</b>						
Urbanisation totale (ha)	1 227		823		<b>490</b>	
-Surface bâtie en zone d'habitat	881	72%	562	68%	<b>354</b>	<b>72%</b>
-Surface bâtie en équipements publics (hors équipements d'intérêt supracommunal)	inclus dans l'habitat		89	11%	inclus dans l'habitat	
-Surface bâtie en zone à vocation économique	346	28%	172	21%	<b>136</b>	<b>28%</b>
dont Surface bâtie en zone à vocation économique portuaire					28	6%
Urbanisation annuelle (ha/an)	88		59		25	

Indicateurs	Retrospective 1981-1995 (14 ans)*		Retrospective 1995-2009 (14 ans)*		Prospective SCOT 2030 - 20 ans	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Accroissement de population (en nombre d'habitant)	15 961		22 190		40 000	
<b>Urbanisation</b>						
Urbanisation totale (ha)	1 227		823		<b>490</b>	
-Surface bâtie en zone d'habitat	881	72%	562	68%	<b>348</b>	<b>71%</b>
-Surface bâtie en équipements publics (hors équipements d'intérêt supracommunal)	inclus dans l'habitat		89	11%	inclus dans l'habitat	
-Surface bâtie en zone à vocation économique	346	28%	172	21%	<b>142</b>	<b>29%</b>
dont Surface bâtie en zone à vocation économique portuaire					28	6%
Urbanisation annuelle (ha/an)	88		59		24	

Consommation par nature d'espaces	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
- Surface en espaces naturels	NC		114	14%	24	5%
- Surface en espaces agricoles	NC		528	64%	366	75%
<b>Total urbanisation en extension</b>	NC		642		390	80%
- Comblement de dents creuses	NC		181	22%	<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					100	20%
Consommation moyenne par nouvel habitant	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
Consommation moyenne/ tout type d'urbanisation	768		371		123	
- Zone d'habitat	552		253		89	
- Equipements publics						
- Zone à vocation économique	216		78		34	
Consommation moyenne par nouvel habitant et par nature d'espaces consommés	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
- Espaces naturels	NC		51		6	
- Espaces agricoles	NC		238		92	
- Comblement de dents creuses	NC		82		<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					25	

\*source : base Evolution du bâti "CEMAGREF- SMBT 1945-2009"

Consommation par nature d'espaces	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
- Surface en espaces naturels	NC		114	14%	24	5%
- Surface en espaces agricoles	NC		528	64%	356	73%
<b>Total urbanisation en extension</b>	NC		642		380	78%
- Comblement de dents creuses	NC		181	22%	<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					110	22%
Consommation moyenne par nouvel habitant	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
Consommation moyenne/ tout type d'urbanisation	768		371		123	
- Zone d'habitat	552		253		87	
- Equipements publics						
- Zone à vocation économique	216		78		36	
Consommation moyenne par nouvel habitant et par nature d'espaces consommés	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
- Espaces naturels	NC		51		6	
- Espaces agricoles	NC		238		89	
- Comblement de dents creuses	NC		82		<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					28	

\*source : base Evolution du bâti "CEMAGREF- SMBT 1945-2009"

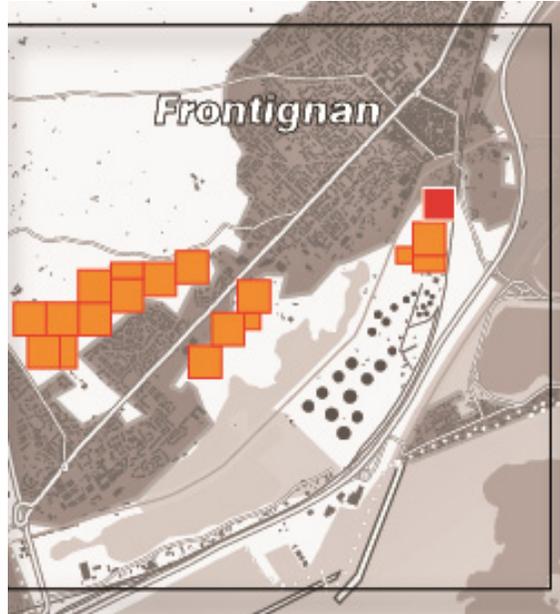
Rapport de Présentation  
Tome 3 : Evaluation des incidences sur l'Environnement et mesures proposées  
CHAPITRE 2 : EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000  
I. ANALYSE MACRO  
I.1. INCIDENCES DU SCOT SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

p.102

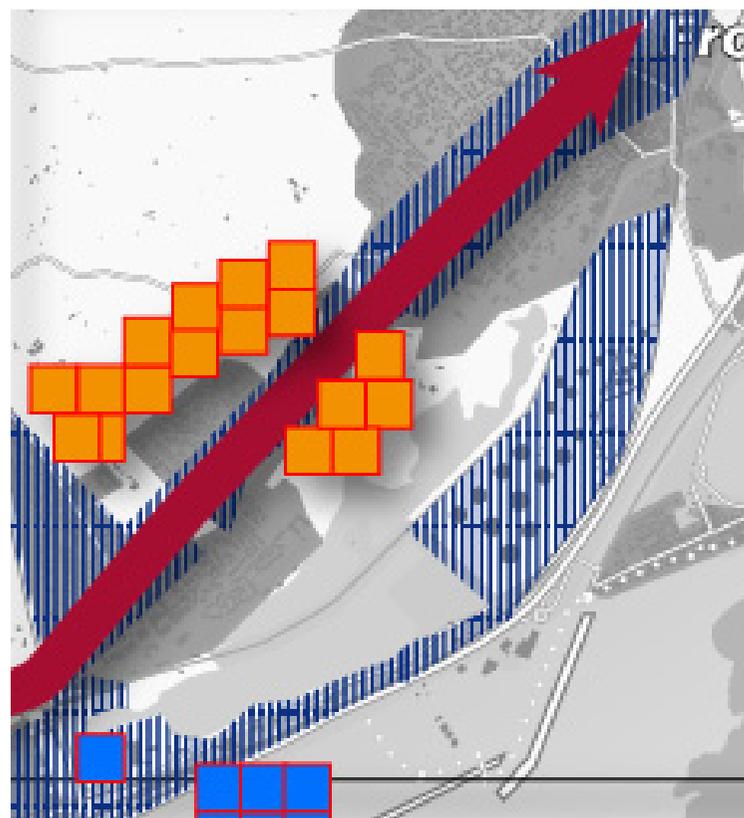
Le potentiel d'urbanisation prévu dans le SCoT (à l'horizon 2030) est de 490ha au maximum, dont **80%** sera réalisé en extension.

Le potentiel d'urbanisation prévu dans le SCoT (à l'horizon 2030) est de 490ha au maximum, dont **78%** sera réalisé en extension.

5.3.9 Favoriser la requalification des friches industrielles de l'ex-MOBIL,

Rédaction Avant Modification				Rédaction Après Modification							
DOO 2.2. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN 2.2.5. LES UNITES DE PRODUCTION URBAINE EN EXTENSION OU EN RENOUVELLEMENT											
p.36											
Commune	Consommation en extension en ha	Consommation en renouvellement	Consommation totale	Commune	Consommation en extension en ha	Consommation en renouvellement	Consommation totale				
Triangle urbain central				Triangle urbain central							
Frontignan	76	-	76	Frontignan	66	4	70				
Total	298 ha	56 ha	354 ha	Total	288 ha	60 ha	348 ha				
p.37											
				<h3>LES UNITES DE PRODUCTION URBAINE</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> Extension urbaine à vocation mixte habitat et économie (habitat majoritaire)</li> <li><span style="color: red;">■</span> Renouvellement urbain à vocation mixte habitat et économie (habitat majoritaire)</li> <li>□ 4 ha environ</li> <li>□ 2 ha environ</li> <li>□ 1ha environ</li> </ul>							

p.68



### LES SECTEURS D'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT URBAIN

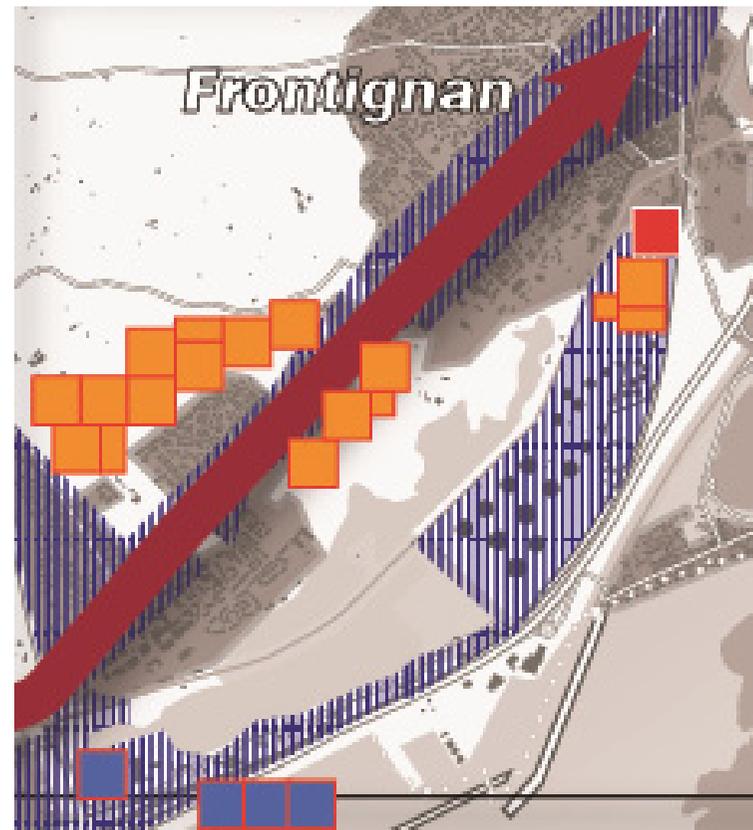
Les unités de production urbaine à vocation mixte :

- Extension urbaine à vocation mixte habitat et économie (habitat majoritaire)
- Renouvellement urbain à vocation mixte habitat et économie (habitat majoritaire)

Les unités de production urbaine à vocation économique :

- Portuaire
- Artisanale et tertiaire
- Commerciale  
*(sans lien avec la définition INSEE. Les unités de production distinguées au titre du commerce correspondent à des projets inscrits dans le Document d'Aménagement Commercial et consistant en la création ou l'extension de ZACOM)*
- Touristique

- 4 ha environ
- 2 ha environ
- 1ha environ



\* La modification ne change pas les chiffres de consommation foncière globale  
Les chiffres affichés intègrent :  
+ 6 ha unités de production à vocation économique en renouvellement (Frontignan, Friche Lafarge)  
+ 4 ha unités de production urbaines à vocation mixte en renouvellement (Frontignan, requalification Friche ex-MOBIL)  
Ainsi que la suppression de 10ha d'urbanisation en extension permettant de compenser la création des pixels en renouvellement

Rapport de Présentation  
Tome 2 : Justification des choix retenus  
CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX DU VOLET MARITIME ET DU DOO

I. LES MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL  
I.3. LES DISPOSITIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT  
I.3.1. L'URBANISATION LIMITEE AU SEIN DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

p.50  
1) *L'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage*  
...  
Au sein des Espaces Proches du Rivage, l'urbanisation des agglomérations et villages au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme représentent 2 281 ha.  

- L'urbanisation nouvelle à vocation principalement résidentielle, programmée en extension urbaine au sein de ces Espaces proches du Rivage, représente 96 ha. L'urbanisation nouvelle à vocation économique en extension urbaine représente 42 ha. Au total, 138 ha ont été programmés, soit une augmentation de la tache urbaine au sein des Espaces Proches du Rivage de +6% à l'horizon 2025.
- Une part de la production nouvelle de logement et d'activités est programmée en renouvellement urbain au sein des Espaces Proches du Rivage. Cette urbanisation en renouvellement représente **56** ha pour une vocation résidentielle et **44** ha pour une vocation économique. Au total 100 ha sont prévus en renouvellement urbain au sein des espaces proches du rivage.

 ...

p.50  
1) *L'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage*  
...  
Au sein des Espaces Proches du Rivage, l'urbanisation des agglomérations et villages au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme représentent 2 281 ha.  

- L'urbanisation nouvelle à vocation principalement résidentielle, programmée en extension urbaine au sein de ces Espaces proches du Rivage, représente 96 ha. L'urbanisation nouvelle à vocation économique en extension urbaine représente 42 ha. Au total, 138 ha ont été programmés, soit une augmentation de la tache urbaine au sein des Espaces Proches du Rivage de +6% à l'horizon 2025.
- Une part de la production nouvelle de logement et d'activités est programmée en renouvellement urbain au sein des Espaces Proches du Rivage. Cette urbanisation en renouvellement représente **60** ha pour une vocation résidentielle et **50** ha pour une vocation économique. Au total 100 ha sont prévus en renouvellement urbain au sein des espaces proches du rivage.

 ...

II. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DANS LE DOO

p.56  
*Les objectifs de renouvellement urbain et de densification*  
Le SCoT prévoit et quantifie l'urbanisation qui sera effectuée à partir de renouvellement urbain : il est estimé à **100** ha pour les unités de production urbaine à vocation d'habitat et d'activité (soit **20%** du total, **16%** de l'urbanisation à vocation d'habitat et **32%** de l'urbanisation à vocation économique).

*Les objectifs de renouvellement urbain et de densification*  
Le SCoT prévoit et quantifie l'urbanisation qui sera effectuée à partir de renouvellement urbain : il est estimé à **110** ha pour les unités de production urbaine à vocation d'habitat et d'activité (soit **22%** du total, **17%** de l'urbanisation à vocation d'habitat et **35%** de l'urbanisation à vocation économique).

**p.57 Les vocations des espaces à urbaniser**

Le SCOT procède également à un rééquilibrage du potentiel d'urbanisation entre la vocation résidentielle et la vocation économique :

- Près de 30% des surfaces urbanisées seront consacrées au développement économique (**136** ha).
- L'urbanisation destinée à l'habitat et aux équipements publics représente 72% des surfaces (**354** ha) dans le SCOT contre 80% par le passé.

**Les vocations des espaces à urbaniser**

Le SCOT procède également à un rééquilibrage du potentiel d'urbanisation entre la vocation résidentielle et la vocation économique :

- Près de 30% des surfaces urbanisées seront consacrées au développement économique (**142** ha).
- L'urbanisation destinée à l'habitat et aux équipements publics représente 72% des surfaces (**348** ha) dans le SCOT contre 80% par le passé.

**p.58 : tableau comparatif des consommations foncières (rétrospective et prospective)**

Indicateurs	Retrospective 1981-1995 (14 ans)*		Retrospective 1995-2009 (14 ans)*		Prospective SCOT 2030 - 20 ans	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Accroissement de population (en nombre d'habitant)	15 961		22 190		40 000	
<b>Urbanisation</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
Urbanisation totale (ha)	1 227		823		<b>490</b>	
- Surface bâtie en zone d'habitat	881	72%	562	68%	<b>354</b>	<b>72%</b>
- Surface bâtie en équipements publics (hors équipements d'intérêt supracommunal)	<i>inclus dans l'habitat</i>		89	11%	<i>inclus dans l'habitat</i>	
- Surface bâtie en zone à vocation économique	346	28%	172	21%	<b>136</b>	<b>28%</b>
<i>dont Surface bâtie en zone à vocation économique portuaire</i>					28	6%
Urbanisation annuelle (ha/an)	88		59		25	
<b>Consommation par nature d'espaces</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
- Surface en espaces naturels	NC		114	14%	24	5%
- Surface en espaces agricoles	NC		528	64%	<b>366</b>	<b>75%</b>
<b>Total urbanisation en extension</b>	NC		642		<b>390</b>	<b>80%</b>

Indicateurs	Retrospective 1981-1995 (14 ans)*		Retrospective 1995-2009 (14 ans)*		Prospective SCOT 2030 - 20 ans	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Accroissement de population (en nombre d'habitant)	15 961		22 190		40 000	
<b>Urbanisation</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
Urbanisation totale (ha)	1 227		823		<b>490</b>	
- Surface bâtie en zone d'habitat	881	72%	562	68%	<b>348</b>	<b>71%</b>
- Surface bâtie en équipements publics (hors équipements d'intérêt supracommunal)	<i>inclus dans l'habitat</i>		89	11%	<i>inclus dans l'habitat</i>	
- Surface bâtie en zone à vocation économique	346	28%	172	21%	<b>142</b>	<b>29%</b>
<i>dont Surface bâtie en zone à vocation économique portuaire</i>					28	6%
Urbanisation annuelle (ha/an)	88		59		24	
<b>Consommation par nature d'espaces</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
- Surface en espaces naturels	NC		114	14%	24	5%
- Surface en espaces agricoles	NC		528	64%	<b>356</b>	<b>73%</b>
<b>Total urbanisation en extension</b>	NC		642		<b>380</b>	<b>78%</b>

- Comblement de dents creuses	NC		181	22%	non quantifiable	
- Renouvellement urbain					100	20%
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
Consommation moyenne/ tout type d'urbanisation	768		371		123	
- Zone d'habitat	552		253		89	
- Equipements publics						
- Zone à vocation économique	216		78		34	
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant et par nature d'espaces consommés</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
- Espaces naturels	NC		51		6	
- Espaces agricoles	NC		238		92	
- Comblement de dents creuses	NC		82		non quantifiable	
- Renouvellement urbain					25	

\*source : base Evolution du bâti "CEMAGREF- SMBT 1945-2009"

- Comblement de dents creuses	NC		181	22%	non quantifiable	
- Renouvellement urbain					110	22%
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
Consommation moyenne/ tout type d'urbanisation	768		371		123	
- Zone d'habitat	552		253		97	
- Equipements publics						
- Zone à vocation économique	216		78		36	
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant et par nature d'espaces consommés</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
- Espaces naturels	NC		51		6	
- Espaces agricoles	NC		238		89	
- Comblement de dents creuses	NC		82		non quantifiable	
- Renouvellement urbain					28	

\*source : base Evolution du bâti "CEMAGREF- SMBT 1945-2009"

Rapport de Présentation

Tome 3 : Evaluation des incidences sur l'Environnement et mesures proposées

CHAPITRE 1 : EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

II. EVALUATION DES INCIDENCES DU SCHEMA SUR L'ENVIRONNEMENT

I.2. INCIDENCE DU SCHEMA SUR LA CONSOMMATION DE RESSOURCES NATURELLES

103

p.46

*Des intentions fortes de densification et de renouvellement de l'existant*

Le potentiel global de renouvellement urbain du SCoT quantifié dans le SCoT de **100**ha.

*Des intentions fortes de densification et de renouvellement de l'existant*

Le potentiel global de renouvellement urbain du SCoT quantifié dans le SCoT de **110**ha.

p.47

En matière d'urbanisation à vocation économique, le SCoT prévoit **44** ha en renouvellement urbain soit **32%** des unités de production économique prévue dans le SCoT localisé en cœur d'agglomération (Sète et Frontignan).

En matière d'urbanisation à vocation économique, le SCoT prévoit **50** ha en renouvellement urbain soit **35%** des unités de production économique prévue dans le SCoT localisé en cœur d'agglomération (Sète et Frontignan).

p.48

*Des consommations foncières dédiées à l'activité économique*

Le bassin de Thau est un territoire sensible d'un point de vue environnemental mais également fragile d'un point de vue économique et social. Il s'est avéré nécessaire, dans une optique de développement durable du territoire, de renforcer le potentiel économique du bassin de Thau en consolidant notamment son principal outil qu'est le port d'intérêt régional.

La consommation foncière liée à l'aménagement économique du territoire représente un total de **136** ha, incluant **44** ha en renouvellement (soit **32%**) et le reste en extension (au détriment principalement des espaces agricoles périurbains).

*Des consommations foncières dédiées à l'activité économique*

Le bassin de Thau est un territoire sensible d'un point de vue environnemental mais également fragile d'un point de vue économique et social. Il s'est avéré nécessaire, dans une optique de développement durable du territoire, de renforcer le potentiel économique du bassin de Thau en consolidant notamment son principal outil qu'est le port d'intérêt régional.

La consommation foncière liée à l'aménagement économique du territoire représente un total de **142** ha, incluant **50** ha en renouvellement (soit **35%**) et le reste en extension (au détriment principalement des espaces agricoles périurbains).

p.50 : tableau comparatif des consommations foncières (rétrospective et prospective)

Indicateurs	Retrospective 1981-1995 (14 ans)*		Retrospective 1995-2009 (14 ans)*		Prospective SCOT 2030 - 20 ans	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Accroissement de population (en nombre d'habitant)	15 961		22 190		40 000	
<b>Urbanisation</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
Urbanisation totale (ha)	1 227		823		<b>490</b>	
- Surface bâtie en zone d'habitat	881	72%	562	68%	<b>354</b>	<b>72%</b>
- Surface bâtie en équipements publics (hors équipements d'intérêt supracommunal)	<i>inclus dans l'habitat</i>		89	11%	<i>inclus dans l'habitat</i>	
- Surface bâtie en zone à vocation économique	346	28%	172	21%	<b>136</b>	<b>28%</b>
dont Surface bâtie en zone à vocation économique portuaire					28	6%
Urbanisation annuelle (ha/an)	<b>88</b>		<b>59</b>		<b>25</b>	
<b>Consommation par nature d'espaces</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
- Surface en espaces naturels	NC		114	14%	24	5%
- Surface en espaces agricoles	NC		528	64%	<b>366</b>	<b>75%</b>
<b>Total urbanisation en extension</b>	NC		<b>642</b>		<b>390</b>	<b>80%</b>

Indicateurs	Retrospective 1981-1995 (14 ans)*		Retrospective 1995-2009 (14 ans)*		Prospective SCOT 2030 - 20 ans	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Accroissement de population (en nombre d'habitant)	15 961		22 190		40 000	
<b>Urbanisation</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
Urbanisation totale (ha)	1 227		823		<b>490</b>	
- Surface bâtie en zone d'habitat	881	72%	562	68%	<b>348</b>	<b>71%</b>
- Surface bâtie en équipements publics (hors équipements d'intérêt supracommunal)	<i>inclus dans l'habitat</i>		89	11%	<i>inclus dans l'habitat</i>	
- Surface bâtie en zone à vocation économique	346	28%	172	21%	<b>142</b>	<b>29%</b>
dont Surface bâtie en zone à vocation économique portuaire					28	6%
Urbanisation annuelle (ha/an)	<b>88</b>		<b>59</b>		<b>24</b>	
<b>Consommation par nature d'espaces</b>	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha	
- Surface en espaces naturels	NC		114	14%	24	5%
- Surface en espaces agricoles	NC		528	64%	<b>356</b>	<b>73%</b>
<b>Total urbanisation en extension</b>	NC		<b>642</b>		<b>380</b>	<b>78%</b>

- Comblement de dents creuses	NC		181	22%	<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					100	20%
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
<i>Consommation moyenne/ tout type d'urbanisation</i>	768		371		123	
- Zone d'habitat	552		253		89	
- Equipements publics						
- Zone à vocation économique	216		78		34	
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant et par nature d'espaces consommés</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
- Espaces naturels	NC		51		6	
- Espaces agricoles	NC		238		92	
- Comblement de dents creuses	NC		82		<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					25	

\*source : base Evolution du bâti "CEMAGREF- SMBT 1945-2009"

- Comblement de dents creuses	NC		181	22%	<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					110	22%
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
<i>Consommation moyenne/ tout type d'urbanisation</i>	768		371		123	
- Zone d'habitat	552		253		87	
- Equipements publics						
- Zone à vocation économique	216		78		36	
<b>Consommation moyenne par nouvel habitant et par nature d'espaces consommés</b>	Surface en m2/hab		Surface en m2/hab		Surface en m2/hab	
- Espaces naturels	NC		51		6	
- Espaces agricoles	NC		238		89	
- Comblement de dents creuses	NC		82		<i>non quantifiable</i>	
- Renouvellement urbain					28	

\*source : base Evolution du bâti "CEMAGREF- SMBT 1945-2009"

Rapport de Présentation

Tome 3 : Evaluation des incidences sur l'Environnement et mesures proposées

CHAPITRE 2 : EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

I. ANALYSE MACRO

I.1. INCIDENCES DU SCOT SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

p.102

Le potentiel d'urbanisation prévu dans le SCOT (à l'horizon 2030) est de 490ha au maximum, dont 80% sera réalisé en extension.

Le potentiel d'urbanisation prévu dans le SCOT (à l'horizon 2030) est de 490ha au maximum, dont 78% sera réalisé en extension.

5.3.10 Intégration d'un projet d'équipement communautaire d'envergure,

Rédaction Avant Modification	Rédaction Après Modification
DOO <b>2.5. VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DU TERRITOIRE</b> <b>2.5.1. PROPOSER DES ESPACES RECREATIFS PARTICIPANT AU MAILLAGE VERT DU TERRITOIRE</b>	
<p>p.48</p> <p><b>P</b> Un projet d'espace <b>récréatif</b> de dimension territoriale est identifié sur le territoire du Bassin de Thau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'ancienne carrière Lafarge à Frontignan présente un véritable potentiel en matière de loisirs ou de tourisme dont l'aménagement doit tirer parti de son état actuel et valoriser ses caractéristiques (topographie, plan d'eau, végétation,...) et s'inscrire dans une continuité écologique entre le plateau agricole et la lagune de Thau.</li> </ul> <p>D'autres sites en projet sont également identifiés et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La plaine de la Fiau à Balaruc-les-Bains a vocation à être aménagée en espace de loisirs au cœur du tissu urbanisé de l'entité urbaine Balaruc-les-Bains / Balaruc-le-Vieux. Cette zone intra urbaine peut recevoir des équipements sportifs de dimension intercommunale.</li> </ul>	<p><b>P</b> Un projet d'espace <b>polyvalent</b> de dimension territoriale est identifié sur le territoire du Bassin de Thau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'ancienne carrière Lafarge à Frontignan présente un véritable potentiel en matière de loisirs ou de tourisme dont l'aménagement doit tirer parti de son état actuel et valoriser ses caractéristiques (topographie, plan d'eau, végétation,...) et s'inscrire dans une continuité écologique entre le plateau agricole et la lagune de Thau.</li> <li>→ <b>L'implantation d'un projet d'équipement communautaire d'envergure sur des bâtiments de Lafarge à Frontignan (espaces déjà artificialisés du secteur à l'Ouest de la RD2), s'inscrira dans un projet plus global de requalification de l'ensemble du site Lafarge qui aura pour objet de trouver un équilibre entre développement et préservation et d'autre part en créant un espace fédérateur pour valoriser l'image et la perception de la lagune dans le cœur d'agglomération. Pour l'accueil et l'organisation de grands événements publics et professionnels (salons, foires, conventions d'affaires, grandes manifestations sportives et culturelles, ...), le territoire doit se doter d'un nouvel équipement, multifonctionnel, moderne, bien desservi (équipement structurant et polyvalent).</b></li> </ul> <p>D'autres sites en projet sont également identifiés et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La plaine de la Fiau à Balaruc-les-Bains a vocation à être aménagée en espace de loisirs au cœur du tissu urbanisé de l'entité urbaine Balaruc-les-Bains / Balaruc-le-Vieux. Cette zone intra urbaine peut recevoir des équipements sportifs de <b>dimension communale et/ou</b> intercommunale.</li> </ul>

p.48 Organiser les activités de tourisme de thermalisme et de loisirs



**ORGANISER LES ACTIVITES DE TOURISME DE THERMALISME ET DE LOISIRS**

-  Espace de loisirs majeur existants à conforter
-  Espace de loisirs majeur en projet
-  Equipement en projet lié à l'activité thermique
-  Stations littorales à requalifier

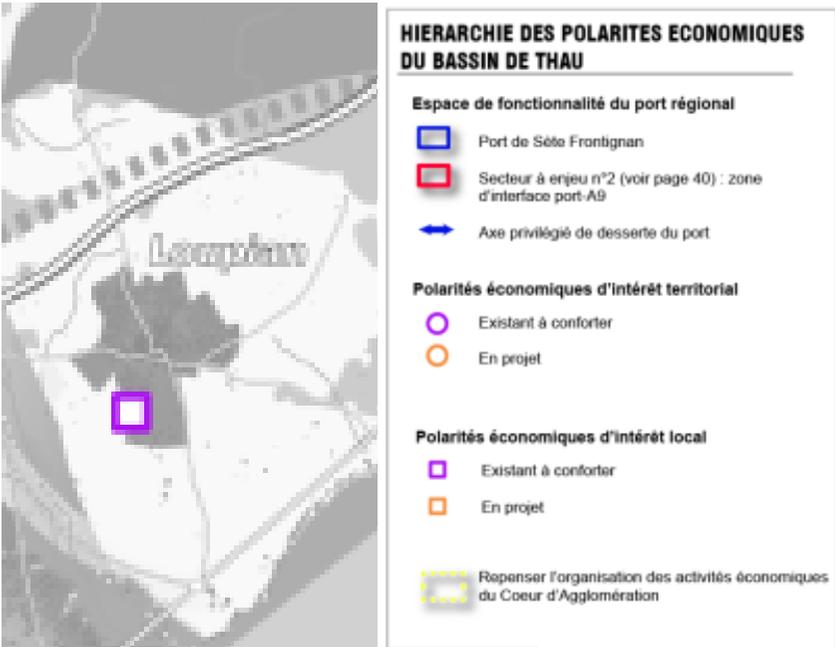


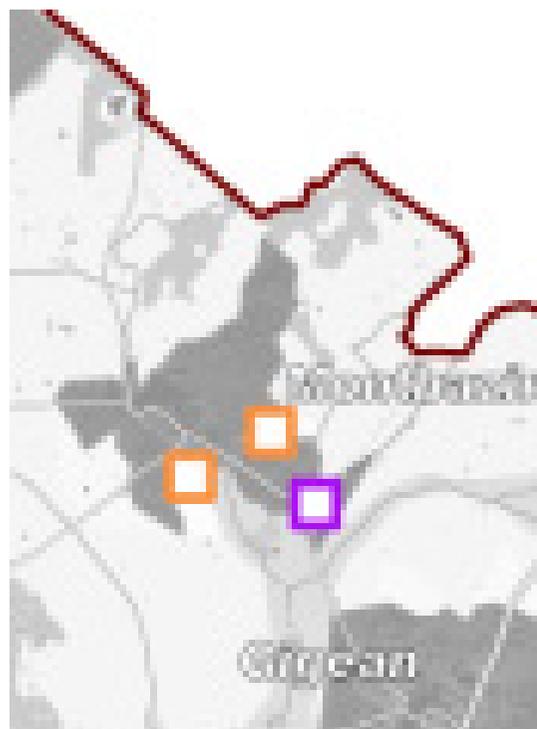
Conception : SCE / 2013

Echelle : 1/40000ème



5.3.11 Déplacement de Polarités économiques d'intérêt local sur les communes de Loupian et Montbazin

Cartographie Avant Modification	Cartographie Après Modification
<p>DOO</p> <p>2.4. ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <p>2.4.1. STRUCTURER L'ESPACE ECONOMIQUE</p> <p>1) Organiser les polarités économiques du territoire</p>	
<p>p.43 Carte hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau</p>  <p>Extrait du DOO, p.43 : Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau sur la commune de Loupian</p>	



### HIERARCHIE DES POLARITES ECONOMIQUES DU BASSIN DE THAU

#### Espace de fonctionnalité du port régional

- Port de Sète Frontignan
- Secteur à enjeu n°2 (voir page 40) : zone d'interface port-A9
- Axe privilégié de desserte du port

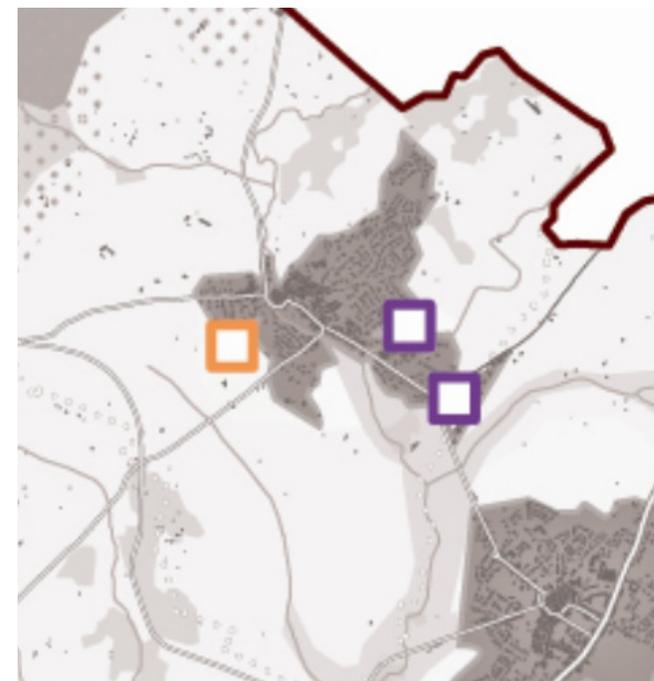
#### Polarités économiques d'intérêt territorial

- Existant à conforter
- En projet

#### Polarités économiques d'intérêt local

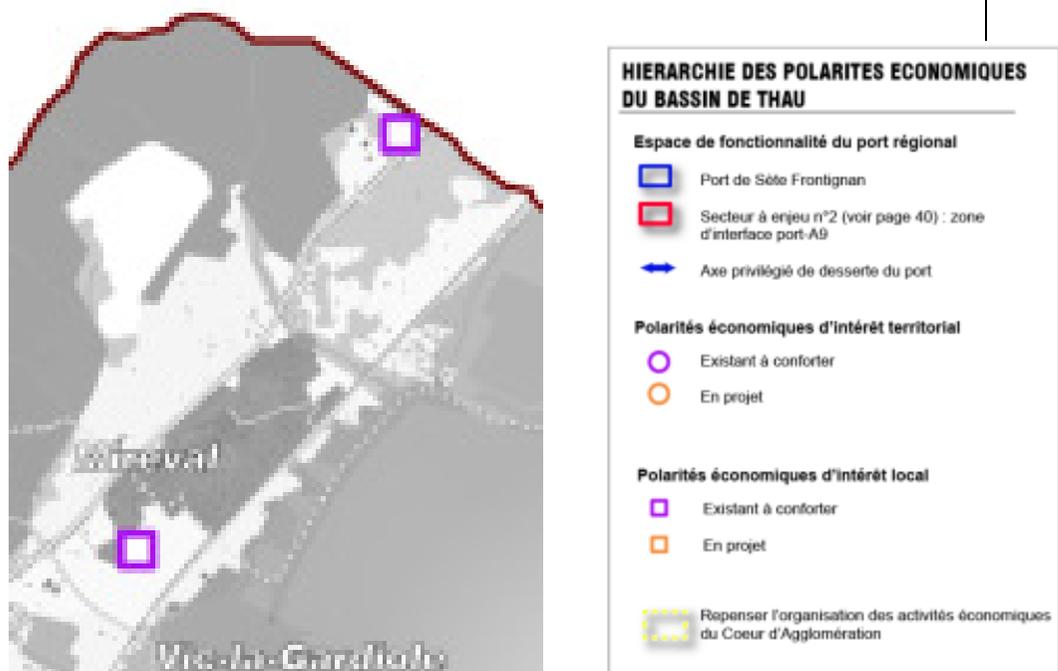
- Existant à conforter
- En projet

- Repenser l'organisation des activités économiques du Coeur d'Agglomération



Extrait du DOO, p.43 : Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau sur la commune de Montbazin

5.3.12 Identification du Circuit Goodyear comme polarité économique

Cartographie Avant Modification	Cartographie Après Modification
<p>DOO</p> <p>2.4. ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <p>2.4.1. STRUCTURER L'ESPACE ECONOMIQUE</p> <p>1) Organiser les polarités économiques du territoire</p>	
<p>p.43 Carte hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau</p>  <p><i>Extrait du DOO, p.43 : Hiérarchie des polarités économiques du Bassin de Thau sur la commune de</i></p>	

