



# Révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau



Syndicat Mixte  
du Bassin de Thau

## 3. Annexes

### 3.3. Justification des choix retenus

DOSSIER D'ARRET

# SOMMAIRE

I) La méthodologie utilisée pour expliquer les choix retenus dans le SCoT ..... 3

II) Prospective et motifs des choix retenus pour le projet au regard d'alternatives .. 4

UNE APPROCHE DES ENJEUX ET DES CHOIX DU PROJET GUIDÉE PAR LA RECHERCHE DE DURABILITÉ DU MODE DE DÉVELOPPEMENT ..... 4

DES FONDAMENTAUX DU SCoT DE 2014 QUI ONT ÉTÉ CONSERVÉS DANS LES RÉFLEXIONS PROSPECTIVES ET LE PROJET DE SCoT RETENU ..... 4

L’AFFIRMATION D’UN POSITIONNEMENT EN ÉCO-TERRITOIRE ..... 9

LA NECESSITÉ DE RENFORCER LES CAPACITÉS ET DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES, POUR L’ÉQUILIBRE ET LA RECONNAISSANCE DU TERRITOIRE ..... 12

LE CHOIX POUR UN NIVEAU APaisÉ DE CROISSANCE RÉPONDANT AUX ENJEUX SOCIO-ÉCONOMIQUES, ET COHÉRENT AVEC LA CAPACITÉ D’ACCUEIL DU TERRITOIRE ..... 15

III) Les objectifs du PAS déclinés dans le DOO ..... 51

ECO 1 : TRANSITION ÉCOLOGIQUE. UN MODE D’AMÉNAGEMENT PROTECTEUR ET INNOVANT FACE AU RISQUE CLIMATIQUE POUR UN TERRITOIRE À LA RICHESSE PATRIMONIALE EXCEPTIONNELLE ..... 51

ECO 2 : TRANSITION ÉNERGETIQUE. POUR UNE ÉNERGIE DÉCARBONÉE ET UNE MAÎTRISE DES BESOINS INTÉGRANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA LIMITATION DES ÉMISSIONS DE GES ..... 66

ECO 3 : LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE POUR LE RENFORCEMENT DES 3 PILIERS DE L’ÉCONOMIE : SECTEUR PRODUCTIF ET SA TERTIARISATION, TOURISME, ET ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE. & UNE POLITIQUE D’ACCUEIL COHÉRENTE POUR UN TERRITOIRE MULTIGÉNÉRATIONNEL ET ACTIF AU SERVICE DE CE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE..... 73

IV) Des zooms spécifiques ..... 83

L’ARMATURE TERRITORIALE ..... 83

LES GRANDS OBJECTIFS CHIFFRÉS DÉTAILLÉS DANS LE DOO ..... 88

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE..... 93

LA POLITIQUE COMMERCIALE ..... 101

LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LITTORAL ..... 104

LA JUSTIFICATION DES CHOIX DU CHAPITRE INDIVIDUALISÉ VALANT SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM) LA JUSTIFICATION DES GRANDS CHOIX POUR LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES DE L’AMÉNAGEMENT, DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DE LA MER ET DU LITTORAL ..... 167



# 1. La méthodologie utilisée pour expliquer les choix retenus dans le SCoT

Selon l'article 141-15 du Code de l'Urbanisme, le dossier de SCoT se compose notamment d'annexes dont la « La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ». Ce document vise à expliciter le lien entre les enjeux, notamment issu du diagnostic, et le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Il s'agit de justifier les choix qui ont conduit la réalisation des axes stratégiques de ce choix, et de montrer la cohérence qui s'en suit à travers l'ensemble du dossier de SCoT, et notamment la déclinaison induite dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

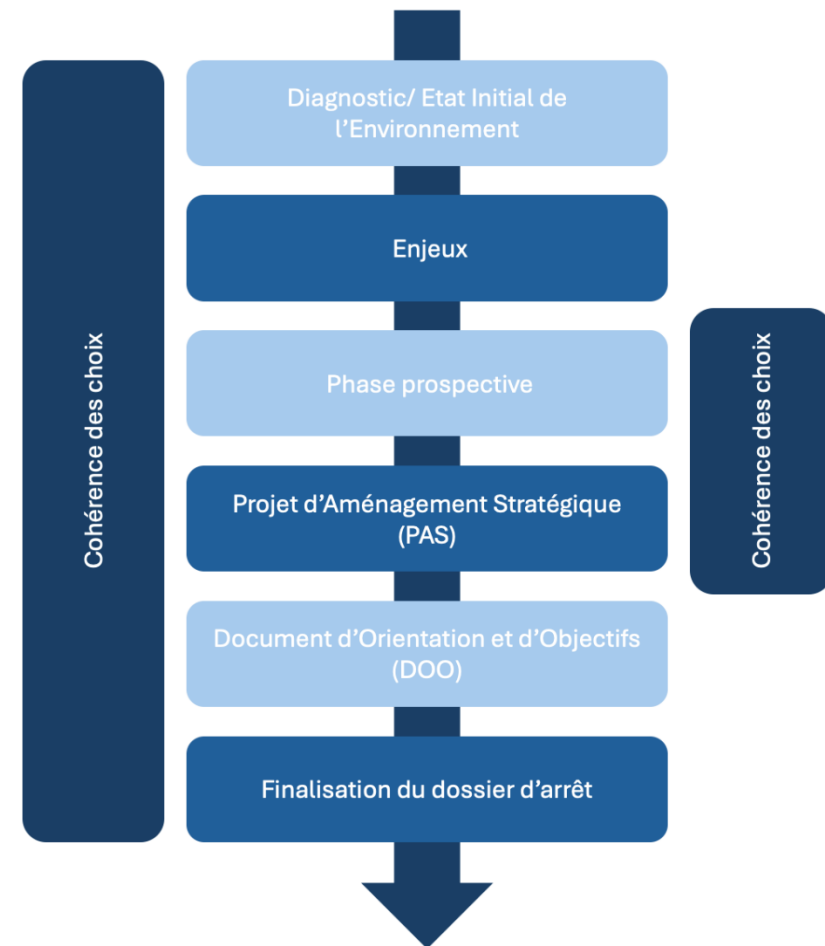
La méthodologie de l'explication des choix repose ainsi sur une double analyse :

- L'analyse des raisons ayant conduit à choisir certaines options et à en écarter d'autres.
- L'analyse de la cohérence des choix effectués, en particulier celle entre les différents documents composant le dossier de SCoT, c'est-à-dire la cohérence du processus d'élaboration et de ses différentes phases.

La cohérence des choix s'opère tout au long de la procédure de révision du SCoT, tandis que la motivation de ces choix se concentre sur la période de détermination du PAS à travers la phase prospective et le choix du scénario de développement. À ce stade, le positionnement stratégique du projet de territoire et les grands objectifs sont déterminés par les élus.

Ensuite, le PAS conduit à des modalités d'action, détaillées dans le DOO, visant à atteindre ou converger vers ces objectifs, et qui sont opposables aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

Le présent document analyse donc la motivation des choix durant la phase de construction du PAS, en lien avec les enjeux, puis détaille la cohérence des choix exprimés dans le SCoT.



## 2. Prospective et motifs des choix retenus pour le projet au regard d'alternatives

### 1.1 Une approche des enjeux et des choix du projet guidée par la recherche de durabilité du mode de développement

L'environnement et la gestion maîtrisée de la capacité d'accueil du territoire était au centre du projet du Scot 2014. La démarche prospective pour le nouveau SCoT se devait notamment de prendre en compte les enjeux d'évolution de cette capacité d'accueil au prisme du changement climatique tout en considérant les évolutions récentes du territoire (démographiques, résidentielles, environnementales, économiques...) et les objectifs de la révision.

Ainsi, la réflexion sur les enjeux et les choix du projet du Bassin de Thau n'a pas pris comme point de départ l'organisation du développement urbain, ni la croissance démographique et résidentielle comme une « fin en soi ».

Au contraire, dans un contexte de lutte et d'adaptation au changement climatique, elle a d'abord priorisé la pérennité des ressources du territoire, et l'organisation des transitions à la fois écologiques, énergétiques, éco-économiques pour mieux répondre aux défis futurs. Le maintien d'une économie soutenable et dynamique sur le long terme fait partie des enjeux, tout comme la recherche d'équilibre social en cohérence avec le fonctionnement économique, ainsi que la préservation d'un cadre de vie de qualité et adapté aux nouvelles attentes.

Cette approche adopte une logique d'Ecoterritoire tournée vers le futur, dans le cadre d'une gestion maîtrisée de la capacité d'accueil territoriale. Elle fait

intervenir la préservation et la gestion des milieux écologiques et ressources, la mise en valeur des patrimoines et paysages, ainsi que l'organisation et l'adaptation des espaces de vie en réponse aux enjeux sociaux et climatiques: accès aux logements et services, accès et utilisation des énergies et des mobilités allant vers une trajectoire décarbonée, accès à l'emploi, vitalité des filières économiques et innovation, résilience face aux risques littoraux, ...

C'est ensuite à partir de ces priorités environnementales, sociales et économiques que le SCoT a organisé son projet.

### 1.2 Des fondamentaux du SCoT de 2014 qui ont été conservés dans les réflexions prospectives et le projet de SCoT retenu

Le SCoT de 2014 fixait le projet du Bassin de Thau à horizon 2030. Il a permis d'orienter le territoire vers un mode de développement plus durable. A travers un aménagement et une maîtrise de la capacité d'accueil du territoire, les choix opérés visaient notamment :

- à contrer et à atténuer les pressions fortes qui s'exerçaient à l'époque, en particulier les pressions résidentielles ;
- à valoriser les composantes du territoire qui fondent son identité et son attractivité forte, mais dans le cadre d'une gestion maîtrisée de la capacité d'accueil et de limitation des pressions sur l'eau, l'environnement et l'agriculture ;
- à rechercher un développement équilibré du territoire aux plans social et économique, et un urbanisme montant en qualité.

Le SCoT de 2014 portait des choix forts pour apaiser la croissance résidentielle (population et logements) et infléchir le mode de développement « expansif » des années 2 000 lequel succédait aussi à des périodes de forte croissance depuis les années 80. La consommation d'espace s'est fortement réduite de 43 % en passant de 59 hectares par an sur 1995-2009, à 33,5 hectares par an



sur 2009-2020 (cf. chapitre analyse et justification de la consommation d'espace du présent SCoT).

La phase prospective pour la révision de SCoT s'est engagée en partant du principe que les apports positifs du SCoT de 2014 pour un développement durable du territoire étaient à conserver. En effet, les élus ont fait rapidement ce choix car les volontés sont notamment :

- De cultiver l'identité spécifique et les forces du territoire qui s'appuient sur la qualité de ses ressources et de ses différents patrimoines (naturels, bâti, paysager).
- D'assurer une maîtrise de la capacité d'accueil en cohérence avec cette identité, ces ressources et patrimoines.
- De continuer à faire évoluer le mode de développement face aux nouveaux défis. Parmi ces défis, la lutte et l'adaptation au changement climatique est un point majeur et recoupe des principes que le SCoT de 2014 développait avec sa stratégie environnementale et de lutte contre les pressions.
- De réviser le SCoT, sans « tout changer » afin de capitaliser sur les éléments positifs du SCoT de 2014 et de continuer à aller plus avant pour la mise en valeur du territoire dans le cadre d'une stratégie durable, et résiliente face aux effets du changement climatique. Le tout, en prenant en compte les enjeux liés à l'évolution des modes de vie et aux évolutions du territoire (démographie, logements, ...). Ces points recoupent notamment les objectifs de la révision exprimés par le Bassin de Thau.

## Les principes fondamentaux du SCoT de 2014 repris pour un nouveau projet résolument environnemental et équilibré du développement

La démarche prospective a ainsi réintégré des principes du SCoT de 2014, d'autant plus dans un contexte d'adaptation au changement climatique. Il s'agit notamment des principes suivants :

### ➔ L'eau et sa qualité comme éléments majeurs de l'identité maritime et lagunaire du territoire et structurants pour le fonctionnement du territoire.

L'eau est essentielle aux activités conchylicoles et de pêche, et en tant que ressource à préserver pour les habitants, les autres fonctions économiques et touristiques. Elle façonne spatialement le territoire et ses paysages.

### ➔ La préservation de la trame écologique et plus généralement du capital environnemental.

Cette trame détient un rôle important pour la sauvegarde de la biodiversité, mais aussi pour la préservation des ressources (dont la qualité de l'eau) et des paysages emblématiques.

### ➔ La prévention et la gestion des risques, notamment littoraux (tout en intégrant les évolutions des connaissances depuis l'adoption du SCoT de 2014)

### ➔ Un mode de développement et une organisation spatiale de l'aménagement du territoire qui limite les pressions sur l'environnement.

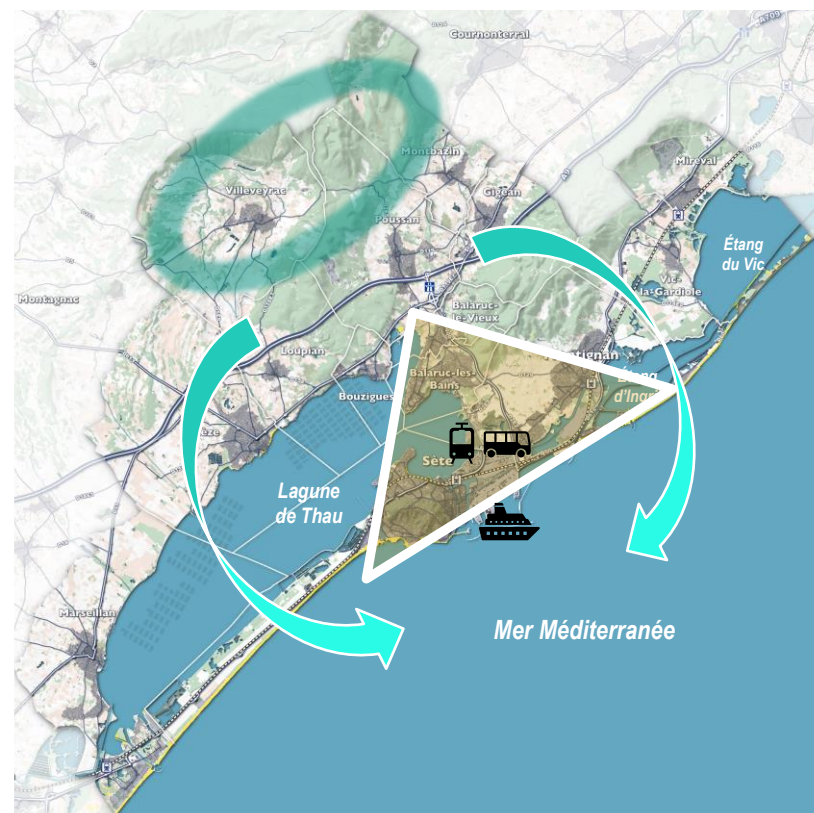
Ce principe porte une attention forte sur :


- **La maîtrise de la capacité d'accueil résidentielle** du territoire en écho avec la préservation des ressources, des milieux et des marqueurs d'authenticité du territoire.
- **La préservation des bassins versants nord du territoire** qui sont des espaces clefs pour l'eau (réseau hydrographique convergeant vers le littoral, espace de recharge de nappes d'eaux souterraines, ...).



- **La qualité des relations hydrauliques et écologiques** entre ces espaces amont et le rivage (lagune et mer).
- **Une répartition du développement résidentiel qui favorise la proximité aux services, la vitalité des communes, le développement des modes de transports collectifs et la limitation des impacts la qualité de l'eau (notamment l'eau de la lagune de Thau) et du réseau hydrographique.** Dans ce cadre, le triangle urbain joue un rôle clef pour organiser une concentration du développement limitant ces pressions (Sète, Frontignan, Balaruc les Bains, Balaruc le Vieux). En effet, il bénéficie de la station d'épuration de Sète dont les eaux traitées sont dirigées en mer et non dans la Lagune. En outre, il s'agit du secteur détenant l'urbanité la plus élevée du territoire avec une offre en transports collectifs structurante et stratégique pour tout le territoire.
- **La préservation et la mise en valeur du littoral et des espaces maritimes et lagunaires.** Il s'agit notamment de reprendre les choix fondamentaux portés par le chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du SCoT de 2014 :
  - « Affirmer la vocation prioritaire du Bassin de Thau pour les pêches et cultures marines ».
  - « Préserver les milieux et ressources ».
  - « Accompagner le développement du Port de Sète-Frontignan, infrastructures et équipements économiques d'intérêt régional ».
- **La qualité des espaces urbains** pour le cadre de vie et la mise en valeur des paysages emblématiques et caractéristiques.
- **Une stratégie économique** qui intègre la préservation et la mise en valeur des activités identitaires (halieutiques, aquacoles, portuaires, touristiques, ...).

Schéma concept illustratif



-  Bassins versants du nord du SCoT
-  Qualité des rapports écologique et hydraulique entre les espaces amont et aval
-  Triangle urbain et offre structurante en mobilité, services, équipements, commerces...
-  Préservation et mise en valeur des espaces maritimes et lagunaires



## Alternative écartée : « Le redéploiement résidentiel dans l'arrière-pays »

En optant pour les principes fondamentaux ci-avant, le territoire a choisi d'écarter « l'alternative » consistant à redéployer les capacités d'accueil en logement du littoral dans l'arrière-pays, compte tenu des contraintes fortes pour l'aménagement dans les secteurs côtiers (risques, Loi littoral, capacité limitée en extension pour l'urbanisation, ...). En effet, cette « alternative » allait à l'encontre de gains environnementaux et pour l'équilibre du territoire que le Bassin de Thau recherche et n'était pas favorable à une meilleure prise en compte du changement climatique.

Elle était ainsi susceptible de générer des impacts négatifs sur des éléments que le territoire a, au contraire, pour ambition d'améliorer à travers ses choix :

- Préservation de l'authenticité des espaces naturels et agricoles du nord de Thau ;
- Préservation des bassins versants du nord de Thau au bénéfice de la fonctionnalité du réseau hydrographique, la qualité de l'eau de ce réseau (dont la qualité de l'eau de la Lagune) et des bonnes conditions de recharge de masses d'eau souterraines (ensemble karstique du nord de Thau, ...);
- Sauvegarde de la biodiversité, notamment l'avifaune dans les secteurs couverts par le réseau Natura 2000 du nord de Thau ;
- Maitrise/limitation des flux pluviaux ruisselés et des risques de transferts de pollutions dans les milieux aquatiques et humides ;
- Maitrise/limitation en amont des ruissellements pour éviter les répercussions et risques (inondations, ruissellements,...) sur la partie aval du territoire ;

- Lutte contre les pressions foncières spéculatives ; ces dernières favorisant des déprises de terrains agricoles. La volonté est de réserver l'agriculture.

Elle aurait dégradé les aptitudes que le territoire entend développer pour lutter et mieux s'adapter vis-à-vis du changement climatique :

- Le triangle urbain constitue un nœud de mobilité et l'objectif est d'y déployer le réseau et la performance de transports collectifs concurrençant l'usage de la voiture individuelle. Ainsi, le renforcement de la capacité résidentielle du triangle urbain va de pair avec sa capacité à développer les transports collectifs et leur utilisation par le plus grand nombre d'habitants. Il en découle une meilleure capacité à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre et les consommations d'énergie liées aux déplacements.
- La qualité des rapports écologiques et hydrauliques contribue à celle des milieux littoraux côtiers (lidos, marais, ...). Ces milieux naturels favorisent le tamponnement/la protection vis-à-vis de risques littoraux (submersion marine, ...) et participent de la gestion du trait de côte (services rendus par la nature).
- La préservation des masses d'eau souterraines et donc de leur capacité future pour l'eau potable, dans un contexte de changement climatique.

Enfin, cette alternative était contradictoire avec les enjeux et les volontés des élus pour le fonctionnement social du territoire et la préservation de son identité :

- Favoriser la proximité habitat/services à la population et l'accès aux lieux d'emplois. Les villes et bourgs de territoire fonctionnent déjà en complémentarité (services-équipements, spécificités économiques, etc.). Ils constituent ainsi le réseau d'une armature urbaine et de



services déjà reconnue, bien consolidée et favorisant cette proximité. Un redéploiement des capacités résidentielles du littoral sur l'arrière-pays aurait généré des enjeux de nouvelles polarités urbaines ou de changement important de la dimension de polarités existantes en ayant pour effet de dégrader cette cohésion territoriale.

- Valoriser le dynamisme des espaces de vie et la richesse culturelle spécifique au territoire. En effet, les lieux de vie existants sont aussi liés à une histoire ancienne du Bassin de Thau où ; au-delà des aspects patrimoniaux, se sont développés des activités spécifiques (économiques liées à la mer, culturelles, etc.) et des modes de vie avec un lien fort avec le caractère des lieux, l'environnement (Lagune, etc.). Ces spécificités sont à préserver.
- Préserver et mettre en valeur les paysages, empêchant notamment les conurbations urbaines avec les secteurs agglomérés des territoires voisins, en particulier les secteurs à l'Est du SCoT, vers l'agglomération montpelliéraine.

**En somme, cette alternative aurait contribué à accroître les pressions sur les secteurs de l'arrière-pays du SCoT, mais aussi indirectement sur le littoral côtier, tout en impactant l'identité et facteurs d'authenticité du territoire, et en dégradant ses capacités à lutter et s'adapter au changement climatique.**

Sur ce dernier point, le territoire écarte l'option de « déplacement » de quartiers urbains côtiers dans l'arrière-pays, dans le cadre de sa stratégie littorale face aux enjeux d'évolution du trait de côte sur le long terme (changement climatique, ...).

En effet, cette option n'est pas envisageable pour les mêmes raisons qui viennent d'être évoquées en termes d'équilibre territorial et environnemental, de préservation de la qualité de l'eau et de la ressource en eau.

En d'autres termes, la stratégie littorale vis à vis du trait de côte ne doit pas se faire au détriment :

- de la qualité des eaux et des ressources en eau pour lesquelles l'arrière-pays joue un rôle clef.
- de la qualité des rapports hydrauliques et écologiques amont/aval qui sont essentiels à l'équilibre du littoral.

C'est pour cela que la stratégie littorale retenue :

- Demande que la recomposition spatiale pouvant impliquer d'éventuelles relocalisations s'organise dans le cadre d'une cohérence globale de la façade maritime et en s'appuyant sur l'armature urbaine du SCoT. À cette fin, elle s'envisage ainsi prioritairement :
  - au sein de la même commune (exemple Frontignan-Plage / centralité de Frontignan),
  - et/ou au sein de l'ensemble des communes regroupant Marseillan et les 3 communes suivantes du Triangle Urbain du SCoT : Sète, Frontignan et Balaruc les Bains.
- N'intègre pas dans la programmation urbaine du SCoT le repli de quartiers urbains du littoral exposés au risque dans les communes rétro-littorales.
- Privilégie les relocalisations urbaines/d'activités éventuelles au sein de friches urbaines et des capacités du tissu urbain des centralités des communes.



## Les motifs environnementaux justifiant ces choix.

Les choix exprimés ci-avant sont, pour une très large part, motivés par le choix du territoire de préserver durablement le système de ressources et donc des conditions favorables au maintien et au renouvellement de sa capacité d'accueil en lien avec ces ressources (dont l'eau en particulier). Les motifs de ces choix sont déjà explicités dans les 2 sous-chapitres précédant « Les principes fondamentaux du SCoT de 2014 repris pour un projet résolument environnemental et équilibré du développement » et « Alternative écartée : « Le redéploiement résidentiel dans l'arrière-pays ».

## 1.3 L'affirmation d'un positionnement en Eco-territoire

La démarche prospective a permis de rapidement mettre en évidence l'enjeu de « réaffirmer » le positionnement du Bassin de Thau en tant qu'Ecoterritoire et d'un contenu « offensif » pour la lutte et l'adaptation au changement climatique. Elle a donc amené à développer les choix suivants, qui vont au-delà du SCoT de 2014 :

- **Des objectifs de gestion des milieux naturels, au-delà de la préservation.** En effet, les effets du changement climatique (érosion de la biodiversité, stress hydriques, ...) et plus largement le soutien à la nature suppose de préserver les espaces mais aussi de développer des actions d'entretien et de restauration favorisant le renforcement de la trame écologique, dont la trame aquatique et humide.
- **Des objectifs pour une gestion patrimoniale de l'eau.** Le Scot de 2014 développe déjà des ambitions de haut niveau et un dispositif réglementaire performant en faveur de l'eau. Au surplus, il s'agit de développer les outils et politiques pour :
  - Économiser l'eau, dans un contexte de climat local peut propice avec des événements cévenols générant des flux courts et dans le temps et très intenses ;
  - Favoriser les opportunités d'utilisation de masses d'eau souterraines non exploitées, dans le cadre du respect des équilibres des masses d'eau (aquifère de Villeveyrac). Ce point appelle donc de veiller à maîtriser l'urbanisation pour préserver des possibilités futures de création de quelques captages.
  - Développer les coopérations avec les autres territoires pour optimiser la qualité de gestion de l'eau et les échanges d'eau solidaires.



- **Des objectifs pour mieux cohabiter avec l'eau** à travers notamment :
  - D'aménagements ou réaménagements d'espaces urbains plus perméables à l'eau ;
  - D'une gestion dynamique des ruissèlements, au-delà des prescriptions des plans de prévention des risques, en impliquant des actions d'aménagement doux dans les espaces amonts et des modes constructifs/d'aménagement qui intègrent mieux la gestion des eaux pluviales et les chemins de l'eau dans l'urbain.
  
- **Des objectifs pour la stratégie littorale** face à l'évolution du trait de côte et l'élévation du niveau de la mer.
  
- **Des objectifs pour améliorer l'adaptation des espaces urbains au changement climatique** (nature en ville, désimperméabilisation, gestion maîtrisée de la densité pour intégrer des respirations dans le tissu urbain, ...).
  
- **Des objectifs pour la transition énergétique**, notamment :
  - Pour le développement de mobilités plus écologiques pour tous. Tout en confirmant des choix faits par le SCoT de 2014, il s'agit d'aller vers l'écomobilité par le développement des modes actifs ainsi que des transports collectifs, en s'appuyant sur le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Sète Agglopôle Méditerranée adopté en 2019. Le triangle urbain joue un rôle clef pour le développement des transports collectifs et favoriser le report modal vers des lignes de bus et le train. En renforçant et en valorisant le rôle du train, la stratégie prend en compte le fait qu'à terme le service des trains régionaux,

notamment vers Montpellier, est amené à se renforcer, en pendant d'une moindre offre TGV liée à la mise en place de la nouvelle LGV.

- En développant l'économie d'énergie dans l'habitat, en s'appuyant sur les dynamiques et perspectives développées par le Plan Climat Air Energie du Territoire (PCAET).
  - En développant les boucles locales énergétiques mais aussi en favorisant les productions alimentaires de proximité (en s'appuyant sur le Projet Alimentaire Territorial) pour chercher à offrir une alimentation de qualité aux habitants tout en cherchant à réactiver des espaces agricoles en déprise.
  - En accompagnant la transition énergétique du Port de Sète-Frontignan (dont son intermodalité).
  - Par l'amélioration des modes d'aménagements et constructifs propices aux mobilités douces, aux économies d'énergie (bioclimatisme...).
  - En développant des énergies renouvelables qui améliore l'autonomie énergétique du territoire et s'appuie sur ses atouts (solaire, géothermie, thalasso-thermie, valorisation énergétique des déchets...). Les fortes sensibilités environnementales et paysagères du territoire doivent être prise en compte pour que le développement des énergies renouvelables s'insère dans le fonctionnement du territoire et respecte ses dimensions patrimoniales (naturelles et bâties).
- 
- **Des objectifs pour un tourisme plus durable, plus élargi en activités (pour tous et multigénérationnelles) et des pratiques touristiques écoresponsables.** Le sport, les loisirs, les activités de pleine nature, la culture sont des leviers à développer. En outre, la



volonté est de continuer la maîtrise des flux de fréquentation du public dans les espaces naturels sensibles et de confirmer la priorité donnée aux activités conchylicoles et de pêches dans les espaces lagunaires.

- **Des objectifs pour améliorer la qualité environnementale des espaces d'activités.**
- **Une politique commerciale qui privilégie le commerce de centre-ville et l'amélioration des espaces périphériques en maîtrisant leur évolution en cohérence avec la Loi Climat et résilience.** Notamment, le territoire ne souhaite pas développer de nouveaux espaces commerciaux périphériques en extension de l'enveloppe urbaine existante, en dehors des projets déjà identifiés au SCoT de 2014 sur Marseillan, et sur Balaruc les Bains où la surface en extension est fortement réduite (sur un périmètre reconfiguré) par rapport à celle envisagée en 2014.
- **Une stratégie économique qui favorise le développement de l'innovation et des nouveaux métiers en liens avec le territoire, la transition écologique et énergétique.**

## Les motifs environnementaux justifiant ces choix.

Ce corpus d'objectifs exprime le choix pour l'adaptation du mode de développement et de l'aménagement du territoire face aux enjeux du changement climatique, et en décline les différents aspects qui touchent positivement la vie des habitants et des entreprises. La finalité est bien d'offrir dans la durée un cadre de vie de qualité qui réponde aux nouvelles attentes tout comme aux enjeux du changement climatique.

Aller vers une trajectoire décarbonée, l'écomobilité et une maîtrise des besoins face au changement climatique (énergie dans le logement, etc.) qui se conjugue avec le développement de l'accès aux services et aux logements sont ainsi des éléments structurants pour le projet du nouveau SCoT.

A leur niveau, ces éléments constituent aussi un paramétrage pour le projet et la capacité d'accueil future du territoire car ils impliquent notamment une attention particulière sur :

- La cohérence entre les mobilités et l'intensification du développement urbain ;
- La cohérence entre l'organisation des nouveaux espaces d'activités les plus structurants et les grands axes de communication.

En effet, dans un territoire dont les capacités d'urbanisation en extension sont limitées et contraintes, ces éléments amènent à renforcer :

- le rôle du triangle urbain pour le développement de l'offre en logements (cohérence avec de développement des mobilités durables), la valorisation du Port de Sète-Frontignan, et un développement de l'offre économique favorisant le tissu urbain existant et la mobilisation de friches urbaines ;
- le rôle de Poussan et Gigan notamment pour le développement de l'offre économique, qui peut ainsi bénéficier d'une position cohérente par rapport aux grands axes de communication (D600, A9, D613) et aux dynamiques avec le port de Sète-Frontignan.

Le positionnement en Eco-territoire rejoint bien sûr des considérations environnementales, mais va plus loin par l'organisation des transitions écologiques et énergétiques, mais aussi en développant les conditions favorables à l'ECO-économie.



## 1.4 La nécessité de renforcer les capacités et dynamiques économiques, pour l'équilibre et la reconnaissance du territoire

### Une économie porteuse de savoir-faire et d'emplois diversifiés qui constitue une force et une responsabilité

Sur 2014-2020, 2 474 emplois ont été créés dans le Bassin de Thau, soit un taux de croissance de 1,12%/an sur la période. Ce taux est supérieur à celui observé sur 2009-2014 (0,8%/an), mais deux fois moindre qu'entre 1999 et 2009 (2,2%/an). Sur 2016-2022, la dynamique se consolide avec 3 267 emplois créés.

Bien que littoral soit très attractif à vivre ou à visiter, le territoire du SCoT n'est pas « mono spécialisé » dans l'économie touristique et résidentielle (artisanat de proximité, services à la personne, commerce, ...). Au contraire, en plus de ces deux secteurs économiques, il accueille des activités productives (de biens et de services aux entreprises), le tout offrant des emplois diversifiés. **L'économie locale permet ainsi de proposer des emplois répartis en 3 blocs relativement équilibrés d'environ 10 000 emplois chacun en 2018 :**

- emplois dans les activités productives,
- emplois touristiques,
- emplois dans économie résidentielle -hors résidences secondaires.

**Ce particularisme est une force** car il est synonyme d'une diversité de savoir-faire favorisant les synergies et la créativité des acteurs économiques (exemple : tourisme/bien-être et cosmétique), mais aussi de capacités à créer de la valeur ajoutée dans des domaines différents. **Il est aussi une responsabilité sur le plan social** car cette diversité favorise des opportunités d'emplois à une pluralité de personnes aux profils de compétence différents.

### Des choix pour la valorisation des activités identitaires, l'innovation et une économie contributive du fonctionnement social du territoire

Le maintien d'une économie dynamique sur le long terme nécessite tout particulièrement de favoriser les écosystèmes d'entreprises (partenariats, cotraitants, sous-traitants, ...) et logiques de filières. Cela implique, d'une part, de répondre aux besoins en foncier, en immobilier ou en services pour des entreprises déjà présentes afin de les fidéliser (et éviter que certaines ne partent). D'autre part, cela implique de développer la capacité foncière et immobilière pour l'accueil de nouvelles entreprises, avec l'enjeu de renforcer les fonctions d'innovation et le tissu d'activités productives créatrices d'emplois (filiale bleue, recherche et développement, industrie, etc.).

Cette volonté répond ainsi à plusieurs enjeux et cherche à éviter plusieurs risques sociaux et économiques pour l'avenir :

- **Préserver la compétitivité des activités et filières identitaires** par l'innovation et le renforcement des écosystèmes d'entreprises (dont activités halieutiques, aquacoles, portuaires, filière bleue, etc.).
- **Permettre au tissu économique de se déployer dans l'innovation, l'éco-économie, les nouveaux métiers** : valorisation durable des ressources et des matières, énergie, économie de l'industrie culturelle et des activités créatives, économie circulaire, ...
- **Promouvoir le rayonnement du Port Régional de Sète-Frontignan** :
  - en accompagnant les besoins de développement et d'aménagement de l'infrastructure portuaire ;
  - en valorisant les effets d'entraînement du Port sur l'économie locale.



- Favoriser l'accès des actifs à des emplois diversifiés pour réduire le niveau de chômage qui, malgré les talents économiques dans le territoire, reste élevé à l'échelle du SCoT : autour de 15% / 16 % (14,5% en 2022, contre 17,9% en 2016).
- Ne pas se diriger vers une économie tournée exclusivement sur le tourisme et l'économie résidentielle afin d'éviter plusieurs risques dommageables pour le territoire, ses actifs et certaines de ses entreprises :
  - des types d'emplois moins diversifiés et moins propices à l'élévation des rémunérations des travailleurs ;
  - report d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée à l'extérieur du territoire, impliquant l'accroissement supplémentaire des déplacements ;
  - érosion du tissu d'activités productives (pertes d'acteurs, de partenariat...) et de capacités à développer des services tertiaires / innovation-recherche alors que ces services sont essentiels pour le fonctionnement de filières et pour investir les économies de demain.

## Des choix pour affirmer la destination économique et reconstituer l'offre foncière et l'immobilier d'entreprises

Destination économique attractive, le territoire du SCoT est cependant impacté par le manque criant en foncier économique disponible : seulement 6 ha de disponibles au sein des parcs d'activité existants ont été identifiés lors de la révision du SCoT par l'étude économique suivante menée en 2025-2026 (en cours de finalisation) à l'échelle du SCoT Bassin de Thau : Analyse économique et prospective des besoins en foncier d'activité sur le bassin de Thau et justification de l'intérêt public majeur de la création de nouveaux parcs d'activités (réalisation 2025/2026 - SET BY SETEC | STRATORIAL | EPISTO | PINTAT AVOCATS).

- Le présent document explicite et justifie les besoins économiques à l'appui de cette étude qui a permis de mettre à jour les éléments d'analyse réalisés en 2023 et 2024. Se reporter au chapitre intitulé « 1.5 Le choix pour un niveau apaisé de croissance répondant aux enjeux socio-économiques, et cohérent avec la capacité d'accueil du territoire - section : 3 - Le projet retenu du SCoT en vue de l'arrêt de février 2026, optimisant le projet 1 de 2024 ».

Cette surface de 6ha est disséminée sur de multiples sites et le territoire ne dispose plus ainsi d'une offre constituée. Cette situation est notamment liée à l'allongement des délais pour la mise en œuvre opérationnelle des opérations d'aménagement : contraintes fortes pour l'aménagement, ...

En outre, en parallèle d'une offre nouvelle en extension, le territoire s'est donné pour objectif de remobiliser des friches urbaines. Cette réactivation de friches implique des opérations d'aménagement très complexes avec des délais et investissements plus conséquents encore que ceux nécessaires à la mise en



place de programme en extension urbaine (gestion des pollutions, du foncier, ...).

**Il est ainsi urgent de recomposer une offre foncière économique** qui poursuit une politique de valorisation de friches urbaines, mais aussi de développement d'une offre en extension. L'organisation de cette offre en extension doit être optimisée, qualitativement et quantitativement, pour répondre aux exigences environnementales que s'impose le territoire, mais aussi dans un souci d'efficacité vis-à-vis des attentes des entreprises et de la mise en œuvre opérationnelle des parcs d'activités. Les sites pour le développement économique doivent ainsi proposer tout à la fois :

- les meilleures conditions de faisabilité possible en matière d'aménagement ;
- un positionnement géographique favorisant les dynamiques économiques, notamment : les dynamiques en lien avec le triangle urbain et le port régional de Sète Frontignan, les dynamiques s'appuyant sur l'axe de l'A9 « Montpellier – Béziers, ...), les dynamiques avec le secteur de Agde.
- une offre lisible et permettant de répondre aux différents besoins. Cette réponse implique une organisation hiérarchisée des parcs d'activités selon leur rôle / intérêt :
  - Intérêt territorial. C'est-à-dire des polarités économiques structurantes qui permettent d'asseoir une offre foncière pour des entreprises favorisant notamment le secteur productif (production de biens et de services, industrie adaptée au territoire, ...) avec des capacités adaptées en termes de lots/surfaces cessibles et de niveau de desserte (viaire, moyens de transports...).

- Intérêt local. C'est-à-dire nécessaire à l'économie de proximité (artisanat, services) et/ou spécifique (par exemple en lien avec l'agriculture, ...).
- Intérêt régional : développement du Port de Sète-Frontignan.

## Les motifs environnementaux justifiant ces choix

Les choix articulent motifs sociaux et environnementaux pour le développement équilibré du territoire. Ils cherchent à maintenir des opportunités d'emploi à proximité des lieux de vie, et donc des lieux d'emplois accessibles dans un rayon de déplacements restreint pour les actifs du territoire.

Ils structurent l'offre dans une logique d'optimisation de l'utilisation du foncier et de l'efficacité pour le développement économique, en particulier à travers :

- la remobilisation de friches urbaines et opérations d'aménagement en renouvellement urbain (dans le triangle urbain spécifiquement) permettant d'éviter de nouvelles consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- l'organisation d'une offre hiérarchisée et lisible permettant d'optimiser le placement des entreprises aux plus près de leurs besoins et ainsi d'optimiser l'usage et l'occupation des espaces (économie d'espace).



## 1.5 Le choix pour un niveau apaisé de croissance répondant aux enjeux socio-économiques, et cohérent avec la capacité d'accueil du territoire

### Préambule et méthodologie

Après une explication sur les besoins en logements (par ailleurs complétée en partie 4 du présent document), la justification des choix retenus du SCoT est déclinée en s'appuyant sur le processus de révision réalisé depuis le scénario prospectif et ses alternatives jusqu'au projet retenu en vue de l'arrêt du schéma en février 2026.

Dans le cadre de ce processus, il convient de noter que le 15 octobre 2024 le projet du SCoT a fait l'objet d'un premier arrêt et d'une consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées en découlant. Consécutivement à l'analyse des avis émis lors de cette consultation, le Syndicat Mixte du Bassin de Thau a décidé d'annuler la délibération du 15 octobre 2024 arrêtant le SCoT afin de faire évoluer le projet en tenant compte de cette analyse, notamment en matière de réduction de la consommation d'espace. Dans cette logique, le processus de construction du SCoT a été poursuivi en 2025 et 2026, conduisant à des évolutions notamment du Projet d'Aménagement Stratégique et du Document d'Orientation et d'Objectifs du premier projet arrêté en 2024. Par convention ce projet (non retenu) pourra être dénommé « le projet 1 de 2024 » dans le présent document.

**Le projet retenu résulte ainsi des évolutions du projet 1 de 2024, en vue de l'arrêt du SCoT en février 2026.**

Le déroulé de la justification des choix ci-après est structuré en suivant ce processus en 3 séquences successives :

- 1 - La prospective : Scénario prospectif (population, logement, espace) et alternatives,

- 2 - Le projet 1 du SCoT de 2024, au regard des choix exprimés lors de la phase la prospective et des alternatives,
- 3 - Le projet retenu du SCoT en vue de l'arrêt de février 2026, optimisant le projet 1 de 2024.

Cette structuration vise ainsi à faciliter la lisibilité et la compréhension des motifs des choix retenus pour le projet du SCoT.

### Des besoins en logements en lien avec les besoins pour le projet économique et le fonctionnement social du territoire

Comme évoqué dès l'introduction du présent chapitre, la démarche prospective et les choix retenus pour le projet du Bassin de Thau n'ont pas pris comme point de départ l'organisation du développement urbain, ni la croissance démographique et résidentielle comme une « fin en soi ». C'est en effet à partir des priorités environnementales, sociales et économiques que le projet s'est organisé, base d'une attractivité choisie :

- Promouvoir la qualité environnementale et le positionnement en « ECO territoire » du Bassin de Thau.
- Favoriser des opportunités d'emplois / création d'activités pour les actifs et les jeunes présents et futurs du territoire.
- Maintenir une population intergénérationnelle et ne pas se spécialiser dans l'accueil de séniors, avec la question de la fidélisation/accueil d'actifs pour répondre aux besoins en emplois sur le territoire (notamment qualifiés).

Les choix précédents ont en effet montré l'importance du redéploiement économique et de la création d'emplois diversifiés, dans le cadre d'un projet qui insiste sur la qualité du cadre de vie et du dynamisme social, et donc sur le caractère multigénérationnel de la population. Il s'ensuit l'objectif de permettre



aux actifs et aux jeunes de rester dans le territoire ou de s'y installer. Le deuxième objectif est d'éviter les risques de grand vieillissement de la population. Les indicateurs statistiques suivants (issus de données du RGP de l'Insee) sont évocateurs :

- En moyenne pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire du SCoT accueille 141 habitants de plus de 64 ans en 2022, contre 130 en 2020 et 109 en 2014.
- Par comparaison, en 2020, ce nombre de personnes de plus de 64 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans était de 83 personnes à l'échelle nationale et de 96 à l'échelle de l'Hérault.

Le vieillissement et la décohabitation des ménages en général (divorce, etc.) a contribué à la baisse marquée du nombre de personnes par logements. Ainsi constatait-on lors dès le diagnostic du SCoT les évolutions suivantes du nombre moyen de personnes par résidente principale :

Rapport : Population / résidences principales	2008 -2013	2013 -2019	Pour information, mise à jour 2016-2022
Sète	1,97	1,91	1,85
Frontignan	2,31	2,24	2,19
Mèze	2,27	2,17	2,08
Marseillan	2,14	2,02	1,96
Balaruc-les-Bains	2,12	2,09	2,07
Gigean	2,63	2,51	2,47
Poussan	2,56	2,40	2,33
Villeveyrac	2,60	2,56	2,49
Mireval	2,14	2,07	2,05
Vic-la-Gardirole	2,46	2,39	2,29
Montbazin	2,57	2,48	2,39
Balaruc-le-Vieux	2,45	2,42	2,29
Loupian	2,37	2,27	2,24
Bouzigues	2,29	2,15	2,08
<b>Total</b>	<b>2,19</b>	<b>2,12</b>	<b>2,05</b>

Ce phénomène a eu pour effet d'accentuer les besoins en logement pour répondre à un même niveau de population. A titre d'illustration, sur 2013-2019, le nombre de résidences principales a augmenté de **3 375 résidences**, alors que le nombre d'habitants a augmenté de **2 471 personnes**. Si l'évolution sur la dernière période récente, 2016-2022, est plus favorable avec une hausse de 5 513 habitants pour une augmentation de 4 898 résidences principales, la tendance au desserrement reste puissante. **En effet, en plus longue période temporelle, 2011-2022, 8 410 résidences principales ont été créées alors que la hausse de la population fut de 8 344 habitants.**

Cela signifie que la programmation résidentielle du projet nécessite une prise en compte appropriée des besoins liés à la baisse moyenne du nombre de personnes par logement.

En outre, la pression immobilière forte et la tension dans le parc de logements rendent difficile non seulement l'accès au logement pour les jeunes, les actifs et les plus modestes, mais aussi les parcours résidentiels aux différents stades de la vie, y compris par exemple chez des actifs dans les catégories plus âgées.

Si le développement du logement social est nécessaire, il ne peut constituer à lui seul la réponse à cette problématique. Il existe en effet un enjeu de diversification de l'offre en logements (en gamme et en typologie). En effet, il s'agit d'éviter un risque de segmentation forte de l'offre (que le marché et la complexité d'équilibre économique des opérations tendent à accentuer) avec, d'un côté, du logement social accessible aux plus modestes, de l'autre une offre privée à prix élevé et, entre les deux, des manques pour les habitants aux revenus moyens/intermédiaires).

Notons enfin que dans le territoire la vacance du logement est déjà basse avec un taux de 5 % à l'échelle du territoire en 2020 et de 4% en 2022. Il affiche même dans plusieurs communes des valeurs extrêmement faibles ; exprimant une tension très forte du parc de logements : 0,4% à Marseillan, autour de 1% à Balaruc les Bains et à Balaruc le Vieux, 3,7% à Frontignan, ... Même s'il s'agit de lutter contre la vacance sur des secteurs cibles concernés (poches en



centre-ville de Villeveyrac, ...), la remise en service de logements vacants ne détient pas un potentiel très significatif en volume pour contribuer à l'offre nouvelle.

## 1 - La prospective : Scénario prospectif (population, logement, espace) et alternatives

### Présentation du scénario « population, logement, espace » et de ses alternatives

L'ensemble des points ci-avant ont ainsi amené à tester et questionner un scénario prospectif. Pour une meilleure cohérence d'approche avec les enjeux de la révision, ce scénario prend appui sur le SCoT de 2014. Ce dernier définissait ses objectifs de programmation résidentielle et économique à horizon 2030. Depuis son adoption, une part de cette programmation a été mise en œuvre et a été évaluée notamment dans le cadre du bilan du SCoT réalisé en 2019.

Le scénario prospectif consiste à projeter sur un horizon de 20 ans, le « restant » du SCoT de 2014 qui n'a pas été mis en œuvre. Le tableau ci-après exprime les grands indicateurs chiffrés de ce scénario.

Les objectifs du SCoT de 2014 (à 2030), le niveau de réalisation de ces objectifs, et le scénario prospectif 1 projetant à 20 ans le « restant » non réalisé du SCoT de 2014

	Objectifs du SCoT de 2014 à horizon 2030	Objectifs du SCoT de 2014 réalisés (observation 2019)*		Scénario prospectif : Projeté à 20 ans, le "Restant" non réalisé du SCoT de 2014
			% de réalisation	
<b>Création de nouveaux logements</b>	<b>+ 17 790</b>	<b>+ 7 820</b>	<b>44%</b>	<b>+ 9 970</b>
<i>par AN</i>	<i>+ 847</i>	<i>+ 869</i>		<i>+ 499</i>
<b>dont par an pour répondre :</b>				
- au besoin du point mort <i>% dans la production totale</i>		<b>+ 657</b> 76%		<b>+ 382</b> 77%
- à la hausse démographique		<b>+ 212</b>		<b>+ 117</b>
<b>Evolution de la population</b>	<b>+ 40 500</b>	<b>+ 7 888</b>	<b>19%</b>	<b>+ 32 612</b>
<i>en % par an</i>	<i>+ 1,41</i>	<i>+ 0,65</i>		<i>+ 1,15</i>
<b>Consommation d'espace (en hectares)</b>	<b>380</b>	<b>62</b>	<b>16%</b>	<b>318</b>
<b>dont vocation résidentielle, « Mixte »</b>	<b>288</b>	<b>33</b>	<b>11%</b>	<b>255</b>
<b>dont vocation « économique »</b>	<b>92</b>	<b>29</b>	<b>32%</b>	<b>63</b>

#### \* Sources

Population 2019 (Insee)  
Logement commencés 2010-2018 inclus (Sitel)  
Consommation d'espace à 2017 (bilan du SCoT 2019)

Définition du point mort : besoin en logement pour répondre au volume actuel de la population en prenant en compte le desserement des ménages, le fonctionnement du parc de logements (renouvellement, résidences secondaires, vacance)

Il affiche ainsi une production de 10 000 logements, une hausse de 32 600 habitants et une consommation d'espace de 318 ha, dont 255 ha pour le résidentiel et 63 pour l'économie.

Ces surfaces de consommation sont bien le « reliquat » du volant d'espace programmé dans le SCoT de 2014 et qui n'a pas été utilisé (constat du bilan du SCoT en 2019). Elles révèlent que la poursuite de la mise en œuvre de ce



SCoT autorise pour le futur des capacités de développement très significatives, et très largement en faveur du développement résidentiel (255 ha).

Le scénario révèle à nouveau la distorsion dans le lien « logement <=> population » déjà identifiée au bilan du SCoT de 2014 et dans le diagnostic de la présente révision. En effet, sur 2009-2019 le rapport de croissance entre logement et population était quasiment du 1 pour 1 (+ 7 820 logements et + 7 888 habitants) alors que le scénario est dans un rapport de 1 pour 3.

Cette distorsion était liée à une « sous-évaluation » des besoins en logements pour compenser le point mort résidentiel : c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour répondre au maintien du même volume d'habitants en intégrant la baisse du nombre personnes par logement, les besoins de construction pour le renouvellement du parc résidentiel, les résidences secondaires, la gestion de la vacance. Comme le montre le scénario, environ 77% des 10 000 nouveaux logements seraient nécessaires pour répondre au besoin de ce point mort résidentiel, les 33 % restant servant à l'accueil de nouveaux habitants.

Ainsi, dans ce scénario, soit le nombre de nouveaux logements est trop faible pour permettre la croissance démographique envisagée, soit la hausse démographique est trop forte par rapport à la production de logements. Ces trajectoires permettent de bien rendre compte des effets du point mort, mais aussi de questionner le niveau de croissance de logement et le niveau de croissance démographique pour répondre aux enjeux et objectifs du territoire.

Afin de permettre l'approfondissement des réflexions en mettant en évidence ces points, 2 alternatives à ce scénario ont été créées (cf. tableau ci-après) :

#### L'alternative 1 « mise en cohérence de la population »

Elle prend pour base la production de logements envisagée dans le scénario de base (+ 9 970 logements) et met en cohérence l'estimation de la croissance

démographique ; ce qui aboutit à une hausse de 4 600 habitants (soit 0,18%/an). Dans cette alternative, le volume de production de logements et la consommation d'espace pour le résidentiel ne changent pas par rapport au scénario de base.

Elle permet d'interpeller plus particulièrement sur :

- Les besoins en logement pour favoriser le maintien et l'accueil d'actifs et de jeunes, tout en prenant en compte les besoins pour accompagner le vieillissement de la population.

#### L'alternative 2 « mise en cohérence des logements »

Elle prend pour base la hausse démographique envisagée dans le scénario (+ 32 612 habitants) et met en cohérence l'estimation de la production de logements ; ce qui aboutit à une hausse de 24 798 logements. Avec une évolution de + 32 600 habitants, cette alternative affiche un rythme de croissance de la population très tonique (1,15%/an) mais significativement infléchi par rapport à celui envisagé par le SCoT de 2014 (1,41%/an) ; lequel organisait déjà un ralentissement marqué par rapports aux tendances des années 2000 (1,61%/an de hausse démographique entre 1999 et 2010).

Dans cette alternative, la consommation d'espace pour le résidentiel atteindrait 326 ha ; ce qui porte la consommation totale à 389 ha en incluant l'économie, soit une surface similaire à celle que prévoyait le SCoT de 2014 lors de son adoption (380 ha).

Elle permet d'interpeller plus particulièrement sur :

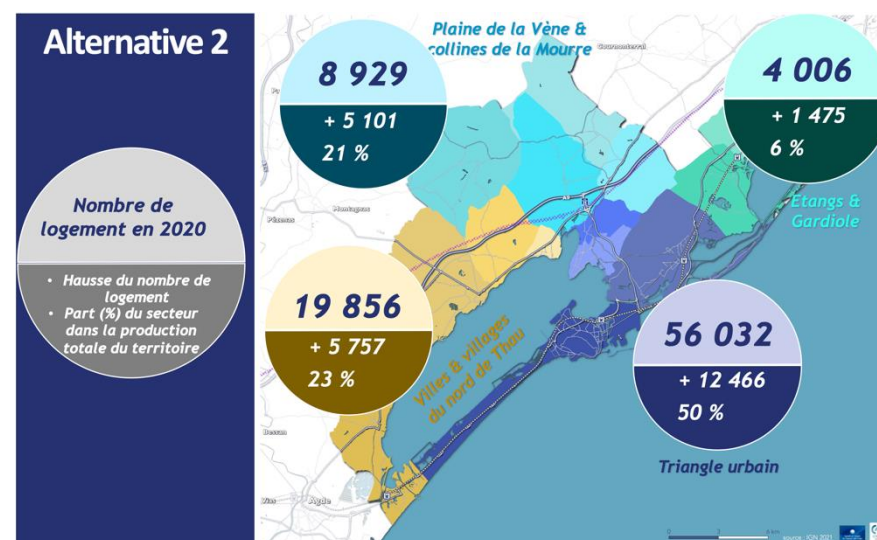
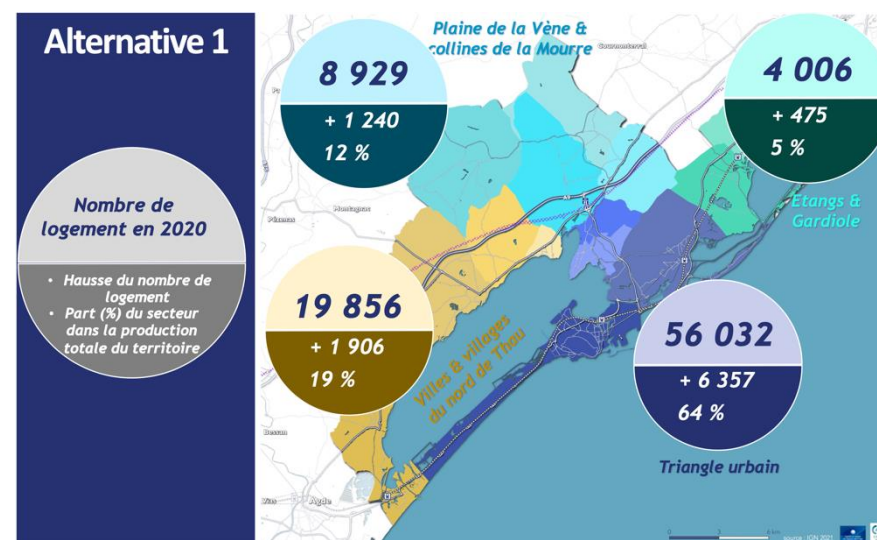
- la capacité à produire dans la durée un rythme très soutenu de logement (1 240 logements / an) ;
- la mise en œuvre de cette production sans aller à l'encontre de la qualité environnementale du territoire et de ses ressources (changement climatique,...).



### Le scénario et ses alternatives

	Objectifs du SCoT de 2014 à horizon 2030	Objectifs du SCoT de 2014 réalisés (observation 2019)*		Scénario prospectif : Projeté à 20 ans, le "Restant" non réalisé du SCoT de 2014	Alternative 1 "mise en cohérence de la population"	Alternative 2 "mise en cohérence des logements"
			% de réalisation			
<b>Création de nouveaux logements</b>	<b>+ 17 790</b>	<b>+ 7 820</b>	<b>44%</b>	<b>+ 9 970</b>	<b>+ 9 970</b>	<b>+ 24 798</b>
<i>par AN</i>	<b>+ 847</b>	<b>+ 869</b>		<b>+ 499</b>	<b>+ 499</b>	<b>+ 1 240</b>
<b>dont par an pour répondre :</b>						
- au besoin du point mort % dans la production totale		<b>+ 657</b>	<b>76%</b>	<b>+ 382</b>	<b>+ 382</b>	<b>+ 453</b>
- à la hausse démographique		<b>+ 212</b>		<b>+ 117</b>	<b>+ 117</b>	<b>+ 787</b>
<b>Evolution de la population</b>	<b>+ 40 500</b>	<b>+ 7 888</b>	<b>19%</b>	<b>+ 32 612</b>	<b>+ 4 600</b>	<b>+ 32 612</b>
<i>en % par an</i>	<b>+ 1,41</b>	<b>+ 0,65</b>		<b>+ 1,15</b>	<b>+ 0,18</b>	<b>+ 1,15</b>
<b>Consommation d'espace (en hectares)</b>	<b>380</b>	<b>62</b>	<b>16%</b>	<b>318</b>	<b>318</b>	<b>389</b>
dont vocation résidentielle, « Mixte »	<b>288</b>	<b>33</b>	<b>11%</b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>326</b>
dont vocation « économique »	<b>92</b>	<b>29</b>	<b>32%</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>

### Illustration de la répartition des logements par secteur du territoire et par alternative



## Les choix motivés issus de l'analyse du scénario et de ses alternatives

### ▪ Le scénario et son alternative 1

La production trop faible de logements envisagée par le scénario et l'alternative 1 ne permet pas de répondre aux enjeux et objectifs du territoire. En effet, la production pour l'accueil de population (117 logements/an) est quasiment 2 fois moindre que celle réalisée sur 2009-2019 (211 logements/an). Dans ces conditions de production réduite, il paraît peu probable que le volume de nouveaux logements suffise à soutenir l'installation d'actifs et de jeunes, surtout si l'on considère que le territoire éprouve déjà des difficultés même avec une production deux fois plus élevée.

La part essentielle de la production totale (382 logements /an) contribuerait alors au maintien de la population déjà présente (point mort) ; ce qui reviendrait principalement à accompagner le vieillissement de population compte tenu des tendances déjà à l'œuvre, et des résidences secondaires. En outre, le volume réduit de la production globale (499 logements / an), réduit d'autant les marges de manœuvre pour diversifier les types de logements (taille, coût, ...) dans l'offre sociale, l'offre abordable pour des ménages à revenus moyens et l'offre libre. Cela conduirait alors à accentuer la rugosité des parcours résidentiels dans un parc de logements déjà en tension et à défavoriser l'accès au logement pour certains publics, dont les actifs et les ménages à revenus moyens.

Enfin, le niveau de ce point mort risquerait même d'être plus élevé si l'usage des logements se maintenait ou s'accroissait en faveur des résidences secondaires, ou en faveur d'un plus grand nombre de seniors décidant d'établir leur résidence principale dans le territoire, notamment par mutation de leur résidence secondaire en principale.

Il faut noter ici que l'usage du logement au titre d'une résidence secondaire ou principale n'est pas maîtrisable dans le parc de logement existant, sauf dans le cas du logement social. Dans la construction neuve, les possibilités de maîtrise

de l'usage des logements à titre principal (résidences principales) s'appuient sur le logement social et sur de nouvelles facultés offertes aux PLU de mise en place, sous condition, de servitude de résidences principales (Loi Le Meur de 2025) dans des zones urbanisées ou à urbaniser.

En outre, des évolutions des modes de vies tendent à gommer les notions classiques de résidences principales et secondaires et à les remplacer par un statut plus global d'usage du logement. En effet, avec les pratiques de bi résidence et des occupations par exemple 9 mois sur 12, il y a au réel peu de différence d'occupation avec celle d'une résidence principale. La création de résidences secondaires dans le futur (par nouvelle construction ou par mutation d'une construction existante) ne peut être stoppée compte tenu de ce qu'il vient d'être dit avant, et doit être prise en compte dans la programmation de logements du SCoT afin d'éviter un risque de décalage important entre la production de logements envisagée et l'évolution réelle de la démographie.

En matière de démographie, la trajectoire de l'alternative 1 vers une hausse de 4 600 habitants à 20 ans n'est pas retenue pour la construction du projet. Elle apparaît « anormalement basse » car rapportée sur 10 ans (2 300 habitants) elle correspond à un volume de nouveaux habitants 3 fois moindre que celui accueilli dans le territoire sur 2009-2019 (7 820). Ainsi, sur le long terme, elle traduirait une trajectoire marquée par le fort vieillissement de la population et donc une érosion des catégories de populations actives et jeunes ; ce que le territoire cherche à éviter. Enfin, elle risquerait d'induire une sous-estimation des dynamiques réelles d'attractivité du territoire avec pour conséquence une distorsion dans la prise en compte des besoins en logements et des besoins pour le parcours résidentiel des habitants.



## ▪ Le scénario et son alternative 2

L'alternative 2 ne permet pas de répondre à l'objectif de maîtrise de la capacité d'accueil que ce donne le territoire, notamment pour limiter les pressions sur la qualité et la ressource en eau et pour la gestion des risques. Le tout dans un contexte d'adaptation au changement climatique. En effet, elle est jugée trop intense tant en matière de production de logements, de consommation d'espace pour le résidentiel que de trajectoire démographique, même si cette dernière est infléchie significativement par rapport aux prévisions du SCoT de 2014 et aux tendances d'évolution des années 2000.

La production de logement s'élève à 24 800 logements sur 20 ans, soit en moyenne de 1 250 logements / an. Ce rythme annuel est voisin de celui du PLH 2019-2024 de Sète Agglopolie Méditerranée sur une période de 6 ans et par le passé le territoire a déjà connu certaines années un tel niveau de production (et au-delà). En revanche, tenir ce rythme sur 20 ans dépasse les capacités que le territoire est en mesure de mobiliser. En effet, cela impliquerait une augmentation de quasiment 30% du parc total de logements actuel (88 822 logements en 2020) avec pour corolaire une densification excessive du tissu urbain existant et/ou une consommation d'espace elle aussi excessive.

**Plusieurs points soulevés dans cette alternative confirment l'intérêt d'envisager un autre scénario de développement avec une trajectoire plus apaisée afin d'assurer un projet en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire, notamment vis-à-vis des ressources, de la biodiversité et de la gestion des risques :**

- **Secteur « Triangle urbain »** : La production de plus de 12 000 logements n'est pas adaptée aux capacités d'aménagement et foncière du secteur car les possibilités d'extension y détiennent une limite :
  - la ville de Sète ne peut pas se développer en extension et le Lido naturel doit être préservé pour des motifs agricole, de

gestion des risques et de gestion de l'érosion du trait de côte sur le long terme,

- les capacités sont très faibles à Balaruc le Vieux, supérieures mais circonscrites (ruissellements,...) à Balaruc les Bains ;
- et à Frontignan l'objectif de préservation des abords du Massif de la Gardiole, dont les espaces du vignoble patrimonial dans le nord de la commune, catonne les capacités de développement (au surplus de la façade maritime qui ne permet pas de développement).

- **Secteurs « Plaine de la Vène & collines de la Mourre » et « Etangs & Gardiole »** : Les productions respectivement d'environ 5 000 et 1 500 logements dans ces secteurs ne sont pas non plus adaptées car elles représenteraient une croissance de quasiment 60% et 40% de leurs parcs de logements existants respectifs. En outre, le territoire confirme le choix de maîtriser le développement urbain répondant aux objectifs suivants :
  - Préserver des coupures d'urbanisation littorale, notamment depuis le Massif de la Gardiole vers les étangs palavasiens ;
  - A Mireval, Vic la Gardiole et Montbazin, éviter tout risque de conurbation urbaine depuis les secteurs voisins de l'agglomération montpelliéraine. En outre, à Montbazin l'objectif paysager et écologique est de maintenir une coupure d'urbanisation du Massif de la Gardiole en direction du causse d'Aumelas.
  - Préserver les espaces agricoles d'intérêts écologiques (Natura 2000 notamment) et les bassins versants du Nord de Thau situé à Villeveyrac (enjeux vis-à-vis notamment de préservation des aquifères karstiques, de la qualité des eaux du réseau hydrographique jusqu'à l'aval et de la ressource en eau), Montbazin et dans le Nord de Poussan.



- Préserver les abords du Massif de la Gardiol, des Collines de la Moure, de la Vène (Cours d'eau), du captage d'eau potable d'Issanka.
- **Secteur « Villes & villages du nord de Thau » :** La production de 5 757 logements n'est pas adaptée car elle impliquerait, d'une part, une croissance trop importante qui n'est pas en rapport avec la dimension des bourgs de Bouzigues et de Loupian. Le parc de logements existant de l'ensemble de ces 2 communes représente en effet 2 300 logements.  
D'autre part, elle impliquerait sur les pôles structurants de Marseillan et de Mèze une forte intensification résidentielle également trop importante au regard des enjeux locaux et des objectifs que se donne le territoire, notamment :

- le secteur ouest de Mèze doit être préservé pour la sauvegarde de la nappe souterraine (Astien),
- le secteur de Marseillan Plage (Lido) n'a pas vocation à développer ses capacités en logement dans une stratégie de gestion du trait de côte,
- les abords de la Lagune de Thau doivent être protégés pour assurer la qualité de l'eau et le fonctionnement des activités de cultures marines et de pêches,
- et de vastes coupures d'urbanisation littorale sont à maintenir notamment entre Mèze et Marseillan afin de conserver la qualité des rapports écologiques et hydrauliques entre la Lagune de Thau et les espaces à terre qui la borde.

**Il s'ensuit ainsi qu'une telle production de logement à l'échelle du SCoT pourrait soit remettre en cause les objectifs de préservation ci-avant soit impliquerait un volume disproportionné de création de logements dans**

**l'enveloppe urbaine existante. En outre, la consommation d'espace de cette alternative pour le résidentiel est jugée trop importante.** En effet, avec 326 ha, elle est voisine mais supérieure à celle adoptée par le SCoT en 2014 ; ce qui va à l'encontre de la volonté du territoire d'organiser une réduction de la consommation d'espace.

**Ces points et cette alternative sont ainsi exclus des choix du territoire.**

#### ■ Développement économique

Un territoire attractif pour les entreprises, et des difficultés à répondre aux besoins du tissu économique face au manque criant de foncier économique disponible

Le territoire du SCoT détient des forces et atouts économiques Fort de ces activités et filières reconnues déjà présentes et d'une localisation géographique porteuse,

Le territoire du SCoT est une destination économique attractive. Au-delà de sa localisation géographique et de ses marques de qualité, il est le socle d'activités et filières reconnues ; l'ensemble constituant un contexte porteur et attractif pour les entreprises.

Le SCoT de 2014 prévoyait une surface de 92 ha pour le développement économique. Le bilan de sa mise en œuvre réalisé en 2019 a montré que 32% de l'objectif était déjà réalisé (29 ha), alors que pour le résidentiel, le taux de réalisation du SCoT était de 11%. Cela traduit un taux de réalisation beaucoup plus rapide du développement pour l'économie et **révèle que les dynamiques dans le territoire nécessitent la création d'espaces économiques**, mais aussi un potentiel sous dimensionnement de ce besoin à l'époque du SCoT de 2014.

En effet, aujourd'hui le territoire ne dispose d'offre foncière économique constituée disponible : 6 ha cessibles potentiels dans les gisements au sein



des ZAE existantes incluant dents-creuses mais aussi les potentiels en densification du foncier urbanisé.

- L'étude économique menée en 2025-2026 permet d'objectiver les besoins face à ce manque de foncier économique et les leviers pour optimiser les réponses d'accueil d'entreprises dans une logique de sobriété foncière. Se reporter, dans le présent chapitre, à la section : 3 - Le projet retenu du SCoT en vue de l'arrêt de février 2026, optimisant le projet 1 de 2024 ».

#### La volonté d'un développement efficace et très maîtrisé du foncier économique.

La finalité n'est pas la recherche d'une hausse massive d'entreprises, car le territoire est tout particulièrement soucieux de la maîtrise de sa capacité d'accueil, de la préservation de son environnement et de la mise en valeur de ses spécificités territoriales et économiques.

En revanche, il doit trouver des solutions, un équilibre, pour permettre à son écosystème d'entreprises de se maintenir et d'évoluer et favoriser la création d'emplois à proximité. Un manque de réponse à leur besoin fait notamment peser à terme le risque de délocalisation d'activités et d'emplois, voire de défaillance d'établissements.

Face à ce constat et à la nécessité de redéployer la capacité à répondre aux besoins économiques dans le territoire et à aux enjeux sociaux de l'emploi (équilibre social du territoire), la révision du SCoT doit permettre, dans un cadre très maîtrisé et raisonnable de développement, de recomposer une offre foncière économique permettant de se projeter à 20 ans et de répondre aux nouveaux enjeux.

A ce stade du processus prospectif **les choix faits par le territoire visaient déjà l'efficacité de la politique économique dans un cadre maîtrisé de développement qui reste dans l'épure de la programmation SCoT de 2014, et est même en deçà.**

**Ensuite, ces choix ont pu être affinés après le projet 1 de 2024 afin de retenir une organisation de la nouvelles offre foncière et immobilière économique dans le cadre d'une stratégie de sobriété foncière particulièrement exigeante et vertueuse. Ce point est explicité à la section « 3 - Le projet retenu du SCoT en vue de l'arrêt de février 2026, optimisant le projet 1 de 2024 ».**



## 2 - Le projet 1 du SCoT de 2024, au regard des choix exprimés lors de la phase la prospective et des alternatives

Le projet 1 de 2024 pour le SCoT et comparaison avec le scénario prospectif et ses alternatives

### Objectifs de logements et perspectives démographiques

Aucune des alternatives étudiées n'étaient satisfaisantes pour pouvoir constituer en elles-mêmes un projet de développement.

Le projet 1 de 2024 portait sur un niveau de création de logements autour de **16 500 logements en 20 ans** (soit 825 logements par an) pour les raisons suivantes.

#### A horizon 20 ans : du scénario prospectif

au projet 1 du SCoT de 2024 (premier arrêté le 15 octobre 2024)

	Objectifs du SCoT de 2014 à horizon 2030	Objectifs du SCoT de 2014 réalisés (observation 2019)*		Scénario prospectif : Projeté à 20 ans, le "Restant" non réalisé du SCoT de 2014	Alternative 1 "mise en cohérence de la population"	Alternative 2 "mise en cohérence des logements"	Projet 1 du SCoT de 2024	
		% de réalisation						Différence avec le scénario prospectif
<b>Création de nouveaux logements</b>	<b>+ 17 790</b>	<b>+ 7 820</b>	<b>44%</b>	<b>+ 9 970</b>	<b>+ 9 970</b>	<b>+ 24 798</b>	<b>16 497</b>	<b>6 527</b>
<i>par AN</i>	<b>+ 847</b>	<b>+ 869</b>		<b>+ 499</b>	<b>+ 499</b>	<b>+ 1 240</b>	<b>825</b>	<b>326</b>
<b>dont par an pour répondre :</b>								
- au besoin du point mort		<b>+ 657</b>		<b>+ 382</b>	<b>+ 382</b>	<b>+ 453</b>	<b>+ 412,5</b>	
<i>% dans la production totale</i>		<b>76%</b>		<b>77%</b>	<b>77%</b>	<b>36%</b>	<b>50%</b>	
- à la hausse démographique		<b>+ 212</b>		<b>+ 117</b>	<b>+ 117</b>	<b>+ 787</b>	<b>+412,5</b>	
<b>Evolution de la population</b>	<b>+ 40 500</b>	<b>+ 7 888</b>	<b>19%</b>	<b>+ 32 612</b>	<b>+ 4 600</b>	<b>+ 32 612</b>	<b>16 391</b>	<b>-16 221</b>
<i>en % par an</i>	<b>+ 1,41</b>	<b>+ 0,65</b>		<b>+ 1,15</b>	<b>+0,18</b>	<b>+ 1,15</b>	<b>0,60</b>	<b>-0,55</b>
<b>Consommation d'espace (en hectares)</b>	<b>380</b>	<b>62</b>	<b>16%</b>	<b>318</b>	<b>318</b>	<b>389</b>	<b>243</b>	<b>-75</b>
dont vocation résidentielle, « Mixte »	<b>288</b>	<b>33</b>	<b>11%</b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>326</b>	<b>164</b>	<b>-92</b>
dont vocation « économique »	<b>92</b>	<b>29</b>	<b>32%</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>79</b>	<b>17</b>



**Ce volume de production prend en compte le point mort résidentiel** : 8 250 nouveaux logements pour répondre aux besoins de la population actuelle. Ce besoin d'écouler des éléments suivants :

- baisse du nombre personne par logement passant de 2,09 en 2020 à 1,99 à horizon du SCoT. Cette baisse est relativement limitée (-0,10 en 20 ans, contre -0,6 observé en 6 ans sur 2014-2020 par exemple) pour deux raisons. La première tient au fait que certaines communes dont des grands pôles comme Sète ont déjà connu une forte diminution du nombre de personne par logement, et que cette diminution est amenée à ralentir dans le temps car déjà à 1,9 en 2020. La seconde traduit la volonté du territoire d'agir activement à travers la politique de l'habitat et de l'urbanisme pour diversifier l'offre et l'adapter au mieux des attentes des actifs et des jeunes (afin de favoriser leur maintien ou leur arrivée). Cela passe notamment par une politique de production tonique de logement sociaux (LLS, PSLA, BRS...), de création de logements abordables pour des ménages ayant des revenus intermédiaires et de diversité des typologies adaptées aux publics ciblés. Cette prévision du desserrement et de la hausse démographique dépendra des capacités d'attractivité du territoire pour les actifs et les jeunes et de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat volontariste qui va dans ce sens.
- baisse du rythme de création de résidences secondaires permettant à terme de ne pas augmenter leur part dans le parc total (26,2% en 2020), et de chercher à la réduire (25,7% à horizon 20 ans). Ce point est à mettre en relation avec les enseignements et choix indiqués dans l'alternative 2.
- faible évolution de la vacance compte tenu de son taux déjà bas (5%)
- besoin pour le renouvellement du parc de logement existant estimé à 72 logements /an (9% de la production). Ce volume pourrait être plus

fort mais les actions déjà réalisées dans le territoire pour la qualification du parc très dégradés, notamment dans la ville de Sète, permet d'envisager un volume modéré.

**Il permet un niveau apaisé de croissance démographique** : 8 250 logements pour accompagner une hausse de 16 500 habitants, le territoire atteignant à horizon du SCoT une population autour de 145 000 habitants au total. Cette croissance en moyenne annuelle correspond à + 0,6%/an (soit une valeur proche, mais moindre que de celle sur 2009-2019, 0,65%/an), soit la moitié de ce que « le reliquat » du SCoT de 2014 « permettait » encore de réaliser (+1,15%/an).

**Il est un niveau de production de logement que le territoire a déjà été en mesure de tenir dans la durée** (870 logements/an sur 2010-2018),

**Le territoire avait ainsi fait le choix d'un projet exigeant et qualitatif avec un niveau de production de logements maîtrisé mais suffisant pour permettre la mise en œuvre d'une stratégie de diversification de l'habitat et favorable au maintien et à l'accueil d'actifs et de jeunes.**



Objectifs de répartition des logements dans une logique de structuration territoriale, de limitation des pressions sur l'environnement et de limitation de la consommation d'espace : ECO-TERRITOIRE

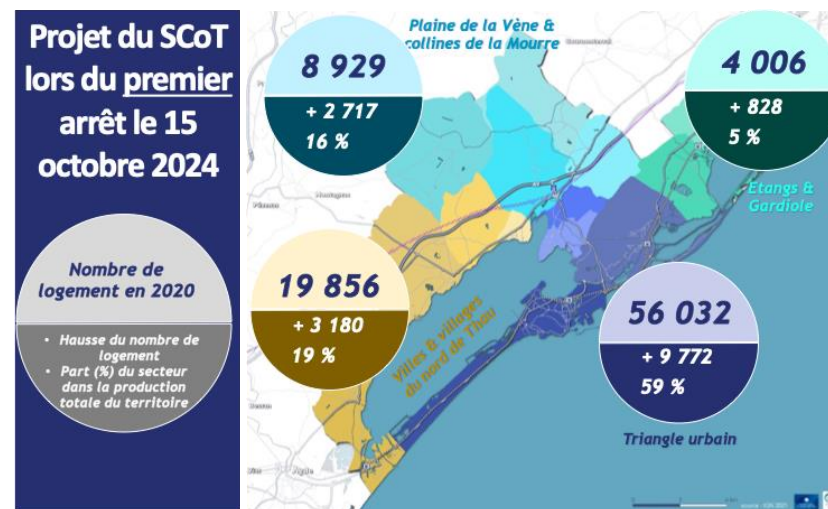
Dans le cadre de ce projet 1 de 2024, le territoire avait fait le choix de flécher au sein du triangle urbain autour de 59% de la production totale de logements du SCoT ; ce qui permettait d'intensifier la proximité du plus grand nombre d'habitants avec les sites stratégiques de mobilité et de services. Les bénéfices qui en sont attendus sont notamment : une gestion maîtrisée des flux et une réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, liées aux déplacements. En outre, cette organisation permettait de maîtriser le développement de manière à préserver les bassins versants du nord du SCoT et à limiter les flux des eaux traités par les stations d'épurations en amont de la Lagune de Thau, ces points étant directement lié avec l'objectif de prendre en compte le système de ressources dans la capacité d'accueil du territoire.

Cela permettait aussi d'allier cette structuration territoriale avec une mobilisation forte de l'enveloppe urbaine existante (incluant les friches urbaines) pour l'accueil de nouveaux logements ; le triangle urbain apportant une contribution importante dans cette mobilisation. **Le projet visait ainsi, à minima, la réalisation d'environ 70% de la création totale de logement du territoire, au sein de l'enveloppe urbaine existante** (soit 11 321 logements sur un total de 16 500 logements) ; ce qui limite d'autant les besoins en consommation d'espace en extension.

Le positionnement en Eco-territoire, l'adaptation au changement climatique et la mise en œuvre de la Loi ZAN étaient pleinement intégrés dans le projet territorial. En matière de consommation d'espace cela se traduisait par une exigence, à horizon 20 ans, de la limiter à 164 ha pour le résidentiel (dont 138,4 ha pour le logement et 24,2 ha pour des équipements identifiés). Cet effort de compacité se révèle par une densité moyenne de 38 logements/ha (la densité étant différenciée selon les communes). Ces 164 ha permettaient une forte économie d'espace au vu des surfaces restantes qui sont permises par le SCoT

de 2014 (255 ha), soit une économie tendancielle de 91 ha. En outre, en intégrant les besoins pour l'économie (79 ha, cf. besoins explicités ci-avant à l'alternative 2). En outre, à partir de l'analyse de la consommation d'espace 2011-2020 (335 ha en 10 ans 33,5 ha/an) opérée à l'époque les objectifs du territoire pour le futur visaient à s'inscrire dans une trajectoire ZAN promue par la Loi Climat et Résilience avec une consommation maximale de 243 ha à 20 ans (soit une réduction de 64% par rapport à 2011-2020, dont une réduction de 50% sur 2021-2030). Toutefois, consécutivement à la prise en compte des avis des PPA émis sur le premier arrêt du projet SCoT en 2024, cette analyse de la consommation d'espace 2011-2020 a été revue en utilisant les données du Cerema. Pour le territoire du SCoT, ces données affichent une consommation d'espace de 188 ha sur 2011-2020, soit 18,8 ha/an, au lieu des 335 ha considérés lors du projet 1 de 2024. La réduction de la consommation d'espace a ainsi constitué un des éléments majeurs d'évolution du projet entre le premier arrêt du schéma en 2024 et le projet retenu en vue de l'arrêt de février 2026 (cf. ci-après).

*Illustration des objectifs du projet 1 de 2024 pour la répartition des logements par secteur du territoire*



Le projet 1 de 2024 : un projet exigeant, pour un parti environnemental et d'aménagement performant du territoire

De toutes les alternatives étudiées, le projet 1 de 2024 était de loin le plus performant au regard de l'environnement et des enjeux sociaux et économiques du territoire :

- Il permettait de consolider l'offre économique et de développer 60 % de logements en plus que le scénario prospectif (et l'alternative 1), tout en consommant 75 ha de moins que ce scénario.
- Il visait politique ambitieuse de l'habitat en faveur des actifs et des jeunes (tout en répondant aux besoins des seniors) et de la diversification de logements ; ce qui avec un volant de logements relativement proche mais moindre que celui du scénario prospectif, permet de rendre plus efficace la création de logement pour l'accueil de population en cohérence avec le projet économique du territoire, et son fonctionnement social.

**A horizon 20 ans : du scénario prospectif  
au projet 1 du SCoT de 2024 (premier arrêt le 15 octobre 2024)**

	Objectifs du SCoT de 2014 à horizon 2030	Objectifs du SCoT de 2014 réalisés (observation 2019)*		Scénario prospectif : Projette à 20 ans, le "Restant" non réalisé du SCoT de 2014	Alternative 1 "mise en cohérence de la population"	Alternative 2 "mise en cohérence des logements"	Projet 1 du SCoT de 2024	
			% de réalisation					Différence avec le scénario prospectif
<b>Création de nouveaux logements</b>	<b>+ 17 790</b>	<b>+ 7 820</b>	<b>44%</b>	<b>+ 9 970</b>	<b>+ 9 970</b>	<b>+ 24 798</b>	<b>16 497</b>	<b>6 527</b>
<i>par AN</i>	<b>+ 847</b>	<b>+ 869</b>		<b>+ 499</b>	<b>+ 499</b>	<b>+ 1 240</b>	<b>825</b>	<b>326</b>
<b>dont par an pour répondre :</b>								
- au besoin du point mort		<b>+ 657</b>		<b>+ 382</b>	<b>+ 382</b>	<b>+ 453</b>	<b>+ 412,5</b>	
<i>% dans la production totale</i>		<b>76%</b>		<b>77%</b>	<b>77%</b>	<b>36%</b>	<b>50%</b>	
- à la hausse démographique		<b>+ 212</b>		<b>+ 117</b>	<b>+ 117</b>	<b>+ 787</b>	<b>+412,5</b>	
<b>Evolution de la population</b>	<b>+ 40 500</b>	<b>+ 7 888</b>	<b>19%</b>	<b>+ 32 612</b>	<b>+ 4 600</b>	<b>+ 32 612</b>	<b>16 391</b>	<b>-16 221</b>
<i>en % par an</i>	<b>+ 1,41</b>	<b>+ 0,65</b>		<b>+ 1,15</b>	<b>+0,18</b>	<b>+ 1,15</b>	<b>0,60</b>	<b>-0,55</b>
<b>Consommation d'espace (en hectares)</b>	<b>380</b>	<b>62</b>	<b>16%</b>	<b>318</b>	<b>318</b>	<b>389</b>	<b>243</b>	<b>-75</b>
<b>dont vocation résidentielle, « Mixte »</b>	<b>288</b>	<b>33</b>	<b>11%</b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>326</b>	<b>164</b>	<b>-92</b>
<b>dont vocation « économique »</b>	<b>92</b>	<b>29</b>	<b>32%</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>79</b>	<b>17</b>



### 3 - Le projet retenu du SCoT en vue de l'arrêt de février 2026, optimisant le projet 1 de 2024

Les choix retenus pour le projet du SCoT visent à optimiser les composantes du parti de développement et la programmation urbaine du projet 1 de 2024, en lien avec la prise en compte de l'analyse des avis des PPA émis sur le projet 1.

En matière de grandes orientations, cette optimisation du projet porte principalement sur les 3 points suivants, ces points étant interdépendants et appréhendés dans une cohérence d'ensemble :

- 1 - La réduction de la consommation d'espace.
- 2 – L'optimisation de la programmation résidentielle et de la politique de l'habitat.
- 3 - L'optimisation de la programmation économique.

Ces 3 points sont explicités ci-après

Le PROJET RETENU DU SCoT et comparaison avec le projet 1 de 2024 et le scénario prospectif

	A horizon 20 ans : du scénario prospectif au projet 1 du SCoT de 2024 (premier arrêt le 15 octobre 2024)		A horizon 20 ans : projet RETENU du SCoT			
	Objectifs du SCoT de 2014 à horizon 2030	Scénario prospectif : Projeté à 20 ans, le "Restant" non réalisé du SCoT de 2014	Projet 1 du SCoT de 2024	Différence avec le scénario prospectif	Projet RETENU du SCoT en vue de arrêt du schéma en février 2026	Différence avec le projet envisagé lors du premier arrêt le 15/10/2024
<b>Création de nouveaux logements</b>	+ 17 790	+ 9 970	16 497	6 527	13 417	-3 080
<i>par AN</i>	+ 847	+ 499	825	326	671	-154
<b>dont par an pour répondre :</b>						
- au besoin du point mort		+ 382	+ 412,5		+ 287	
<i>% dans la production totale</i>		77%	50%		43%	
- à la hausse démographique		+ 117	+412,5		+ 384	
<b>Evolution de la population</b>	+ 40 500	+ 32 612	16 391	-16 221	15 125	-1 266
<i>en % par an</i>	+ 1,41	+ 1,15	0,60	-0,55	0,55	-0,05
<b>Consommation d'espace (en hectares)</b>	380	318	243	-75	133	-110
dont vocation résidentielle, « Mixte »	288	255	164	-92	113	-51
dont vocation « économique »	92	63	79	17	20	-59

**Consommation d'espace nette du projet retenu** qui intègre la déduction des 25 ha de renaturation projetés par le SCoT en compensation de surface équivalente de projets d'urbanisation (dont 18 ha affectés pour la compensation en surface de développements économiques et 16 ha de développements d'équipements)



## ▪ 1 - La réduction de la consommation d'espace.

Il s'agit en particulier de prendre pour référence une consommation d'espace passée, 2011-2020, de 188 ha (soit 18,8 ha) à l'échelle du SCoT du Bassin de Thau et d'opérer sur cette base une réduction de la consommation d'espace future prenant en compte les objectifs du SRADET Occitanie qui amènent à tendre vers une réduction de 56% sur 2021-2030 (par rapport à 2011-2020), puis une réduction de 30% pour les décennies suivantes (par rapport à la décennie précédente).

Sur cette base, et en cohérence avec la stratégie d'ECO-TERRITOIRE portée par le SCoT, il a été fait le choix **de limiter la consommation d'espace nette à 133 ha sur 20 ans, entre 2023 et 2043, soit une réduction de 110 ha représentant près de la moitié de la consommation totale d'espace affichée dans le projet 1 de 2024 (243 ha).**

- La consommation nette d'espace s'entend la consommation d'espace après déduction des compensations en surface équivalente des projets de renaturation de friches artificialisées identifiées par le SCoT qui s'élèvent à 25 ha (soit 158 ha d'urbanisation en extension – 25 ha de friches renaturées = 133ha). Cette compensation en surface conditionne des projets de développement économiques et d'équipements identifiés au SCoT.
- En incluant la consommation enregistrée sur les 2 années 2021 et 2023 (27,6 ha – données Cerema), **la trajectoire de sobriété foncière du projet retenu permet de ne pas dépasser 87,4 ha sur 2021-2030, et un total de 161 ha sur 2021-2043.**

Cet objectif ambitieux permet, au niveau du SCoT et selon son échéance de programmation (horizon 2043) de répondre aux attentes

de la Loi Climat (ZAN) et de prendre en compte le SRADET Occitanie.

Il tend, en effet, vers une réduction de 54% du rythme de consommation d'espace sur 2021-2030 (par rapport à 2011-2020) puis autour de 27%/28% sur les périodes suivantes (2031-2040 puis 2041-2043) de programmation du SCoT.

Pour plus de détail, se référer au document « 3.4 Analyse et la justification de la consommation d'espace » des annexes du SCoT ».



Les politiques et programmations urbaines en matière d'habitat et d'accueil économique ont été optimisées (cf. points 2 et 3 suivants).

Cette optimisation a permis de retenir les limitations de la consommation d'espace future selon la ventilation par grandes vocations exprimées au tableau ci-contre.

### Le PROJET RETENU DU SCoT : limitation de la consommation d'espace à 20 ans par grandes vocations

Grandes vocations	Surface maximale en ha de consommation d'espace NETTE sur 20 ans - 2023-2043 : après déduction des surfaces renaturées (en compensation) de friches urbaines	Dont	
		Objectifs de surface maximale de développement en extension en ha sur 20 ans	Surface en ha de renaturation de friches urbaines conditionnant les surfaces de développement en extension (compensation)
Résidentiel (habitat)	97	97	0
Polarités économiques	14	30	16
Polarités commerciales	6	8	2
Equipement	16	23	7
<b>Total SCoT sur 20 ans (2023-2043)</b>	<b>133</b>	<b>158</b>	<b>25</b>

Ces limitations de la consommation d'espace prennent en compte la concrétisation de projets déjà programmés et engagés qui sont en cours et contribuent à la programmation 2023-2043 du SCoT :

- Sur le plan résidentiel, notamment les projets des grandes opérations à Poussan et à Marseillan, et des projets sur les communes de Frontignan, Balaruc-les-Bains, Loupian et Bouzigues pour un volant d'espace d'environ 57 ha.
- Sur le plan économique, notamment les projets à Marseillan et à Gigean, ainsi que les projets commerciaux à Marseillan et à Balaruc les Bains et Balaruc le Vieux (8ha de projets de commerciaux). Rappelons que ces projets commerciaux s'appuient sur des projets espaces commerciaux déjà identifiés au SCoT de 2014, dont l'envergure dans le nouveau SCoT a été fortement réduite).

Par rapport au projet 1 de 2024, le projet RETENU réduit de 51 ha la surface de consommation nette d'espace pour le résidentiel incluant les équipement (97ha+16ha = 113 ha dans le projet retenu, contre 164 ha dans le projet 1 de 2024). Il réduit aussi de manière forte la surface de consommation nette d'espace pour l'économie incluant le commerce (14ha + 6ha = 20 ha dans le projet retenu, contre 79 ha dans le projet 1 de 2024).

Ces réductions de surfaces permettent d'atteindre un niveau de consommation d'espace quasiment 2,5 fois inférieur à la surface du restant à réaliser du SCoT de 2014. Elles contribueront à la préservation du système de ressources du territoire (agricoles et naturelles) et témoignent de l'effort important qu'opère le SCoT pour la compacité de son développement et l'optimisation de l'existant dans un contexte où il existe des enjeux notables de redéploiement économique et de création d'une offre suffisamment consistante de logements pour avoir la capacité d'influer sur la diversification de l'habitat, dont notamment la production de logements aidés.



- 2 – L’optimisation de la programmation résidentielle et la politique de l’habitat.

a) Par rapport au projet 1 de 2024, le SCoT confirme le choix d’une politique de l’habitat s’organisant pour une trajectoire démographique plus apaisée et en cohérence avec les enjeux sociaux et du projet économique du territoire. Il vise à optimiser les conditions d’accueil résidentiel, dans le cadre d’une consommation d’espace notablement plus réduite.

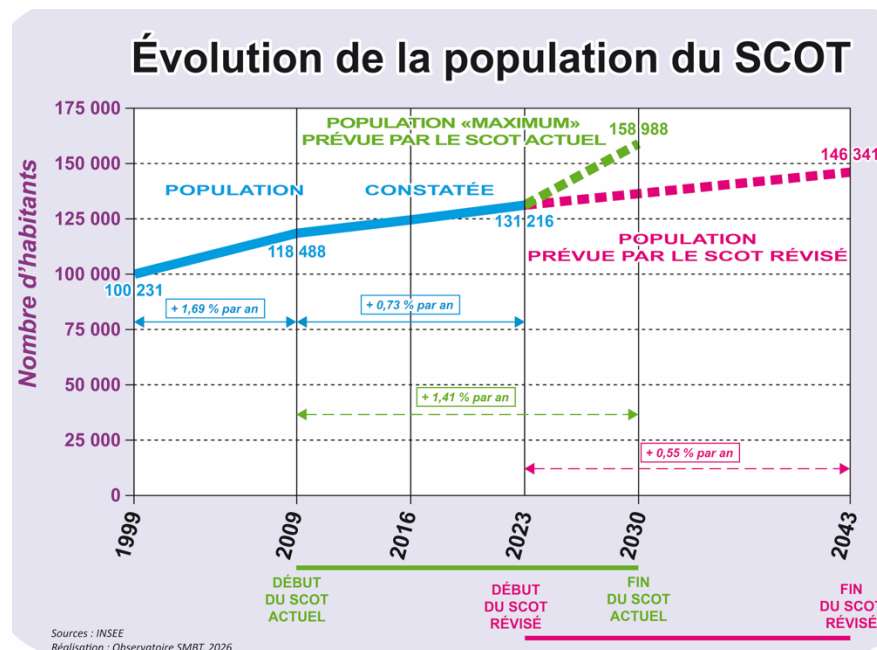
En lien avec la réduction de la consommation d’espace ci-avant, le choix retenu est d’optimiser les conditions d’accueil résidentiel du territoire. Il s’agit en effet de s’organiser pour une trajectoire apaisée de la démographie (cf. principe déjà adopté au projet 1 de 2024) et cohérente avec un volume de logements suffisants et une offre d’habitat qui répondent aux enjeux sociaux et du projet économique déjà analysés et pris en compte dans les phases antérieures de construction du SCoT. **En somme, il s’agit d’accentuer encore la capacité « à faire mieux avec moins », tout en préservant les fondamentaux pour l’équilibre du territoire, dont la préservation de son système de ressource.**

Cela a conduit au choix d’une perspective de hausse de la population autour de 0,55%/an à horizon 2043, soit un niveau de croissance qui réduit de plus de 2,5 fois le rythme envisagé par le SCoT de 2014 (1,41 %/an).

Ce rythme de 0,55%/an témoigne de la volonté d’apaisement de l’évolution démographique dans le cadre d’une stratégie d’ECO-TERRITOIRE préservant la capacité d’accueil en lien avec son système de ressources.

Il est légèrement inférieur à celui du projet 1 de 2024 (0,6%/an) afin de ne pas sous-estimer les besoins en logements au regard des dynamiques à l’œuvre : taux de croissance de la population de 0,72%/an sur 2016-2022, tendance au desserrement des ménages, etc. Cette sous-estimation présenterait le risque de se reporter au détriment de l’accès aux logements pour les populations résidentes dans le territoire, en particulier les actifs, les jeunes et les personnes à revenu modeste de tous âges. Les choix pour le SCoT se devaient donc de

tenir compte de l’enjeu d’une production de nouveaux logements (dans le neuf et dans l’existant) suffisante pour que la politique de l’habitat ait des capacités à influencer sur la fluidité de parcours résidentiels des ménages et le développement de l’offre sociale (diversification de l’offre de logement, etc.).



b) Par rapport au projet 1 de 2024, le choix retenu d'une politique de l'habitat renforcée en matière de production de logements aidés et de logements orientés vers les résidences principales, afin d'optimiser les réponses pour les populations déjà résidentes (accès au logement, parcours résidentiels des ménages,...) et les habitants futurs.

En cohérence avec cette perspective démographique, le territoire a ainsi fait le choix d'une production de 671 logements par an en moyenne sur 20 ans (soit un rythme inférieur par rapport au projet 1 de 2024 – 825 logements par an) assortie d'une politique de l'habitat renforcée en matière de production de logements aidés (dans le neuf et dans le parc total existant) et de logements orientés vers les résidences principales.

Ces mesures visent ainsi à accroître les effets leviers de la création de nouveaux logements sur la démographie locale en faveur de la population résidente (ménages aux différents profils) et d'une orientation vers la baisse de la part des résidences secondaires dans le parc total de logements.

La finalité est bien de favoriser la hausse de la part de résidences principales s'articulant avec l'objectif d'amélioration de l'accès au logement et des parcours résidentiels des ménages résidents, dont les populations plus modestes de tous âges, les jeunes décohabitants, les actifs, etc.

Le projet RETENU vise ainsi :

- **Un objectif de tendre vers la création de 8 000 logements sociaux** dans le neuf et dans le parc de logement existant. Cf. point c) ci-après)
- **Une perspective de réduction de la part de résidences secondaires dans le parc total de logements** passant de 25,9% en 2022 à 24,5% à horizon 20 ans.

Cette réduction est substantielle puisqu'elle implique une évolution à 20 ans du nombre de résidences secondaires de 88 par an en moyenne, contre 195 par an sur 2016-2022 et 228 par an sur 2013-2018. Le tout en ne perdant pas de vue que si le territoire entend utiliser des outils pour favoriser la production de résidences principales dans le neuf (Loi le Leur, Logements aidés, typologie de logement, etc.), en revanche, la mutation de résidences principales déjà existantes en résidences secondaires n'est pas maîtrisable (sauf dans le logement social).

Par les leviers de la qualité et la diversification de l'offre de logement, incluant la production de logements aidés, la politique renforcée de l'habitat permet d'optimiser les réponses pour les populations déjà résidentes et les habitants futurs.

**Ainsi, le point mort résidentiel (volume de logements pour répondre au besoin de la population actuelle) voit son niveau nettement amélioré par rapport au projet 1 de 2024 et au scénario prospectif.**

En effet, **pour le projet retenu à horizon 20 ans, ce point mort résidentiel correspondrait ainsi à un besoin autour de 287 logements / an, soit une part d'environ 43% de la production totale de logements, contre une part de 50% dans le projet 1 de 2024 et de 77% dans le scénario prospectif.**

- Il faut rappeler que cette part du point mort résidentiel dans la production totale de logements varie selon les périodes et qu'elle était de 82% sur 2013-2018, ce qui signifie qu'au cours de cette période l'essentiel de la production servait à répondre aux besoins liés au desserrement des ménages résidents, à l'évolution des résidences secondaires et logements vacants. A contrario, 18% de la production de logements servaient à accompagner la hausse démographique sur 2013-2018, contre environ 57% dans le projet retenu du SCoT (autour de 384 logements par an en moyenne sur 20 ans).



**Ceci témoigne de l'engagement ambitieux du territoire pour une politique forte en faveur de l'accès au logement pour les populations résidentes.**

**Plus en détail, le volume de création de logements du projet retenu prend en compte le point mort résidentiel** : autour de 287 logements par an (en moyenne sur 20 ans) pour répondre aux besoins de la population actuelle. Ce besoin d'écouler des éléments suivants :

- (Desserrement des ménages) baisse du nombre personne par logement passant de 2,05 en 2022 à 1,97 à horizon du SCoT. Cette baisse est relativement limitée (-0,09 en 20 ans, contre -0,08 observé en 6 ans sur 2016-2022 par exemple) pour deux raisons.

La première tient au fait que certaines communes dont des grands pôles comme Sète ont déjà connu une forte diminution du nombre de personne par logement, et que cette diminution est amenée à ralentir dans le temps car déjà à 1,85 en 2022.

La seconde traduit la volonté du territoire d'agir activement à travers la politique de l'habitat en faveur de l'accès au logement des populations résidentes, comme explicité ci-avant. Cette prévision du desserrement et de la hausse démographique dépendra des capacités d'attractivité du territoire pour les actifs et les jeunes et de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat volontariste qui va dans ce sens.

Les besoins liés au desserrement des ménages s'élèvent ainsi autour de 138 logements par an (en moyenne sur 20 ans).

- baisse du rythme de création de résidences secondaires à environ 88 unités par an (en moyenne sur 20 ans) permettant de tendre vers 24,5% de résidences secondaires dans le parc total de logements à horizon 20 ans, contre 25,9% en 2022. Se référer aux paragraphes ci-avant.

- faible évolution de la vacance compte tenu de son taux déjà bas (4%).
- besoin pour le renouvellement du parc de logement existant estimé à 69 logements /an (9% de la production). Ce volume pourrait être plus fort mais les actions déjà réalisées dans le territoire pour la qualification du parc très dégradés, notamment dans la ville de Sète, permet d'envisager un volume modéré.



c) Par rapport au projet 1 de 2024, le choix de renforcer la politique de l'habitat en faveur du logement aidé (logement aidé selon la définition des logements SRU en vigueur à la date d'arrêt du SCoT).

Lors de son élaboration, le projet retenu s'est appuyé sur une démarche d'évaluation des perspectives en matière de création de logements aidés. Cette évaluation a mis en évidence les 3 grands enjeux suivants auxquels le projet RETENU répond à travers notamment les objectifs inscrits dans son DOO :

1 - L'enjeu de consolider les objectifs de production de logements aidés permettant une meilleure trajectoire pour atteindre notamment les exigences légales (SRU).

- Les dernières données récentes montrent un nombre de logement aidé « SRU » de 9 500 unités dans le territoire du SCoT, soit 15% du parc résidences principales (source : SAM - données habitat 2022 et 2023).
- L'évaluation prospective à horizon 2043, montre un besoin de création de 8000 logements aidés permettant d'atteindre l'objectif de 25% de logements aidés et maîtrisés dans les résidences principales des communes SRU à l'issue du SCOT, en tenant compte de l'inventaire SRU actuel déficitaire, le nombre de logement à produire en rattrapage et en accompagnement de la production nouvelle. Le SCoT se fixe en conséquence un objectif de création de 8 000 logements aidés. Ce volume représente l'équivalent de 400 logements /an sur 20 ans en moyenne, soit autour de 59,6% de la production totale de logements du SCoT. Ceci amènerait, en 2043, à la présence environ 17 500 logements aidés au total dans le territoire, au sein d'un parc total de résidences principales estimé autour de 73 730 unités. Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, les PLH détermineront, à leur niveau, la répartition de cet objectif entre le parc public locatif, les logements en accession aidée (BRS, PSLA) et le conventionnement privé.

- Il convient de noter que le bilan 2020-2025 (source SAM) des opérations de logements aidés (locatifs sociaux et accession sociale) montre une production de ce type de logement de 284 par an en moyenne sur la période dont, en 2025, 468 logements aidés créés cette seule année. Ainsi les objectifs du SCoT (400 logements aidés par an en moyenne) supposent ainsi un renforcement de la production, dans un contexte où le territoire met déjà en œuvre un politique volontariste de l'habitat.

Dans ce cadre, les objectifs fixés dans SCoT pour le développement de l'offre en logements aidés s'appuient sur 3 axes principaux de production :

- **1/ Maintien du développement du parc de logements locatifs sociaux** : conserver une part prépondérante des logements produits dans le Parc Public dans le respect de la répartition réglementaire des produits à destination des publics modestes et très modestes.
- **2/ Renforcement des Logements en accession sociale** : dans la continuité des opérations proposant du BRS et du PSLA, actuellement en développement sur le territoire, les PLH et PLU des communes devront prévoir un taux et des seuils d'application pour imposer du logement en accession sociale dans les opérations de logements.
- **3/ Maintenir et inciter au développement du conventionnement privé** via des politiques locales volontaristes d'accompagnement des dispositifs de conventionnement (Pacte Territorial, OPAH, PIG etc.).



## Évaluation des perspectives chiffrées en matière de création de logements aidés.

Cette évaluation a servi d'appui aux réflexions engagées pour déterminer les choix du projet retenu.

Diagnostic				Objectifs retenus pour la programmation résidentielle globale du SCoT à 20 ans								Evaluation des besoins en logements aidés à 20 ans				
Nb Total Lgmt 2022	Nb RP 2022	Nb Logt SRU 2023	Taux SRU 2023	Nb logts à créer sur 20 ans (2023-2043)	Nb de logts par an	% dans l'enveloppe urbaine	Nb logts dans l'enveloppe	Logts en extension	Densité	Consommation en extension (ha)	Logts créés en RP sur 20 ans	Total Nb RP 2043	Nb logts maîtrisés attendus 2043	Nb logts maîtrisés à produire pour 2043	Nb logts maîtrisés à produire par an	% des logts à créer
90 633	63 279	9 500	15%	13 417	671	74%	9 878	3 539	37	97	10 455	73 734	17 501	8 001	400	59,6%

Sources : SAM, SCoT

Abréviations :

Nb : nombre

Lgmt : logements

RP : Résidences Principales

Taux SRU : taux de logements sociaux (article 55 de la Loi SRU), dans le parc total de résidences principales

## Bilan 2020-2025 des opérations de Logements locatifs sociaux (LLS) engagées et de Prêt social location-accession (PSLA) - source : SAM

ANNEE AGREMENT	Logements locatifs sociaux (LLS), total et par typologie				Prêt social location-accession (PSLA)
	Total LLS	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	
2020	206	76	130	0	9
2021	220	80	140	0	10
2022	277	89	163	25	35
2023	241	97	108	36	17
2024	226	67	89	70	12
2025	438	143	199	96	30
<b>Total général</b>	<b>1608</b>	<b>552</b>	<b>829</b>	<b>227</b>	<b>113</b>
<b>Production Moyenne annuelle</b>	<b>268</b>	<b>92</b>	<b>138</b>	<b>38</b>	<b>16</b>



## 2 - L'enjeu d'organiser la création de logements aidés en ne s'appuyant pas uniquement sur de la production neuve, mais en impliquant aussi le parc existant.

En effet, il s'agit aussi de favoriser la création de logements aidés dans le parc existant via notamment des opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux et le conventionnement des bailleurs privés dans le parc existant. Ceci est nécessaire afin d'être mieux en mesure d'atteindre les objectifs en volume de création de logements aidés, mais aussi d'assurer parallèlement une production équilibrée pour répondre aux autres besoins des différents types de ménages dans le parc libre.

- Dans cette perspective, et en lien avec les objectifs de revitalisation urbaine et de production de la ville sur elle-même, **le SCoT préconise la production de 20% de ces logements aidés dans le parc existant**, soit environ 1600 logements sur 20 ans (80 par an).
- **Les opérations de créations de nouveaux logements devront donc prévoir 6400 logements aidés sur les 13 417 au total, soit 48% de la production nouvelle.** Afin de compléter le dispositif, le DOO du SCoT fixe des objectifs supplémentaires pour la mise en œuvre de la production de logements aidés. Ainsi, les opérations d'aménagement de 6 logements ou plus devront comporter au minimum les pourcentages suivants de logements aidés ou maitrisés:
  - Pour les Communes SRU (y compris Mireval et Vic la Gardiole) : 50 % de logements aidés ou maitrisés à répartir entre locatif et accession (LLS, PSLA, BRS, conventionnement privé).
  - Pour les Communes non SRU : 10 % de logements aidés ou maitrisés à répartir entre locatif et accession (LLS, PSLA, BRS, conventionnement privé).

## 3 - L'enjeu d'accroître la mobilisation des différents outils locaux et opérationnels disponibles, en relais du SCoT, pour mettre en œuvre cette production.

En effet, en déclinaison des objectifs cadre d'aménagement et de planification urbaine qui relèvent du rôle SCoT à son échelle, il est nécessaire que localement les collectivités développent à leur niveau les objectifs et les outils de mise en œuvre. Pour cela, le DOO inscrit ainsi la prescription suivante :

Les politiques communales et intercommunales devront mobiliser un large panel d'outils d'aménagement et de programmation permettant d'atteindre ce taux de production de logements aidés et maitrisés (fixés au DOO), comme par exemple :

- La mise en place de CMS ordinaire, abaissant voire mutualisant permettant d'aménager le taux de rattrapage par période triennale ou une éventuelle mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale.
- La maitrise du foncier par les collectivités ou opérateurs publics : développer le recours à l'EPF Occitanie et tout autre outil d'aménagement comme les concessions de revitalisation de centre ancien ou opérations nouvelles d'aménagement (ZAC, lotissement, etc.).
- Le recours aux outils d'urbanisme règlementaire tels que les OAP, emplacements réservés et servitudes de mixité sociale permettant de maitriser la programmation en logement.
- La formalisation de prescriptions permettant la préservation des résidences principales par la régulation des meublés de tourisme et des résidences secondaires (telle que la Servitude de Résidence Principale - Loi Lemeur) (ou encore la taxation renforcée des résidences secondaires en relais de l'urbanisme).
- Les outils coercitifs et incitatifs permettant de développer le conventionnement privé en lien avec la rénovation du parc existant. (Pacte territorial, OPAH, ORT etc.)



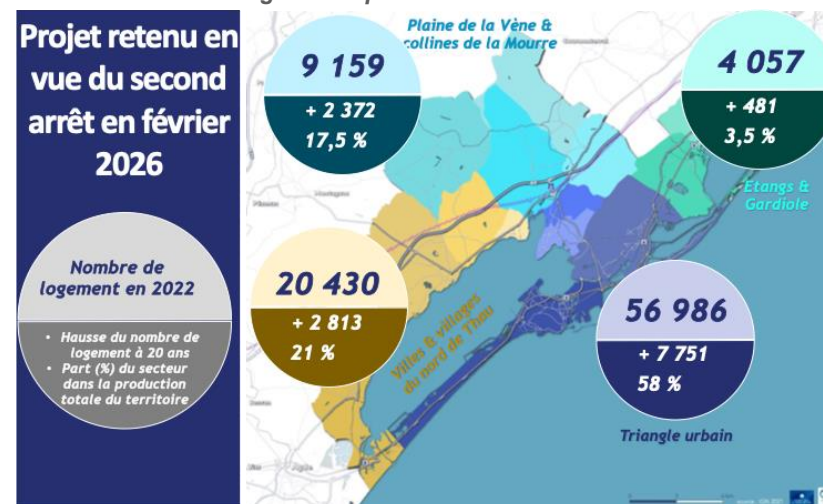
d) Par rapport au projet 1 de 2024, le choix de maintenir des principes fondamentaux déjà portés par le projet 1 de 2024 en faveur de la préservation du système de ressources du territoire et de la mobilisation prioritaire des capacités d'accueil résidentiel au sein du tissu urbain existant :

En effet, en complément des mesures spécifiques de préservation des milieux écologiques et des ressources portés par le SCoT, le parti d'aménagement urbain RETENU soutient et traduit ce choix à travers plusieurs leviers, notamment :

- **Un objectif volontariste de création de logements au sein du tissu urbain existant**, représentant 74 % de la production totale de logements du territoire sur 20 ans ;
- **La concentration de la production de logements et de la croissance démographique du territoire dans le triangle urbain**, assortie **d'une limitation dans les bassins versants du nord de Thau** afin d'en préserver les équilibres, ainsi que **dans le secteur des Étangs et de la Gardiole**, afin de maintenir des coupures d'urbanisation entre les espaces agglomérés du triangle urbain de Thau et les espaces urbanisés voisins du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole.

Rappelons que cette programmation prend en compte des projets déjà programmés et engagés qui sont en cours de mise en œuvre et influent sur la répartition de l'offre de logement, en particulier les grandes opérations d'aménagement à Poussan et à Marseillan. Ceci explique qu'en matière de répartition de la création de logements, malgré une réduction du volume de logements par rapport au projet 1 de 2024 dans les secteurs « Plaine de la Vène et collines de la Mourre » et « Villes et villages du nord de Thau », leur part dans la production globale du territoire augmente légèrement.

Illustration des objectifs du projet RETENU pour la répartition des logements par secteur du territoire



Concernant la répartition de la croissance démographique au sein du territoire, le projet retenu maintient également les grands principes d'équilibres du projet 1 de 2024, sur la base d'une hausse globale de population toutefois moindre. Ainsi, avec la perspective d'une hausse d'environ 15 125 nouveaux habitants à l'échelle du SCoT et à horizon 2043, le poids démographique à terme de chaque secteur du territoire se répartirait de la manière suivante (ordre de grandeur) :

- 59% dans le triangle urbain (≈ 86 636 habitants en 2043),
- 19% dans le secteur « Villes et villages du nord de Thau » (≈ 27 938 habitants en 2043),
- 17% dans le secteur « Plaine de la Vène et collines de la Mourre » (≈ 24 472 habitants en 2043),
- 5% dans le secteur « Etangs & Gardiole » (≈ 7 295 habitants en 2043).
- Soit ≈ 146 341 habitants au total à l'échelle du SCoT en 2043.



### ▪ 3 – L’optimisation de la programmation économique.

Le territoire a fait le choix de maintenir sa stratégie de positionnement économique orientée sur ses activités et filières emblématiques, l’innovation et le redéploiement de capacité d’accueil pour les entreprises en lien avec les besoins du tissu local. Cette stratégie s’articule avec celle d’une stratégie de création d’emploi nécessaire à l’équilibre social de territoire et au maintien de ses spécificités productives et économiques.

**En revanche, par rapport au projet 1 de 2024, le territoire a fait le choix de reconcevoir le parti d’aménagement de l’offre foncière et immobilière pour les entreprises, dans un objectif de sobriété foncière faisant de la mobilisation du potentiel d’accueil d’entreprises dans l’existant une priorité (réhabilitation des friches urbaines, densification et optimisation des espaces d’activités déjà en place), tout en opérant une limitation forte du développement en extension.**

Le projet RETENU et exprimé dans le DOO oriente ainsi environ **49% des surfaces foncières futures pour l’accueil d’activité vers la densification d’espaces d’activités existants (8%) et la réutilisation de friches ou le renouvellement urbain (41%) et 51% vers des extensions urbaines de parcs existants.**

Ces extension urbaines destinées à des parcs d’activité ou commerciaux s’inscrivent dans une **consommation maximale d’espace nette de 20 ha pour les 20 ans à venir** (déduction faite des surfaces de renaturation en compensation, soit 38 ha de surface de développement maximum – 18 ha de surface renaturée = 20 ha). **Cette consommation est faible notamment au regard de plusieurs grandeurs caractérisant le territoire :**

- **Autour de 5 779 ha de surfaces déjà artificialisées au total dans le territoire du SCoT** (en 2021 –source <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>)

- OCS GE -2021). **Ainsi ces 20 ha représentent 0,34% de ces surfaces artificialisées existantes.**

- **Autour de 39 500 emplois** dans le territoire en 2022 et quasiment 130000 habitants,
- **362 ha de ZAE et 33 espaces économiques** (en moyenne de 8 ha de superficie) existants qui accueillent **868 établissements** (23% du total) **pour 7 671 emplois.**

a) Le choix retenu pour la programmation économique du SCoT a bénéficié d’un éclairage supplémentaire grâce à l’étude économique approfondie menée en 2025-2026 (en cours de finalisation) à l’échelle du SCoT Bassin de Thau.

Ce choix a en effet été éclairé par l’étude : Analyse économique et prospective des besoins en foncier d’activité sur le bassin de Thau et justification de l’intérêt public majeur de la création de nouveaux parcs d’activités (réalisation 2025/2026 - SET BY SETEC | STRATORIAL | EPISTO | PINTAT AVOCATS).

A travers une méthode par étape, prospective et une analyse croisée, elle permet d’objectiver les besoins fonciers et immobiliers futur du territoire. Elle intègre une analyse économique incluant celles des demandes des acteurs économiques locaux et d’une enquête auprès d’entreprises ayant recueillies 89 réponses. Cette analyse économique permet d’estimer les volumes d’activités à accueillir, puis l’étude confronte ces besoins à l’offre existante et aux capacités de renouvellement urbain afin de limiter la consommation d’espace.

La méthode suit ainsi, par étape, le déroulé suivant :

- **1 - Evaluation des besoins économiques futurs.** Les besoins sont appréciés par grands segments de l’offre économique (industrie, activités/artisanat, logistique, bureaux, commerce/loisirs) à partir du croisement :



- des dynamiques d'emploi à l'œuvre et projection à horizon 20 ans
  - des rythmes récents de production immobilière,
  - du fonctionnement du marché (vacance, tension, absorption),
  - des demandes exprimées par les entreprises (CRM, enquête entreprises ),
  - et des échanges avec les opérateurs locaux.
- **2 - Prise en compte de l'offre immédiatement disponible et programmée ("futur engagé")** qui constitue la première réponse apportée aux besoins estimés sur une échéance de court terme (période 2026 – 2028).
  - **3 - Identification du déficit**, c'est-à-dire les besoins non couverts par l'offre immédiatement disponible et programmée sur le court terme.
  - **4 - Identification des capacités d'accueil au sein des friches urbaines ainsi que des gisements et potentiels de densification au sein des ZAE existantes.** Ces capacités sont mobilisées EN PRIORITE pour contribuer à couvrir les déficits identifiés à l'étape d'avant.
  - **5 - Détermination, en solde, des surfaces économiques nouvelles à développer qui sont nécessaires pour tendre vers l'équilibre « besoins / déficit » et ainsi compléter la réponse au déficit qui n'a pu être comblé** par la mobilisation des friches ainsi que des gisements et potentiels de densification au sein des ZAE existantes.

**Pour la calibration chiffrée des besoins futurs en foncier et immobilier d'entreprises, cette étude\* met ainsi en évidence les éléments suivants à horizon 20 ans (cf. aussi tableau page suivante), justifiant les choix retenus pour la programmation économique du SCoT :**

- **Un besoin de 64 ha** pour le développement de l'offre foncière et immobilière future (surface en renouvellement et densification de l'existant, et en extension urbaine).
- **Une offre foncière et immobilière disponible et programmée pour le court terme (futur engagé) autour de 11 ha.** Cette offre contribue à la réponse aux besoins.
- **Un déficit de 53,5 ha cessibles à couvrir**, soit 69,6 ha brut (besoins économiques futurs – offre disponible/programmée).
- **Une mobilisation volontariste des capacités au sein de l'existant autour de 30,6 ha cessibles** (soit 37,7 ha brut) contribuant à la réponse à ce déficit : soit autour de 23,55 ha cessibles dans les friches urbaines, de 5,8 ha dans des gisements et potentiels de densification au sein de ZAE existantes et de 1,25 ha à travers l'intensification de projets en renouvellement urbain envisagés (Sète...).
- **Un volume nécessaire d'au moins 26 ha cessibles, soit 34 ha brut**, à développer dans le cadre d'extension ciblées de parcs d'activité économique pour compléter la réponse au déficit et tendre vers l'équilibre (besoin/déficit).

*\*Note : Des compléments techniques de la justification et de la méthodologie utilisée par l'étude économique sont explicités au point b) ci-après.*



Pour la calibration chiffrée des besoins futurs en foncier et immobilier d'entreprises, cette étude économique met en évidence les éléments suivants à horizon 20 ans

Segment de l'offre économique (surfaces en ha)	Les besoins économiques futurs et l'offre disponible/programmée (court terme) pour contribuer à répondre aux besoins		Segment de l'offre économique (surfaces en ha)	Déficit (besoins économiques futurs / Offre disponible et programmée)	Les apports des capacités mobilisées dans l'existant contribuant à la réponse au déficit : <i>friches, densification des ZAE et projets en renouvellement urbain</i>			Extensions ciblées d'espaces économiques pour compléter la réponse au déficit ( surface cessible )	Bilan de la réponse au déficit avec la mise en place d'extensions ciblées d'espaces économiques
	Total des besoins économiques futurs	Offre foncière et immobilière disponible et programmée (futur engagé) pour le court terme			Apport des friches (renouvellement)	Apport densification (dans ZAE existantes)	Autres apports (intensification de projets en renouvellement urbain - ZAC Sète...)		
Bureaux (tertiaire)	6,5	Total 10,8	Bureaux (tertiaire)	2,5	2		0,5		Équilibre (5 ha vs 5 ha)
Locaux industriels	17		Locaux industriels	12,5	10,3	1,8			Équilibre (~12 ha vs 12 ha)
Locaux d'activité / artisanat	18		Locaux d'activité / artisanat	15,7	3,8	1,7		11	Équilibre (≈16 ha vs 15,7 ha)
Entrepôts / logistique	14,5		Entrepôts / logistique	14,5	6,5			9,5	Équilibre (16 ha vs 14,5 ha)
Commerces / loisirs	8		Commerces / loisirs	8,3	1	2,3	0,8	5,5	Équilibre (~9,5 ha vs 8,3 ha)
<b>Total SCoT</b>	<b>64</b>	<b>11</b>	<b>Total surface cessible</b>	<b>53,5</b>	<b>23,6</b>	<b>5,8</b>	<b>1,25</b>	<b>26</b>	<b>56,6</b>
			<b>Total surface brute</b>	<b>69,6</b>	<b>30,6</b>	<b>5,8</b>	<b>1,3</b>	<b>33,8</b>	<b>71,5</b>

En s'appuyant sur ces éléments, le projet retenu s'oriente vers une surface de développement de 38 ha pour les espaces économiques en extension. L'écart entre les 34 ha et les 38 ha intègre l'anticipation d'aléas opérationnels déjà observés localement dans d'autres opérations (contrainte foncière/ maîtrise non garantie, servitudes, zones humides, pertes de surfaces liées aux voiries, à la gestion des eaux pluviales, ...).

**Rappelons** que, au sein de ces 38 ha de programmation économique, le SCoT en conditionne 18 ha à la renaturation de friches urbaines en compensation d'équivalent foncier, amenant ainsi à une consommation nette d'espace de 20 ha (20 ha = 38 ha-18ha).



b) Compléments techniques de la justification et de la méthodologie utilisée par l'étude économique sont explicités au point b) ci-après

### 1 – Évaluation des besoins économiques futurs

Les **besoins futurs en foncier économique** ont été évalués sur deux pas de temps : le court terme (période 2026-2028) et le moyen/long terme (2029-2044), afin d'anticiper à la fois les urgences immédiates et les tendances de fond à 20 ans, tout en s'inscrivant en cohérence avec les échéances du SCOT.

#### Méthodologie d'estimation de la demande sur les segments économiques

Pour revenir sur la **méthodologie de projection de la demande**, celle-ci est basée sur une méthodologie de projection de l'emploi par secteur d'activité indexée notamment sur l'évolution de la population actée par le SCOT à 2043, et une ambition de progression du ratio emploi / actif de l'agglomération actuel déficitaire, pour limiter la dépendance aux territoires voisins. Cette projection en termes d'emplois locaux par segment, est ensuite traduite en enveloppe d'immobilier d'entreprise nécessaire, elle-même retranscrite en enveloppe foncière par grand segment de marché.

L'estimation du besoin en foncier économique repose sur une **méthodologie hybride**, combinant une **approche statistique et prospective**, fondée sur des trajectoires d'emploi, de démographie et de production immobilière par segment de marché et une **approche qualitative et opérationnelle**, issue de la confrontation des résultats à la demande réelle exprimée et aux projets identifiés localement.

Cette double entrée vise à sécuriser les résultats, en évitant à la fois une projection purement théorique, déconnectée des réalités du marché ou une approche uniquement déclarative, insuffisamment structurée pour un exercice de long terme.

### Articulation avec la dynamique démographique

La trajectoire d'emploi est cohérente avec une **croissance démographique modérée**, soit +0,5 % par an sur 2025-2044 retenue par le SCOT (contre +0,7 % sur la période récente), socle de la projection d'emplois ensuite esquissée.

### Trajectoire d'emploi comme variable pivot

Le besoin en surfaces économiques est principalement indexé sur une **trajectoire d'évolution de l'emploi total** du territoire, considérée comme le déterminant central de la demande immobilière. L'hypothèse retenue vise une progression de **+1 % par an sur la période 2026-2044**, soit environ **4 700 emplois supplémentaires**. Cette hypothèse traduit un **ralentissement tendanciel** par rapport à la période récente (2016-2022 : +1,4 %/an) et une hypothèse volontariste mais réaliste d'**amélioration progressive du ratio emploi/population**, afin de réduire le déséquilibre structurel actuel du bassin de Thau.

### Modulation sectorielle de la trajectoire d'emploi

La trajectoire globale de +4 700 emplois est ensuite **décomposée par grands secteurs d'activité**, en tenant compte des évolutions passées observées localement croisées aux perspectives propres au territoire (économie résidentielle, logistique, activités productives, filières portuaires, artisanat, etc.).

Cette déclinaison sectorielle permet de rattacher les emplois projetés à chacun des **segments immobiliers spécifiques**.

### Prise en compte des effets de rattrapage

L'estimation ne repose pas uniquement sur la croissance future, mais intègre explicitement des **besoins de rattrapage**, liés à une sous-dotation structurelle de l'offre existante. Ces effets sont identifiés à partir des **retours des commercialisateurs** sur les tensions de marché et d'une **analyse comparative** avec des territoires aux profils économiques proches (La Roche-sur-Yon Agglomération, Grand Narbonne, Béziers Agglomération). Amenant à des constats partagés sur :



- la sous-offre en commerces d'équipement et de loisirs (évasion commerciale),
- la carence latente en immobilier industriel,
- le déficit de locaux d'activités pour les TPE/PME artisanales,
- l'absence quasi totale d'offre logistique adaptée aux besoins locaux et portuaires.

Globalement, le constat est posé d'une programmation économique faible sur les dernières décennies amenant à des situations de tension sur plusieurs segments. Ces besoins de rattrapage viennent **majorer les volumes théoriques issus de la seule croissance de l'emploi.**

#### Intégration de l'historique récent de production immobilière

Les projections tiennent également compte du **volume de construction nette récente (2023-2025)**, afin de ne pas surévaluer artificiellement les besoins à court terme et apprécier le **taux de couverture actuel** de chaque segment de marché.

#### Hypothèses de sobriété foncière et immobilière

La traduction des besoins immobiliers en foncier mobilise des **hypothèses volontaristes de sobriété**, différenciées selon les périodes et les segments. Aussi, l'estimation est pensée sous deux pas de temps distincts :

- **2026-2028** : phase de court terme, marquée par une capacité encore limitée de transformation du parc existant ;
- **2029-2044** : phase de moyen-long terme, intégrant une montée en puissance des logiques de recyclage et de densification.

Les besoins en surfaces ne sont pas intégralement traduits en foncier neuf, une partie du besoin est adressé par une offre en réhabilitation de l'immobilier de seconde main déjà existant sur le territoire. Soit, environ 30 % de la production issue de la réhabilitation sur 2026-2028 et environ 50 % sur 2029-2044 pour certains segments (notamment industriels).

Cette hypothèse permet de réduire l'empreinte foncière nette et d'intégrer pleinement les objectifs de sobriété et de recyclage urbain.

Pour les constructions neuves, des **densités cibles supérieures aux pratiques historiques** sont retenues. Par exemple **3 500 à 4 000 m<sup>2</sup> de SDP/ha pour l'industrie**, contre ~2 380 m<sup>2</sup>/ha observés sur les dernières opérations réalisées sur le territoire. Ces densités sont une fois de plus différenciées selon les segments (activités, logistique, commerce).

Ces hypothèses permettent de convertir les besoins en surfaces bâties en une **enveloppe foncière optimisée.**

#### Méthodologie d'estimation de la demande sur les segments commerce / loisirs

La projection des **besoins en surfaces commerce / loisirs** repose sur une méthodologie articulant analyse de marché, enquêtes terrain et modélisation prospective. Elle débute par la définition de la zone de chalandise (population résidente, saisonnalité touristique, flux pendulaires) afin de calibrer le potentiel de consommation réellement "adressable" par l'armature commerciale locale. Ce potentiel est ensuite modélisé par segments à partir des dépenses des ménages, puis confronté à la couverture actuelle du marché, mesurée par un relevé exhaustif des activités commerciales "hors diffus" et la valorisation des chiffres d'affaires (par pôles et par grands secteurs), permettant d'objectiver le niveau d'équipement et la part de marché locale. En parallèle, une enquête auprès de 450 consommateurs a permis d'estimer finement l'évasion commerciale (achats réalisés hors territoire) et la part du e-commerce, afin de reconstituer le marché théorique physique restant (consommation susceptible d'être captée localement en points de vente). Sur cette base, les besoins futurs sont dérivés d'une hypothèse stratégique de reconquête progressive à l'horizon 2028, puis à l'horizon 2044, ce qui est ensuite converti en potentiel de surfaces (surfaces de vente / surfaces de plancher) selon des ratios adaptés aux formats attendus.



Enfin, **pour la traduction des besoins relatifs aux activités de loisirs**, la projection intègre une analyse qualitative et quantitative de l'offre existante (typologies, capacités, localisation, attractivité) afin d'identifier les carences structurelles du territoire et de traduire ces manques en besoins programmatiques spécifiques (loisirs marchands, équipements de destination, complémentarités avec l'armature commerciale).

### Méthodologie d'estimation des besoins liés aux transferts d'activités

Enfin, les besoins incluent des **relocalisations d'activités existantes** : environ 4 ha pour reloger des petites entreprises affectées par la requalification de sites (anciens ateliers, zones appelées à changer d'usage), ainsi que ~4,5 ha pour relocaliser des entrepôts ou studios de cinéma concernés par des projets de renouvellement urbain. Soit un besoin total de 8,5 ha pour des relocalisations d'entreprises impactées par des projets urbains (démolition des faubourgs productifs d'entrée de ville). S'y ajoute un **besoin de 3 ha lié au recul du trait de côte** d'ici 2055, concernant principalement des activités tertiaires ou commerciales qu'il faudra déplacer en arrière du rivage pour les maintenir sur le territoire. Ces « transferts » sont considérés à part car ils ne créent pas de nouveaux emplois, mais sont indispensables pour **préserver le tissu économique existant** face aux risques (érosion côtière) ou aux mutations urbaines.

En somme, **sans action**, le territoire ferait face à des **manques criants de foncier économique** dès les années 2020 et plus encore d'ici 2044, en particulier pour les locaux industriels, les locaux d'activité artisanale, la logistique et certains types de commerce (bricolage / jardinerie et culture / loisirs).

Cette situation de **rareté foncière** est déjà perceptible à court terme : plusieurs segments montrent des **tensions immédiates** sur l'offre disponible. Les locaux industriels disponibles partent vite et ne couvrent pas la demande, les terrains

pour entrepôts logistiques de taille significative font défaut, les petites entreprises artisanales peinent à trouver des ateliers (d'où l'importance de densifier les ZAE existantes), et le territoire manque de pôles commerciaux structurants pour éviter l'évasion commerciale. Le segment des bureaux tertiaires est le seul où l'offre actuelle est jugée *suffisante* à court terme (concentrée sur les projets urbains d'entrée de ville). Cette photographie justifie l'urgence de mettre en œuvre une stratégie foncière ambitieuse pour l'agglomération, détaillée ci-après.

Segment de l'offre économique (surfaces en ha)	Besoins 2026-2028	Besoins 2029-2044	Besoins liés au trait de côte	Besoins liés à transferts (renouvellement)	Total des besoins économiques futurs
Bureaux (tertiaire)	1	4	1,5		6,5
Locaux industriels	4	13			17
Locaux d'activité / artisanat	4	10		4	18
Entrepôts / logistique	3	7		4,5	14,5
Commerces / loisirs	2	4	1,5		8
<b>Total SCoT</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>64</b>

## 2 – Offre foncière et immobilière disponible et programmée (futur engagé) pour le court terme

L'offre **immédiatement disponible et programmée** (“futur engagé”) constitue la première réponse apportée aux besoins estimés sur une échéance de court terme (période 2026 – 2028). Ces projets, considérés comme quasi-certains (autorisations d'urbanismes et environnementales



obtenues), contribueront à l'offre nouvelle. Au total, les opérations non encore commercialisées mais déjà planifiées représentent autour de **11 ha** de foncier économique à venir à court/moyen terme.

### 3 – L'analyse des capacités d'accueil économique dans l'existant afin de les mobiliser dans le cadre de la réponse au déficit.

Face aux besoins exposés, l'agglomération a d'abord recensé et évalué toutes les ressources foncières économiques mobilisables sans artificialiser de nouveaux terrains. Cette démarche exhaustive a été conduite dans le "Diagnostic foncier économique" de 2025. Les principaux gisements identifiés sont les suivants :

- Friches industrielles et sites économiques en renouvellement :**  
 Un inventaire a identifié -réalisé par Sète Agglopôle et complété par l'approche géomatique de Set by setec - un « vivier important de friches industrielles à reconquérir » représentant environ 22 ha de foncier cessible (net). Parmi les plus notables : l'ancienne friche Lafarge à Frontignan (10 ha brut, ~6 ha nets mobilisables), l'ancien site Exxon Mobil à Frontignan (10 ha brut, ~6 ha nets), le site en restructuration de TIMAC Agro à Sète (12 ha brut, ~7,2 ha nets), le foncier SNCF gare disponible à Sète (anciens terrains ferroviaires, ~5 ha brut, 2,5 ha nets) et le foncier jardins cheminots SNCF à Sète (~2 ha brut, 1,2 ha nets). Ces sites offrent des opportunités de réaménagement sur des sols déjà artificialisés, souvent bien situés (proches des axes ou intégrés au tissu économique existant). Toutefois, ils nécessitent des actions de maîtrise foncière, des travaux de dépollution, de viabilisation et/ou de démolition pour être réexploités, avec des coûts parfois élevés et des délais (procédures, acquisition) qu'il faut prendre en compte.

### Friches industrielles en reconversion et premières orientations programmatiques envisagées par Sète Agglopôle

Site / friche (commune)	Statut foncier	Superficie brute	Superficie nette (estimée)	Vocation envisagée (segments)	Échéance de réalisation
Friche Lafarge (Frontignan)	Foncier public (SAM)	~10 ha	~6 ha net	Services aux entreprises ; Industrie propre (50% locaux industriels, 50% locaux d'activité)	2028 (démarrage)
Friche ExxonMobil (Frontignan)	Foncier public (SAM)	~10,5 ha	~6,5 ha net	Industrie propre ; Artisanat (village) ; Tertiaire (bâtiment existant) (50% indus., 35% artisanat, 15% tertiaire)	2030-2032 (phases)
Site TIMAC (Sète)	Foncier privé (reconversion)	~12 ha	~7,2 ha net	Industrie propre ; Artisanat ( <b>100% locaux industriels</b> )	Non défini (dépend restructuration Timac)
Foncier SNCF ex-gare (Sète)	Foncier public (à acquérir)	~5 ha	~2,5 ha net	Industrie propre ; Logistique dernier km ; Services aux entreprises ( <b>40% indus., 30% entrepôts dernier km, 30% activités</b> )	Non défini (études)
Ancien « jardin cheminot » (Sète)	Foncier public (à acquérir)	~2 ha	~1,2 ha net	Industrie dans le domaine de l'énergie ( <b>100% locaux industriels</b> )	Non défini
<b>Total sites engagés</b>		<b>~39,5 ha brut</b>	<b>~23,5 ha nets</b>	(Segments variés selon sites)	(d'ici ~2032)

Source : Programmation des opérations d'aménagement communiquées par Sète Agglopôle Méditerranée et ses partenaires (2025).



- **Densification interne des ZAE existantes** : Une analyse fine a permis de repérer environ **26 parcelles ou secteurs sous-utilisés** au sein des zones d'activités actuelles, représentant un potentiel estimé à **~10 ha** cessibles via la densification de fonciers non bâtis, de fonciers bâtis sous-denses ou de bâtiments vacants. Il s'agit par exemple de parcelles très peu bâties pouvant accueillir des bâtiments supplémentaires, d'espaces de parking ou de stockage extérieur surdimensionnés, ou encore de bâtiments partiellement ou totalement vacants. Ce gisement est diffus et sa mobilisation effective dépend de la volonté des propriétaires privés, ce qui rend son activation complexe. De plus, certains sites densifiables présentent des **contraintes environnementales ou réglementaires** (risques d'inondation, obligations de stationnement, coefficient de biotope, etc.), qui peuvent limiter la constructibilité réelle. Face aux incertitudes pesant sur ces sites, un taux de mobilisation a été appliqué à ce potentiel pour estimer de manière réaliste leur capacité réelle de remise sur le marché. Cette précaution ramène ce potentiel à une **enveloppe foncière cessible de l'ordre de 5,8 ha**.

Pour rappel, la méthodologie mobilisée pour l'identification, la hiérarchisation et l'orientation des potentiels de densification foncière à vocation économique, se structure en plusieurs étapes : d'un approche large géomatique à une approche qualifiée permettant de resserrer le potentiel en s'assurant de sa pertinence et réalité de mobilisation.

### Étape 1 – Identification des potentiels fonciers « bruts »

La première étape consiste en une identification géomatique des **potentiels fonciers bruts** susceptibles d'accueillir de l'économie, qu'ils soient situés au sein des **zones d'activités économiques (ZAE) existantes**, ou dans le **diffus économique**, correspondant à des sites isolés à vocation productive ou

tertiaire (friches, dents creuses, grands tènements sous-occupés, emprises mutables).

Cette identification repose sur un croisement de sources multiples : données cadastrales et foncières, occupation du sol et morphologie bâtie, calcul des densités à la parcelle.

À ce stade, les potentiels recensés ne préjugent ni de leur faisabilité réglementaire, ni de leur capacité réelle à être mobilisés à court ou moyen terme. Ils constituent un **réservoir foncier théorique**, volontairement large, servant de base à l'analyse ultérieure.

### Étape 2 – Préqualification des potentiels fonciers

La seconde étape vise à **resserrer le champ des potentiels identifiés** afin d'écartier les gisements qui ne peuvent raisonnablement être mobilisés dans la trajectoire temporelle du SCOT révisé. Un premier filtre est appliqué sur la base de critères de maturité opérationnelle, notamment :

- exclusion des sites ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme récente (moins de 3 ans),
- prise en compte de la situation foncière et de l'occupation effective des sites,
- appréciation de la compatibilité réglementaire minimale (zonage, contrainte PPRI rouge, retrait du trait de côte, etc.).

Cette préqualification par photo-interprétation permet de distinguer les potentiels purement théoriques des **gisements réellement mutables**, susceptibles d'être mobilisés dans une logique de densification ou de renouvellement urbain à court et moyen terme.



### Étape 3 – Hiérarchisation des gisements fonciers par scoring multicritères

Les gisements fonciers préqualifiés font ensuite l'objet d'une **hiérarchisation fine** à travers un système de scoring multicritères, permettant d'objectiver leur intérêt relatif et leur aptitude à répondre aux besoins économiques du territoire.

Quatre familles de critères sont mobilisées :

1. **Score de mutabilité foncière**  
Ce score apprécie la capacité réelle du site à évoluer, en intégrant notamment : la structure parcellaire, le niveau d'occupation existant, la présence de contraintes d'exploitation ou d'activités incompatibles, la probabilité de mobilisation foncière à horizon SCOT.
2. **Score de constructibilité au regard des enjeux environnementaux**  
Ce critère évalue la faisabilité du projet au regard : des contraintes environnementales (risques, biodiversité, continuités écologiques), des servitudes et protections existantes, de la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière et de limitation des impacts.
3. **Score de cohérence urbaine et territoriale**  
Il mesure l'inscription du site dans la structure urbaine existante : proximité des réseaux et infrastructures, accessibilité multimodale, articulation avec les centralités économiques et logistiques, cohérence avec l'armature du SCOT.
4. **Score par segment de marché**  
Chaque gisement est évalué au regard de sa capacité à accueillir différents types d'activités au regard des critères d'implantation spécifiques à chacun d'entre eux : tertiaire, locaux d'activités / artisanat, activités industrielles, entrepôts et logistique.

Cette analyse permet de **retenir les sites les plus pertinents**, et de mettre de côté les sites trop fortement grevés par des contraintes foncières, techniques, environnementales, réglementaires, ou de fonctionnement de l'entreprise implantée sur une partie du gisement (ex. stockage extérieur / stationnement poids lourds).

### Étape 4 – Vérification et pré-priorisation des gisements par segment de marché

La dernière étape consiste à confronter les résultats du scoring aux **besoins économiques non satisfaits**, tels qu'identifiés dans le diagnostic de marché et les projections à horizons 2028 et 2044.

Cette analyse permet d'orienter les sites vers les segments pour lesquels ils présentent la meilleure adéquation fonctionnelle (gabarits, nuisances acceptables, accessibilité poids lourds, etc.). L'agrégation de ces scores aboutit à une **hiérarchisation des gisements**, distinguant les sites à fort potentiel stratégique de ceux dont la mobilisation apparaît plus incertaine ou marginale.

Pour finaliser cette approche qualitative, des sessions de travail ont été réalisées avec les services de Sète Agglopolo, la SPL BT et le SMBT pour cibler les **temporalités de mobilisation et remise sur le marché des gisements** identifiés (avant ou après 2044), suivant les contraintes inhérentes au site (restructuration préalable de l'entreprise, gisement par remembrement complexe nécessitant un portage long, etc.).

Cette approche permet d'éviter toute surévaluation théorique de l'offre et garantit une **adéquation stricte entre besoins identifiés et capacités foncières réellement mobilisables**.

Ces sites engagés constituent un **second volet de réponse** aux besoins : ils apportent déjà une offre future non négligeable, en grande partie sur du foncier recyclé (friches) ou du diffus optimisé. Néanmoins, ils présentent **plusieurs limites**. D'une part, leur **spécialisation** : par exemple, Lafarge et ExxonMobil, bien que totalisant ~12,5 ha nets, sont fléchés en priorité pour accueillir des activités industrielles ou tertiaires liées à des filières précises (économie circulaire, cleantech, etc.) qu'il convient de sécuriser. Ils ne couvriront qu'en partie la demande généraliste pour des locaux industriels ou artisanaux traditionnels, qui restera en tension sans autres sites. D'autre part, certains



projets ne verront le jour que **graduellement** (Tillac vers 2030+ peut-être, en fonction de la restructuration du site par le privé ; SNCF gare et jardin cheminot dépendent de la libération de la SNCF). Enfin, **aucun** de ces sites n'est dédié aux **commerces de grande taille ou de loisirs** : le besoin identifié de créer une polarité commerciale d'agglomération pour réduire l'évasion ne trouve pas de réponse dans le futur engagé actuel. Il en va de même pour la **logistique entrepôt** : hormis 1,5 ha à Sète (ex-gare SNCF) pour de la logistique du dernier kilomètre, il n'existe pas de site engagé capable d'accueillir 5 à 10 ha d'entrepôts classiques.

En résumé, l'agglomération dispose d'une **enveloppe de ~29,35 ha** de foncier économique potentiel via le renouvellement urbain (23,55 ha friches cessibles + 5,8 ha densification), à laquelle s'ajoutent ~11 ha cessibles disponibles ou programmés d'ici 2030. Cette offre future est **substantielle** et démontre la volonté locale de privilégier au maximum la réutilisation du foncier existant.

#### 4. Conclusion - bilan de la réponse au déficit foncier pour tendre vers l'équilibre de l'offre future « Besoins/ réponse au déficit »

Avant déploiement de nouvelles extensions, les **segments “locaux d'activité”, “entrepôts” et “commerces/loisirs” affichent les déficits les plus marqués** à l'horizon 2044. Ce sont également des besoins difficiles à couvrir via la stratégie de renouvellement seule, comme l'a confirmé l'évaluation multicritère réalisée : un scénario ne prévoyant aucune extension laisse « *des carences persistantes sur les segments des locaux d'activité, de la logistique et du commerce structurant, insuffisamment adressés par les projets de renouvellement* », avec le risque d'un « *décalage durable entre besoins économiques et offre disponible, [une] évasion économique et commerciale renforcée à long terme* ». Autrement dit, sans création de nouvelle foncière en extension, le territoire ne pourrait satisfaire ni ses petites entreprises artisanales (qui partiraient s'installer ailleurs faute de locaux), ni les opérateurs logistiques (le bassin de Thau resterait en marge des implantations), ni les attentes des habitants en matière d'équipements commerciaux et de loisirs rayonnants. Ce constat établit la **nécessité d'envisager des extensions de ZAE ciblées**, en complément des efforts de renouvellement, pour résorber ces manques.

Les segments “bureaux” et “industriel” peuvent, eux, être équilibrés par le renouvellement urbain si celui-ci est pleinement réalisé, grâce aux projets urbains en renouvellement pour le tertiaire et aux friches pour l'industrie. Toutefois, même pour ces segments, la stratégie territoriale prévoit une vigilance : concentrer uniquement sur le renouvellement comporte des risques de non-réalisation de certains projets (dépendance à des propriétaires privés, coûts élevés de dépollution/démolition, etc.), et doit être anticipé dans les compétences et moyens mis en œuvre (négociation foncière, ingénierie technique, portage long terme, etc.).



En conclusion de cette analyse, on constate que **chaque segment en tension correspond à un projet d'extension planifié** par le territoire.

**Tableau : vers l'équilibre de l'offre future (Besoins / réponse au déficit), par segment de marché**

Segment de l'offre économique (surfaces en ha)	Déficit (besoins économiques futurs / Offre disponible et programmée)	Les apports des capacités mobilisées dans l'existant contribuant à la réponse au déficit : <i>(friches, densification des ZAE et projets en renouvellement urbain)</i>			Extensions ciblées d'espaces économiques pour compléter la réponse au déficit (surface cessible)	Bilan de la réponse au déficit avec la mise en place d'extensions ciblées d'espaces économiques
		Apport des friches (renouvellement)	Apport densification (dans ZAE existantes)	Autres apports (intensification de projets en renouvellement urbain -ZAC Sète...)		
Bureaux (tertiaire)	2,5	2		0,5		Équilibre (5 ha vs 5 ha)
Locaux industriels	12,5	10,3	1,8			Équilibre (-12 ha vs 12 ha)
Locaux d'activité / artisanat	15,7	3,8	1,7		11	Équilibre (=16 ha vs 15,7 ha)
Entrepôts / logistique	14,5	6,5			9,5	Équilibre (16 ha vs 14,5 ha)
Commerces / loisirs	8,3	1	2,3	0,8	5,5	Équilibre (-9,5 ha vs 8,3 ha)
<b>Total surface cessible</b>	<b>53,5</b>	<b>23,6</b>	<b>5,8</b>	<b>1,25</b>	<b>26</b>	<b>56,6</b>
<b>Total surface brute</b>	<b>69,6</b>	<b>30,6</b>	<b>5,8</b>	<b>1,3</b>	<b>33,8</b>	<b>71,5</b>

Le tableau ci-avant illustre clairement que **chaque segment de marché s'inscrit vers une solution équilibrée grâce aux extensions ciblées**. L'apport combiné du recyclage (friches + densification) et des extensions permet d'atteindre l'**équilibre offre/demande** à long terme pour tous les segments. On peut faire ressortir les points saillants suivants :

- Pour les **bureaux** et les **locaux industriels**, aucune extension significative n'est requise : le renouvellement urbain suffit globalement à combler les déficits respectifs initialement identifiés. Les efforts de densification et de projets engagés contribuent donc la satisfaction de ces besoins sans artificialisation nouvelle, ce qui est un succès en soi. Le **caractère raisonnable** de la stratégie est ici démontré : on ne demande pas d'extension là où ce n'est pas indispensable.

- Pour les **locaux d'activités** (artisanat/PME), environ **11 ha** d'extensions nettes sont nécessaires. Ce chiffre correspond à des objectifs de projets notamment à **Marseillan, Vic-la-Gardiole** et à **Poussan (Marseillan étant le principal)**. Cette perspective permet ainsi de tendre vers un équilibre. **Sans extension**, un déficit subsisterait indéfiniment pour l'activité artisanale et de petite production, activité socle de l'emploi local.

- Pour la **logistique/entrepôts**, environ **9,5 ha** d'extensions sont mobilisés. Ce chiffre correspond à des objectifs de projets notamment à **Gigean** et à **Mèze**. Cette perspective permet ainsi de tendre vers un équilibre. Là encore, **sans extension logistique**, le déficit n'aurait eu quasiment aucune compensation possible via de nouvelles possibilités en renouvellement (autres que celles déjà identifiés). L'extension est donc la **seule option** pour éviter un manque criant.

- Pour le **commerce/loisirs**, les **extensions** sont prévues, en l'occurrence **Balaruc** et **Marseillan**. Sans l'extension de Balaruc l'objectif de structurer un pôle d'agglomération serait manqué. Sans l'extension de Marseillan, les besoins de l'Ouest ne seraient pas comblés.

Un changement majeur du mode d'aménagement économique en faveur de la sobriété foncière

**Sur cette base, le choix du SCoT est d'affirmer un changement majeur du mode d'aménagement économique pour organiser une optimisation accrue de la capacité d'accueil territoriale.** Il fait de la mobilisation de l'existant une priorité (réhabilitation des friches urbaines, densification et optimisation des espaces d'activités déjà en place), tout en opérant une limitation forte du développement en extension.



- Il oriente ainsi environ 49% des surfaces foncières futures pour l'accueil d'activité vers la densification d'espaces d'activités existants (8%) et la réutilisation de friches ou le renouvellement urbain (41%) et 51% vers des extensions urbaines de parcs existants.

Une stratégie économique et d'accueil d'entreprises favorisant l'emploi à proximité, en cohérence avec les enjeux sociaux du territoire

**Le nouvelle offre foncière et immobilière favorise la création d'environ 3700 /4 000 emplois sur 20 ans, auxquels s'ajoutent une perspective de création d'environ 1000 emplois dans le reste du tissu urbain, soit un total d'environ 4 700 emplois à terme.**

Une approche environnementale intégrée à la démarche

Du point de vue environnemental, la stratégie foncière économique portant sur l'accueil d'une offre commerciale nouvelle repose sur un objectif prioritaire et clairement identifié : **la réduction mesurée, ciblée et progressive de l'évasion commerciale hors territoire**. Cette approche ne vise pas à stimuler la consommation, mais à **rapprocher l'offre commerciale des lieux de vie**, afin de limiter des déplacements aujourd'hui subis par les ménages vers des pôles extérieurs tels que Montpellier, Béziers ou Agde.

À l'échelle du territoire, l'évasion commerciale génère aujourd'hui **plus de 8 millions de déplacements commerciaux annuels hors territoire**, représentant environ **37 500 tonnes de CO<sub>2</sub> émises chaque année**. Dans ce contexte, la réduction de l'évasion commerciale constitue un **levier climatique structurel**, au même titre que la sobriété foncière ou le développement des mobilités alternatives.

Chaque déplacement évité se traduit mécaniquement par une diminution des kilomètres parcourus et, par conséquent, par une **réduction directe des émissions de gaz à effet de serre et des pollutions associées aux mobilités routières**. À ce titre, la réduction de l'évasion commerciale représente un **bénéfice environnemental indirect mais durable**, pleinement cohérent avec les objectifs de transition écologique, de sobriété des déplacements et de lutte contre le changement climatique.

L'évaluation quantitative conduite à partir de données objectivées (panier moyen issues de l'enquête consommateur EPISTO, parts modales issues de l'enquête consommateur EPISTO, distances moyennes aller-retour, facteurs d'émission de la Base Carbone de l'ADEME) met en évidence que la réduction progressive de l'évasion commerciale, de **33 % en 2025 à 28 % en 2028 puis 23 % à horizon 2044**, permettrait d'éviter **entre 4 800 et 8 300 tonnes de CO<sub>2</sub> par an** liées aux déplacements d'achats. Cela correspond à une **baisse de l'ordre de 20 à 25 % des émissions associées aux mobilités commerciales**, obtenue **sans modification des comportements d'achat**, mais par un simple effet de proximité territoriale.

Ces ordres de grandeur confirment que l'impact climatique de la stratégie commerciale dépasse largement le seul périmètre des sites aménagés. Ainsi, contrairement à une logique extensive ou concurrentielle, **l'accueil d'une offre commerciale dimensionnée au regard des besoins réels du territoire contribue à réduire les flux motorisés longue distance**, sans report modal contraint ni changement imposé aux ménages.

Dans un contexte de forte contrainte foncière, de trajectoire ZAN et d'exigence accrue de sobriété, cette capacité à **réduire durablement les émissions liées aux mobilités commerciales** constitue un **bénéfice environnemental d'intérêt général**, directement et indissociablement lié au projet. À ce titre, la stratégie d'accueil commercial telle que définie participe pleinement à la démonstration de l'existence d'une **raison impérative d'intérêt public majeur**, en conciliant développement territorial, réduction des déplacements contraints et contribution effective aux objectifs climatiques nationaux et locaux.



Enfin, il convient de rappeler que **chaque extension proposée a été minutieusement confrontée aux alternatives**. Il apparaît que **aucune alternative réaliste** (ni le “tout renouvellement”, ni le déplacement des projets en dehors du territoire) ne permettrait d’obtenir les mêmes résultats positifs sans induire d’autres inconvénients majeurs. Les extensions sont concentrées sur les segments où le renouvellement est le plus difficile (« *segments confrontés à de fortes carences tant en volume qu’en gamme d’offre à déployer* »). Cela confirme le **caractère irremplaçable** de chacune d’entre elles dans la stratégie globale.



### 3. Les objectifs du PAS déclinés dans le DOO

La construction du PAS s'appuie sur les enjeux identifiés lors du diagnostic initial, prenant en compte à la fois les caractéristiques démographiques, les besoins en développement économique et les dynamiques territoriales en termes d'équipements et de services de mobilité.

Sur le plan environnemental, le projet met particulièrement l'accent sur la préservation de la Lagune de Thau et l'adaptation au changement climatique, intégrant pleinement les transitions environnementale et énergétique.

De manière générale, le document encourage un développement maîtrisé, en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire, tout en respectant le cadre réglementaire en vigueur (Loi climat et résilience, Loi littorale, etc.). Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu reposent sur une analyse approfondie des enjeux économiques, démographiques, environnementaux et sociaux du territoire, garantissant ainsi une réponse globale et cohérente aux besoins actuels et futurs du Bassin de Thau.

Le PAS constitue la vision directrice pour le développement du territoire, tandis que le DOO en précise les modalités d'application. Le PAS définit les grandes orientations stratégiques à long terme, et le DOO les traduit en objectifs concrets et en prescriptions opposables aux documents d'urbanisme inférieur.

Ainsi, les objectifs du PAS sont concrétisés dans le DOO à travers des mesures et des actions spécifiques qui visent à réaliser la vision stratégique établie. Cette traduction opérationnelle respecte les principes de développement durable, d'inclusion sociale et de résilience environnementale, conformément aux enjeux identifiés dans le diagnostic initial.

Le DOO sert ainsi de feuille de route pour la mise en œuvre des orientations stratégiques définies par le PAS.

#### *ECO 1 : Transition Écologique Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle*

Le Bassin de Thau se trouve à un carrefour crucial pour sa gestion environnementale, face aux défis du changement climatique et de la préservation de son patrimoine naturel exceptionnel. Il s'agit de renforcer la résilience du territoire en valorisant ses ressources écologiques uniques à travers des pratiques innovantes pour la gestion intégrée des ressources naturelles, y compris la préservation des espaces naturels, la gestion durable des ressources en eau, et la valorisation des paysages locaux et de leur patrimoine culturel.

Cette stratégie promeut un développement durable, créant un cadre de vie attractif tout en favorisant un tourisme respectueux de l'environnement. Elle intègre également une gestion proactive des risques naturels, visant à réduire la vulnérabilité du territoire face aux événements climatiques extrêmes, et une stratégie littorale pour préserver les écosystèmes côtiers et adapter les infrastructures aux risques liés à la montée du niveau de la mer.

En conclusion, la transition écologique dans le Bassin de Thau représente une démarche intégrée et visionnaire, visant à assurer un développement durable et résilient tout en préservant l'identité naturelle et culturelle du territoire

#### **1.1 Renforcer la trame écologique en alliant préservation et mise en valeur des services écosystémiques**

La trame écologique repose sur un réseau d'espaces naturels et agricoles qui jouent des rôles essentiels pour le territoire, ses habitants et ses activités. Elle maintient la biodiversité et la beauté des paysages



emblématiques, régule les flux hydrauliques et équilibre les échanges entre eau douce et saumâtre, contribuant ainsi à la maîtrise des risques d'inondation et à la qualité des ressources en eau. Ces espaces soutiennent la qualité de vie des habitants et des touristes, en favorisant des pratiques culturelles et touristiques durables. Ils participent également à la captation du carbone et à la réduction des pollutions. Le renforcement de cette trame vise à préserver et valoriser les fonctions patrimoniales, sociales et économiques des sites, en intégrant une gestion coordonnée des zones côtières pour améliorer les relations écologiques et hydrauliques entre le littoral et l'arrière-pays.

Ce sous-axe se décline ainsi :

- ➔ **1.1.1 Préserver les réservoirs de biodiversité et mettre en valeur leurs différents rôles biologique, social, économique et pour la résilience du territoire face au changement climatique**
- ➔ **1.1.2 Affirmer des continuités écologiques permettant à la trame verte et bleue du Bassin de Thau de constituer un réseau vivant, fonctionnel et à forte valeur écologique**
- ➔ **1.1.3 Continuer à développer les actions d'entretiens, restauration, reconfiguration de sites agri-naturels pour une trame écologique et des activités primaires vivantes qui participent à la qualité du cadre de vie et à l'adaptation du territoire au changement climatique**
- ➔ **1.1.4 Poursuivre une mise en valeur des espaces naturels respectueuse de la sensibilité des sites et la gestion maîtrisée de leur fréquentation par le public**

### Les enjeux issus du diagnostic

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 13 du diagnostic « Biodiversité » :

- Préservation de la biodiversité : Protéger la richesse écologique et les habitats contre la fragmentation et la dégradation

- Gestion durable des ressources naturelles : Assurer la disponibilité à long terme des ressources pour la pêche, la conchyliculture et l'agriculture
- Intégration de la nature en ville : Améliorer la qualité de vie en intégrant la nature dans les zones urbaines
- Promotion du tourisme écologique : Promouvoir des activités touristiques respectueuses de l'environnement, sensibilisant à la conservation de la biodiversité
- Coordination et gestion intégrée : Harmoniser les efforts de conservation et de développement avec une approche intégrée et participative
- Adaptation aux changements climatiques : Renforcer la résilience des écosystèmes et infrastructures face à l'augmentation des températures et la montée des eaux.

### La déclinaison du PAS dans le DOO

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 1.1 du DOO :

#### Partie 1. Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle

1.1 Renforcer la trame écologique en alliant préservation et mise en valeur des services écosystémiques

1.1.1 Prescription générale pour les espaces de la trame écologique du SCoT

1.1.1.1 : Faciliter les actions de gestion environnementale de la trame écologique et prendre en compte les besoins pour des projets spécifiques

1.1.1.2 : Mettre en œuvre la Séquence « Éviter, Réduire, Compenser »

1.1.2 Préserver les réservoirs de biodiversité, les espaces agricoles d'intérêt écologique et gérer leurs abords

1.1.2.1 Préserver les réservoirs de biodiversité



- 1.1.2.2 Préserver les espaces agricoles d'intérêt écologique
- 1.1.2.3 Assurer une gestion qualitative des lisières des réservoirs de biodiversité et des espaces agricoles d'intérêt écologique
- 1.1.3 Les espaces de nature à préserver pour le fonctionnement et la mise en valeur de la trame verte et bleue, et la prise en compte de la nature ordinaire
- 1.1.4 Préserver les zones humides, le réseau hydrographique et leurs espaces de fonctionnement
  - 1.1.4.1 : Préserver les zones humides
  - 1.1.4.2 : Assurer la qualité des continuités écologiques des cours d'eau
- 1.1.5 Intégrer les enjeux liés à la préservation des milieux forestiers et semi-ouverts
- 1.1.6 Assurer un maillage fonctionnel de corridors écologiques
- 1.1.7 Favoriser le développement de la trame noire
- 1.1.8 Développer la nature en ville, pour le bien-être des habitants, la diversité biologique et l'adaptation au changement climatique
- 1.1.9 Développer la renaturation de friches urbaines et une stratégie qui rende les compensations environnementales plus efficaces pour la consolidation de la trame écologique
  - 1.1.9.1 Assurer les bonnes conditions pour la mise en œuvre des projets de renaturation de friches urbaines
  - 1.1.9.2 Une stratégie d'efficacité pour la consolidation de la trame écologique dans le cadre de la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC)

### Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO

Le diagnostic met en avant l'importance de préserver sa richesse écologique, comprenant divers habitats et espèces protégées. La fragmentation et la dégradation des milieux naturels causées par l'urbanisation et les pratiques agricoles intensives représentent des

menaces significatives pour cette biodiversité, qui nécessite de mettre en place des mesures de conservation efficaces pour maintenir ces milieux naturels. Ceci s'articule avec l'enjeu fondamental de préservation et d'amélioration de la qualité des rapports écologiques et hydrauliques entre les secteurs amont du territoire du SCoT et le littoral côtier. En réponse à cet enjeu, le PAS propose de renforcer la trame écologique en alliant préservation et mise en valeur des services écosystémiques. Il s'agit de maintenir la biodiversité et la beauté exceptionnelle des paysages emblématiques du territoire, tout en régulant les flux hydrauliques et en équilibrant les échanges entre eau douce et eau saumâtre. Ces efforts contribuent à la maîtrise des risques d'inondation et à la qualité des ressources en eau et milieux aquatiques utilisés par les activités primaires (en particulier la pêche et la conchyliculture) et les populations. Le DOO précise ces orientations en fixant des objectifs clairs pour préserver les réservoirs de biodiversité et valoriser leurs rôles biologiques, sociaux, économiques et pour la résilience du territoire face au changement climatique. Il s'agit de préserver durablement le caractère naturel ou agricole de ces espaces et de maintenir leur qualité fonctionnelle. De plus, le DOO propose de maintenir ou de réorganiser les usages, activités et aménagements en lien avec la sensibilité des milieux, pour assurer leur valorisation sociale, culturelle, environnementale et économique.

Le développement du tourisme écologique est identifié dans le diagnostic comme une opportunité significative pour le Bassin de Thau. Promouvoir des activités touristiques respectueuses de l'environnement, telles que l'écotourisme, les visites éducatives et les loisirs en plein air, est essentiel pour sensibiliser les visiteurs à l'importance de la conservation de la biodiversité tout en soutenant l'économie locale. Le PAS propose de renforcer la trame écologique en mettant en valeur les services écosystémiques qui bénéficient tant aux habitants qu'aux touristes. L'accent est mis sur les services à la qualité de vie et au bien-être des habitants et visiteurs, avec l'objectif de développer des pratiques culturelles



et touristiques durables, en lien avec la richesse environnementale du territoire. Le DOO, dans ce cadre, poursuit l'objectif de mise en valeur des espaces naturels de manière respectueuse de la sensibilité des sites et propose une gestion maîtrisée de la fréquentation par le public. Il favorise les projets de mise en valeur des espaces naturels tout en garantissant leur compatibilité avec la sensibilité environnementale des sites. Le DOO insiste sur la qualité des accès et la pacification des pratiques de loisirs, assurant ainsi une fréquentation organisée et respectueuse des équilibres biologiques.

Le diagnostic souligne les impacts potentiels des changements climatiques sur les écosystèmes, tels que l'augmentation des températures, la variabilité des précipitations et l'élévation du niveau de la mer. Ces changements posent des risques significatifs, nécessitant des mesures d'adaptation pour renforcer la résilience des milieux naturels et des infrastructures côtières. En réponse, le PAS propose de renforcer la trame écologique pour améliorer la résilience du territoire face aux effets du changement climatique. Cela inclut la captation du carbone et des pollutions, ainsi que l'organisation d'une gestion intégrée des zones côtières pour préserver et améliorer la qualité des rapports écologiques et hydrauliques entre littoral et rétro-littoral. Le DOO propose de continuer à développer des actions d'entretien, de restauration et de reconfiguration de sites agri-naturels pour créer une trame écologique dynamique, qui participe à la qualité du cadre de vie et à l'adaptation du territoire au changement climatique. Il prévoit aussi l'entretien et la restauration de milieux essentiels tels que les plages, les lagunes et les sites Natura 2000, ainsi que la restauration de la fonctionnalité environnementale de sites agri-naturels dégradés.

Le diagnostic met en lumière l'importance des milieux humides, marins et terrestres pour les activités économiques traditionnelles du Bassin de Thau, comme la pêche, la conchyliculture et l'agriculture. La gestion durable de ces ressources est essentielle pour leur disponibilité à long

terme et pour minimiser les impacts environnementaux. Le PAS vise à renforcer la trame écologique en assurant une gestion durable des ressources naturelles. Cela comprend la régulation des flux hydrauliques et l'équilibre des échanges entre eau douce et eau saumâtre, essentiels pour la maîtrise des risques d'inondation et la qualité des ressources en eau. Le DOO se concentre sur la préservation des espaces agricoles d'intérêt écologique et la gestion de leurs abords. Il propose de maintenir durablement leur vocation agricole et naturelle, en les protégeant strictement de toute nouvelle urbanisation. Les documents d'urbanisme locaux seront amenés à préciser la délimitation de ces espaces et à mettre en place des dispositifs réglementaires pour leur préservation. En protégeant ces espaces et la trame écologique dans son ensemble (trame verte et trame bleue), le DOO assure la durabilité des ressources naturelles indispensables aux activités économiques locales, comme la pêche, la conchyliculture et l'agriculture, tout en respectant les orientations du PAS et en répondant aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

En outre, les projets de renaturation de friches industrielles identifiés au DOO (site Montgolfier à Frontignan et site Raffinerie du Midi à Balaruc les Bains), pour un total de 25 ha, contribueront à la réduction des pressions urbaines (pollutions, dysfonctionnements écologiques, ...) sur la lagune de Thau, à sa mise en valeur paysagère et au confortement de liens écologiques entre la lagune et le site de l'ancienne carrière Lafarge à Frontignan (43 hectares).

## 1.2 Affirmer une stratégie de gestion de l'eau pour mieux s'adapter au changement climatique



Le Bassin de Thau a été pionnier dans la gestion de la ressource en eau, développant une ingénierie avancée et des partenariats étendus. La qualité du réseau hydrographique et de l'eau est essentielle pour les écosystèmes, la réduction des inondations, les activités humaines et l'équilibre de la lagune de Thau. Il est crucial de continuer à améliorer cette qualité pour mieux s'adapter au changement climatique, en répondant aux différents besoins et en valorisant les services écosystémiques. Cela implique de préserver les espaces de la trame bleue, d'adopter des aménagements harmonisés avec l'eau, et de gérer les ruissellements de manière globale et dynamique. Une approche durable et patrimoniale de la gestion de l'eau est nécessaire, incluant l'économie de l'eau, la solidarité entre territoires, la promotion de la culture de l'eau et sa sauvegarde.

Ce sous-axe se décline ainsi :

- ➔ **1.2.1 Garantir la qualité de la ressource en eau et limiter la diffusion des pollutions vers les milieux aquatiques**
- ➔ **1.2.2 Préserver et mettre en valeur durablement un réseau hydrographique fonctionnel et en bon état**
- ➔ **1.2.3 Lutter contre les ruissellements et mieux cohabiter avec l'eau en intégrant les enjeux de perméabilité et de maintien des chemins de l'eau au sein du tissu urbain existant ou futur**
- ➔ **1.2.4 Développer une approche durable et patrimoniale de l'eau**

### Les enjeux issus du diagnostic

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 8 du diagnostic « Ressource en Eau » :

- Eaux de surface : Assurer la qualité de l'eau pour la pérennité des activités humaines, en atteignant un bon état chimique des masses d'eau et en améliorant l'état écologique des cours d'eau via le développement des services écosystémiques et la multifonctionnalité des espaces

- Ressource en eau : Gérer à long terme et sécuriser l'approvisionnement en eau pour l'usage potable, le thermalisme et l'irrigation. Cela inclut la maîtrise des prélèvements sur les aquifères, surtout en été, et la promotion de la sobriété et de la solidarité entre les territoires, en préservant les zones de sauvegarde
- Eaux pluviales : Gérer globalement les eaux de ruissellement en intégrant les aspects qualitatifs et quantitatifs dans le développement urbain, et encourager leur réutilisation
- Eaux usées : Sécuriser les dispositifs d'assainissement pour lutter contre les contaminations microbiologiques de l'étang et des milieux aquatiques, améliorer les dispositifs de traitement, et promouvoir la réutilisation des eaux usées traitées pour réduire la pression sur la ressource, dans une approche d'économie circulaire.

### La déclinaison du PAS dans le DOO

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 1.2 du DOO :

#### Partie 1. Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle

1.2 Assurer une gestion patrimoniale de l'eau et respectueuse de la ressource

1.2.1 Préserver les ressources en eau souterraines

1.2.2 Maîtriser les besoins en eau potable dans le cadre d'une gestion durable et pérenne de la ressource

1.2.3 Mieux cohabiter avec l'eau pour mieux s'adapter au changement climatique et valoriser la qualité du cadre urbain

1.2.3.1 : Développer la perméabilité du tissu urbain

1.2.3.2 : Développer une gestion dynamique des ruissellements qui combine gestion durable de l'environnement, urbanisme résilient et non-aggravation ou réduction de vulnérabilités.



1.2.3.3 : Gérer les eaux pluviales afin d'en limiter les impacts sur les milieux récepteurs et garantir l'efficacité des systèmes d'assainissement

### **Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO**

Le diagnostic révèle une vulnérabilité importante aux inondations et à la montée des eaux, exacerbée par le changement climatique. Pour répondre à ces enjeux, le PAS propose une stratégie de gestion de l'eau axée sur la préservation de la trame bleue et l'adoption de pratiques d'aménagement respectueuses de l'environnement. Ces axes se déclinent dans le DOO par des mesures concrètes visant à limiter l'urbanisation dans les zones de recharge des nappes et à promouvoir des actions de désimperméabilisation des sols.

Pour répondre à ces enjeux, le PAS propose d'abord de préserver les espaces de la trame bleue, tels que les cours d'eau et les zones humides, qui sont nécessaires pour maintenir la biodiversité et assurer le bon fonctionnement du cycle de l'eau. Dans le DOO, cela se traduit par la limitation de l'urbanisation dans les zones de recharge des nappes et la mise en place de mesures de protection spécifiques pour ces zones. Ces mesures permettent de préserver les capacités d'infiltration et la qualité des eaux souterraines, en particulier les nappes astienne et du Pli Ouest.

Un autre enjeu majeur est la pression exercée sur les infrastructures de traitement des eaux usées et les réseaux de distribution d'eau potable. Le PAS propose d'adopter une approche d'aménagement qui s'harmonise avec l'eau, en favorisant la perméabilité des espaces et une gestion globale et dynamique des ruissellements. Le DOO précise que les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des dispositions pour améliorer le rendement des réseaux de distribution, poursuivre la lutte contre les captages d'eau non déclarés, et encourager la réutilisation des eaux

pluviales et le recyclage des eaux usées dans des usages appropriés. Cela contribue à une gestion durable des ressources en eau et à la réduction des impacts environnementaux.

Le PAS met l'accent sur la promotion des économies d'eau (enjeu identifié par le diagnostic), le renforcement de la coopération interterritoriale pour le partage de la ressource, et le développement d'une culture de l'eau et de l'environnement à travers le tourisme. Le DOO reprend ces orientations en encourageant des projets de gestion innovante des ruissellements et d'opérations d'aménagement urbain, favorisant des solutions douces et fondées sur la nature. Ces projets doivent être conçus pour gérer des inondations temporaires, améliorer la résilience urbaine face aux risques hydrauliques, et intégrer des espaces verts et perméables pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la qualité de vie des habitants.

Enfin, un aspect important de la stratégie réside dans la priorisation de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les réseaux d'assainissement et d'eau potable. Le diagnostic souligne l'importance de minimiser les pressions sur les bassins versants amont et les secteurs où le réseau d'assainissement est essentiel pour préserver la qualité des eaux de la lagune de Thau. Le PAS prévoit donc de concentrer l'accueil des futurs logements et habitants principalement au sein du triangle urbain, relié à la station d'épuration de Sète. Cette orientation est concrétisée dans le DOO par des mesures visant à conditionner l'accès à l'urbanisation en fonction de la capacité des infrastructures existantes et à limiter l'expansion urbaine dans les zones de vulnérabilité des nappes souterraines. Cela assure une gestion cohérente et durable de l'eau, en optimisant les ressources disponibles et en protégeant les écosystèmes locaux.

Ainsi, les enjeux identifiés dans le diagnostic, tels que la vulnérabilité aux inondations et la pression sur les infrastructures hydrauliques, amènent à des axes stratégiques dans le PAS, comme la préservation de la trame



bleue et l'adoption de pratiques d'aménagement durable. Ces axes sont traduits dans le DOO par des objectifs concrets visant à limiter l'urbanisation dans les zones sensibles, améliorer les infrastructures de gestion de l'eau, et promouvoir des pratiques innovantes et respectueuses de l'environnement. Prioriser l'urbanisation dans les secteurs bien desservis par les réseaux et conditionner l'accès dans les zones de vulnérabilité permettent de mieux gérer les ressources en eau et d'assurer la résilience du territoire face aux défis climatiques futurs.

### **1.3 Valoriser les paysages, patrimoines, et un cadre de vie exceptionnel adapté aux nouvelles attentes des populations**

Les paysages du territoire, exceptionnels et patrimoniaux, sont essentiels à la qualité de vie et à l'attractivité territoriale. La trame écologique du SCoT maintient ces paysages, notamment des sites emblématiques comme la Lagune de Thau et le Mont Gardiole, malgré leur complexité et mutation. L'objectif est de dépasser la simple préservation en valorisant les patrimoines et paysages, et en intégrant qualitativement les projets de développement pour révéler l'identité du territoire et améliorer la qualité de vie des habitants et visiteurs. Cela inclut soutenir durablement l'agriculture comme activité économique clé, en favorisant la proximité des agricultures et projets alimentaires locaux avec le tissu urbain, et en reconquérant des espaces périurbains et littoraux. Enfin, il s'agit de promouvoir des formes urbaines et architecturales singulières qui valorisent les identités locales, répondent aux nouvelles attentes des populations, et facilitent l'adaptation au changement climatique.

Ce sous-axe se décline ainsi :

#### **➔ 1.3.1 Réaffirmer une politique d'aménagement qualitative pour la mise en valeur des paysages à l'échelle de tout le territoire**

#### **➔ 1.3.2 Valoriser les singularités et assumer la complexité d'un paysage aux multiples facettes**

#### **➔ 1.3.3 Valoriser les identités des lieux et un cadre de vie propice à la santé et adapté aux nouvelles attentes des populations**

### **Les enjeux issus du diagnostic**

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 12 du diagnostic « Paysages » :

- Paysages naturels et agricoles terrestres :
  - Préserver les milieux d'exception, la diversité et les continuités paysagères, ainsi que les espaces agricoles en mutation
  - Valoriser et relier des sites isolés pour renforcer leur identité paysagère
- Paysages aquatiques et patrimoine maritime :
  - Préserver le patrimoine maritime, notamment vernaculaire, et valoriser les espaces conchylicoles et industrialo-portuaires
  - Concilier les activités humaines avec la protection des sites maritimes
- Patrimoine bâti :
  - Préserver et valoriser les trames architecturales, les vues et abords des monuments historiques, et le patrimoine bâti historique, souvent méconnu
- Perspectives visuelles :
  - Préserver les points de vue, les milieux ouverts, et les vues dégagées pour offrir des panoramas sur le territoire
  - Valoriser les entrées du territoire et des villes, et prendre en compte la co-visibilité avec les infrastructures routières
- Paysages dégradés :
  - Identifier et améliorer les points noirs paysagers, limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles, et assurer



- une qualité architecturale des constructions neuves et rénovations
- Entretien la réalité des paysages par rapport aux références de communication.

### La déclinaison du PAS dans le DOO

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 1.5 du DOO :

#### Partie 1. Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle

##### 1.5 Maintenir et mettre en valeur une diversité de paysages identitaires

###### 1.5.1 Maintenir les grands paysages et les panoramas caractéristiques

###### 1.5.2 Valoriser les abords du Canal du Midi

###### 1.5.3 Accompagner la diversité des paysages urbains et souligner les silhouettes des villes et bourgs

###### 1.5.4 Valoriser le patrimoine bâti reconnue et le « petit patrimoine »

###### 1.5.5 Valoriser les paysages identitaires liés aux activités traditionnelles

###### 1.5.5.1 : Valoriser les mas conchylicoles

###### 1.5.5.2 : Maintenir la richesse architecturale et patrimoniale liée aux cabanes de pêcheurs

###### 1.5.6 Garantir durablement la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville et des axes majeurs

### Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO

Les paysages constituent une valeur patrimoniale et culturelle importante, tout en étant sources d'aménités au cadre de vie et moteurs d'une attractivité territoriale forte. Le diagnostic met en lumière la diversité et la

richesse de ces paysages, incluant des figures emblématiques comme la Lagune de Thau, le Mont Gardiole, et les Collines de la Moure. La trame écologique du SCoT, composée de ces éléments, est essentielle pour maintenir ces caractéristiques singulières et répondre aux mutations dues à des friches agricoles et autres changements.

En réponse à ce diagnostic, le PAS propose d'aller au-delà de la simple préservation des espaces agri-naturels, en développant une politique collective de mise en valeur des patrimoines et paysages, visant à mieux révéler l'identité du territoire et à améliorer la qualité de vie des habitants et visiteurs. Cet axe stratégique du PAS se décline dans le DOO par des mesures concrètes telles que la protection de la trame boisée, l'identification et la valorisation des cônes de vue, et la préservation des abords du Canal du Midi, pour maintenir la diversité et la lisibilité des paysages.

Le diagnostic révèle également l'importance des perspectives visuelles et la co-visibilité entre les infrastructures routières et le territoire. Pour répondre à ces enjeux, le PAS met l'accent sur une approche concertée entre les communes pour assurer la continuité des grands ensembles paysagers et des structures naturelles fortes, tout en harmonisant les politiques de préservation et de mise en valeur paysagères aux lisières communales. Dans le DOO, cela se traduit par l'obligation pour les documents d'urbanisme locaux de préserver les cônes de vue identifiés, de maintenir une ouverture visuelle sur le paysage, et de valoriser les abords des points de perception par un traitement paysager de qualité.

En lien avec la limitation de la consommation d'espace et la résilience du territoire, le diagnostic souligne la nécessité de soutenir durablement le rôle des agricultures. Le PAS propose de favoriser la proximité des projets agricoles et alimentaires locaux avec le tissu urbain, tout en reconquéant des espaces périurbains et littoraux pour de nouveaux services. Le DOO concrétise ces orientations en identifiant les espaces agricoles stratégiques



à protéger durablement, afin de limiter les pressions foncières et les conflits d'usages, et de promouvoir le retour de l'agriculture à proximité du tissu urbain.

Enfin, le diagnostic met en évidence la complexité et la sensibilité des paysages en mutation. Le PAS répond à ce constat en valorisant les singularités paysagères et en gérant les transitions entre les tissus urbains et les milieux agri-naturels. Pour cela, il préconise la structuration des lisières urbaines et la requalification des parcs d'activités vieillissants. Le DOO prend en compte ces directives en définissant des mesures pour encadrer les projets de développement urbain, afin de préserver les transitions paysagères et de valoriser les liens avec l'agriculture périurbaine.

## 1.4 Gérer les risques et la réduction des vulnérabilités pour un territoire qui anticipe et s'adapte au changement climatique

L'objectif est de prendre en compte les risques naturels et les aléas potentiels dans l'aménagement du territoire, pour renforcer sa résilience face au changement climatique. Le Bassin de Thau est concerné par les inondations, les submersions marines et les feux de forêt. Il s'agit de prévenir ces risques, protéger les populations et réduire les vulnérabilités en développant la culture du risque et l'adaptation aux aléas via des approches innovantes. Le territoire favorise l'expérimentation et l'innovation, en intégrant le renouvellement urbain et le recyclage des friches urbaines en secteurs exposés. Des objectifs supplémentaires visent à gérer les risques, développer l'adaptation, réduire les vulnérabilités et accroître la résilience. Les savoir-faire et projets existants (connaissance des aléas, PAPI, érosion côtière) sont des appuis essentiels.

Ce sous-axe se décline ainsi :

- ➔ 1.4.1 L'inondation par débordement de cours d'eau et le ruissellement
- ➔ 1.4.2 La submersion marine
- ➔ 1.4.3 S'adapter au risque et réduire les vulnérabilités pour accroître la résilience du territoire
- ➔ 1.4.4 L'aléa feux de forêt

### Les enjeux issus du diagnostic

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 9 du diagnostic « Risques » :

- Risques d'inondation, de submersion et d'érosion côtière :
  - Réinventer l'urbanisme pour le rendre résilient et durable, en réduisant la vulnérabilité des communes littorales
  - Développer des zones d'expansion de crue et des espaces de bon fonctionnement hydraulique
  - Promouvoir des stratégies de recul et une gestion intégrée des eaux pluviales pour renforcer la culture du risque.
- Risques de feux de forêt et de friches agricoles :
  - Intégrer la prévention des incendies dans le développement territorial, notamment aux interfaces habitat-forêt
  - Maîtriser les friches agricoles en limite urbaine ou naturelle, avec des zones tampons et des zones refuges pour la prévention du risque.
- Risques industriels et maîtrise de l'urbanisation :
  - Contrôler l'urbanisation autour de la Zone Industrielle Portuaire (ZIP) pour ne pas augmenter les enjeux existants
  - Gérer le développement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pour éviter d'accroître les dangers.

### La déclinaison du PAS dans le DOO



Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 1.3 du DOO :

### **Partie 1. Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle**

#### 1.3 Prévenir les risques

- 1.3.1 Prescription générale sur les risques
- 1.3.2 Prévenir les risques d'inondation et de submersion marine
- 1.3.3 Prévenir et organiser la résilience face au risque incendie
- 1.3.4 Prévenir les risques liés aux remontées de nappes, au mouvement de terrain et au retrait-gonflement des argiles
- 1.3.5 Réduire les nuisances et prévenir les risques technologiques et liés aux transports de matières dangereuses

#### **Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO**

Le diagnostic révèle que le Bassin de Thau est particulièrement vulnérable aux risques d'inondation, de submersion marine, et de feux de forêt, exacerbés par le changement climatique. La topographie et la nature lagunaire de la région augmentent ces risques, rendant nécessaire une gestion proactive et préventive. Le PAS vise à intégrer ces considérations dans l'aménagement du territoire en promouvant des stratégies de résilience et d'adaptation. Pour cela, le DOO traduit ces orientations par des prescriptions précises visant à prévenir ces risques, protéger les populations, et réduire les vulnérabilités des personnes et des infrastructures. Cela inclut des mesures comme la mise en œuvre des Plans de Prévention des Risques (PPR) et le développement de stratégies de gestion intégrée des eaux pluviales et des ruissellements.

Le diagnostic met en évidence que le territoire est fortement soumis aux risques d'inondation, tant par débordement de cours d'eau que par ruissellement, aggravés par l'imperméabilisation croissante des sols et les

changements climatiques. Pour y faire face, le PAS propose de développer une gestion globale amont/aval et dynamique du ruissellement. Ceci inclut l'utilisation d'aménagements doux et fondés sur la nature, et la protection des zones humides et des espaces de fonctionnement des cours d'eau. Le DOO précise ces mesures en recommandant la préservation et la restauration des cours d'eau et des zones humides, la gestion des eaux pluviales, et la désimperméabilisation des milieux urbains. Il soutient également les initiatives de création de Zones d'Expansion de Crues (ZEC) et de Zones de Ralentissement Dynamique des Crues (ZRDC), essentielles pour la gestion intégrée des risques d'inondation.

Selon le diagnostic, la submersion marine constitue un risque majeur pour les zones littorales du Bassin de Thau, particulièrement vulnérables aux tempêtes et aux marées. Le PAS souligne la nécessité d'intégrer la connaissance locale des aléas de submersion marine dans la planification urbaine et d'adopter des mesures pour ne pas augmenter la capacité d'accueil résidentielle et économique dans les secteurs les plus exposés. Le DOO traduit cette priorité en imposant des restrictions de développement dans ces zones et en favorisant des adaptations du bâti et des structures urbaines pour améliorer la sécurité des personnes et la transparence hydraulique. Il encourage également l'utilisation des PPR et d'autres documents réglementaires pour orienter les pratiques d'aménagement et de construction.

Le diagnostic souligne l'importance d'accroître la résilience du territoire face aux risques naturels. Le PAS met en avant l'encouragement des projets innovants et des modes constructifs adaptés aux risques, comme la transparence hydraulique et les constructions sur pilotis. Il est crucial de réduire les vulnérabilités des populations et des infrastructures, notamment en facilitant un retour rapide à la normale après une crise. Le DOO propose des actions concrètes pour atteindre ces objectifs, telles que l'adaptation des infrastructures stratégiques, la mise en place de zones refuges, et l'utilisation de matériaux résilients dans les constructions. Il prévoit également la coordination avec les initiatives locales comme les Plans de



Prévention des Risques (PPR) et les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

Le diagnostic révèle une présence significative du risque incendie dans les massifs forestiers de la Gardiole et de la Mourre, avec des impacts potentiels aggravés par le changement climatique. Le PAS affirme dès lors une stratégie fondée sur la prévention et la réduction de l'exposition, en prévoyant d'éviter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs présentant un niveau de risque incompatible avec la sécurité des personnes, en cohérence avec le Porter à Connaissance de l'État. Il met également l'accent sur l'amélioration de la défendabilité des espaces urbanisés existants et des zones d'interface entre espaces urbains et forestiers, Le DOO formalise ces orientations en détaillant des prescriptions pour la prévention et la maîtrise du risque incendie, incluant la coupe-feu, la défense incendie, et l'entretien des espaces naturels et agricoles. Il recommande également de limiter l'urbanisation dans les zones à risque élevé et d'assurer une gestion appropriée des interfaces entre zones urbaines et forestières.

## 1.5 La stratégie littorale au regard de l'érosion et de l'élévation du niveau de la mer

La stratégie de résilience littorale du territoire vis à vis de l'évolution du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer doit être distinguée des risques, même si les PPR déjà en place constituent des éléments essentiels à la prévention du risque de submersion marine et sont pris en compte.

Elle n'implique pas en effet les mêmes échelles de temps pour sa gestion et vise à gérer des phénomènes différents dont l'évolution (aggravation ou non) et la connaissance pourront évoluer en fonction notamment des effets du changement climatique.

Pour construire sa stratégie littorale et de résilience, le SCoT s'est appuyé sur des données et le niveau de connaissance actuel du phénomène d'évolution du trait de côte ainsi que les démarches qui ont été développées, notamment récemment dans le territoire. On citera dans ce sens par exemple :

- Plan littoral 21 (plan d'action régional sur l'adaptation au changement climatique – dont accompagnement des collectivités –),
- Démarche d'expérimentation et exploratoire de l'Atelier des territoires pour la recomposition spatiale (2020-2022, dans le cadre du Plan Littoral 21) qui a permis d'enclencher une dynamique et d'élargir le champ de vision au-delà de l'évolution du trait de côte sur l'adaptation du territoire au changement climatique.
- Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) récemment engagé (2024) de Sète Agglopol Méditerranée.

L'un des enjeux du sujet est bien sûr de poursuivre l'amélioration des connaissances, car si les données actuelles constituent une base de connaissance, elles ne permettent toutefois pas une appréhension précise des dynamiques et des impacts potentiels.

Le SCoT prend en compte des perspectives, notamment sur l'élévation potentielle du niveau de la mer Méditerranée (Données pour la statin de Sète). Ce dernier, pourrait s'élever de 0,66 m à horizon 2100 (entre un intervalle d'environ 0,4 et 0,9m) selon le scénario « SSP3-7.0 »\* (GIEC) qui est un scénario pessimiste notamment en matière d'émission des Gaz à effet de serre (hausse de la température mondiale de 1,5°C à horizon 2040 et 3,6° à 2100).

La carte ci-après indique par des aplats rouges les espaces potentiellement concernées par des inondations récurrentes de fréquence annuelle avec une élévation de 0,7m (carte issue des projections <https://coastal.climatecentral.org>).



Elle vise à anticiper et faciliter les réponses progressives sur le long terme en fonction des enjeux et des évolutions des aléas et risques (et des effets du changement climatique). Elle se fonde sur le triptyque :

- résilience et adaptation (lorsque possible) des espaces et usages,
- protection contre la mer des secteurs à enjeux fort,
- recomposition spatiale.

Elle est mise en œuvre dans le cadre d'une cohérence d'ensemble à l'échelle du SCoT pour l'aménagement du territoire, sa résilience et son adaptation face au changement climatique. En effet, le SCoT organise des armatures urbaine et économique actionnant les complémentarités et solidarités entre les communes du littoral et du rétro-littoral dans une logique de gestion intégrée de la zone côtière. Cette organisation répond aux enjeux de fonctionnement social, et économique du territoire et aux enjeux d'une répartition spatiale du développement qui permet :

- de limiter les pressions sur les ressources agricoles et naturelles. Toute particulièrement, la préservation des bassins versants amont du SCoT est essentiellement pour la sauvegarde de milieux d'eau et de ressources en eau en bon état.
- d'améliorer la qualité des rapports écologiques et hydrauliques du rétro-littoral jusqu'à la mer. Ces rapports participent du fonctionnement du complexe naturel et hydro-sédimentaire littoral, et donc de ses capacités d'amortisseur et de résilience face à la submersion marine et facteurs d'érosion de la côte.

Cette stratégie met en avant plusieurs éléments forts qui sont exprimés dans les axes du PAS et déclinés dans le DOO. Il convient ainsi de souligner les éléments suivants :

Elle constitue une base d'information supplémentaire et montre que les secteurs les plus vulnérables concernent les zones basses, principalement localisés sur le lido de Sète à Marseillan (et des secteurs à Marseillan plage), sur le lido de Frontignan (Frontignan Plage), autour d'estuaires de cours d'eau de la lagune, et sur des marais et bords d'étangs (Aresquiers, étangs de Vic...).

A cette échelle, ces secteurs correspondent à des espaces déjà couverts par les dispositions réglementaires des PPR en vigueur assurant une limitation très restrictive de la constructibilité (quasiment en intégralité des zones rouges des PPR).

### **La stratégie littorale retenue par le SCoT concernant l'érosion du trait de côte et l'élévation du niveau de la mer**



➔ **1.5.1 Valoriser le rôle d'amortisseur des phénomènes de submersion et de protection contre la mer que joue le complexe naturel et hydrodynamique littoral**

Au-delà de la protection à assurer sur des points à enjeux forts, l'idée est d'adopter une stratégie qui accepte l'évolution morphologique de la côte maritime (érosion, etc.) et vise à la suivre et la gérer :

- **Respecter et restaurer un espace de liberté**
- **Préserver et restaurer les unités écologiques essentielles**
- **Privilégier les techniques d'aménagement et d'entretien respectant le fonctionnement des milieux naturels** pour la mise en œuvre de ces objectifs et les ouvrages de protection
- **Étudier la faisabilité de dispositifs/ouvrages innovants** (solutions fondées sur la nature) avec une double fonction de défense/mer et de soutien à la biodiversité / ressource halieutique

➔ **1.5.2 L'adaptation face au risque : anticiper les réponses graduées et progressives**

Il s'agit pour cela :

- **de soutenir l'expérimentation** pour mieux identifier les champs du possible et faire évoluer la manière de répondre aux enjeux de risques par des techniques et modes d'aménagements et constructifs adaptés
- **de faciliter l'adaptation d'infrastructures stratégiques** : celle du port de Sète-Frontignan est une perspective incontournable sur le long terme
- **de développer l'adaptation de secteurs urbanisés et constructions exposés (dans le respect des PPR applicables)** en réponse à la protection des personnes, biens ou fonctions stratégiques (équipements...), et pour lesquelles des solutions techniques et constructives existent et peuvent être identifiées en s'appuyant

notamment sur la démarche de PAPI et en continuant de travailler avec l'Etat (/PPR)

- **de développer l'adaptation dans le domaine du tourisme** : hébergement de plein air, évolution des pratiques entre la côte et le rétro-littoral
- **d'accompagner l'adaptation des réseaux** en recommandant d'intégrer dans les projets d'aménagement une analyse spécifique de la résilience des réseaux, notamment des systèmes d'assainissement.

➔ **1.5.3 Des secteurs nécessitant des mesures conservatoires fortes dans une perspective de recomposition éventuelle à l'échelle des communes concernées**

D'une part, pour les secteurs les plus exposés à la submersion de la côte maritime tels que les lidos de Sète à Marseillan, de Frontignan il s'agit de :

- Ne pas augmenter leur capacité d'accueil résidentielle et économique (activités non liées à la mer) et assurer les adaptations du bâti et des structures urbaines favorables à la mise en sécurité des personnes et la transparence hydraulique (faciliter l'écoulement), en cohérence avec les PPR et documents de connaissance du risque de submersion.
- Une renaturation progressive à accompagner sur des séquences des lidos soumis aux risques de submersion amplifiés par l'élévation du niveau de la mer, tout en prenant en compte des enjeux de maintien de l'agriculture, puis à plus long terme d'accompagner les mutations des terrains en déprise.

D'autre part, il est question de poursuivre les réflexions sur les enjeux et besoins de recomposition spatiale et expérimenter afin de proposer des solutions innovantes.



### La recomposition spatiale pouvant impliquer des relocalisations

Comme l'explique le PAS et le DOO, la recomposition spatiale pouvant impliquer des relocalisations s'inscrit dans un cadre cohérent.

Ce cadre est exprimé par le parti d'aménagement et environnemental du SCoT autour duquel toutes les communes du Bassin de Thau sont solidaires (maîtrise de la capacité d'accueil, armature urbaine et préservation des espaces amonts du SCoT, ...).

Ainsi cette stratégie de recomposition spatiale :

- **ne doit pas se faire au détriment de la qualité des eaux**, des ressources et des rapports hydrauliques et écologiques amont/aval qui sont essentiels à l'équilibre du littoral. La programmation du développement du SCoT n'intègre pas de repli de quartiers urbains du littoral exposés au risque dans les communes rétro-littorales.
- **implique de s'organiser alors dans le cadre d'une cohérence globale de la façade maritime et en s'appuyant sur l'armature urbaine du SCoT.**

Pour ces raisons, cette stratégie s'envisage prioritairement :

- au sein de la même commune (exemple Frontignan-Plage / centralité de Frontignan),
- et/ou au sein de l'ensemble des communes regroupant Marseillan et les 3 communes suivantes du Triangle Urbain du SCoT : Sète, Frontignan et Balaruc les Bains.

En outre, les recompositions spatiales et éventuelles relocalisations de fonctions résidentielles, économiques et touristiques :

- **n'ont pas vocation à augmenter la capacité d'accueil du SCoT** mais à proposer des solutions alternatives qui sont nécessaires à la gestion des risques.
- **ont pour finalité d'organiser dans le temps long la libération progressive** des espaces exposés et de manière adaptée à l'évolution

des connaissances et impacts de l'élévation du niveau de la mer et de l'érosion du trait de côte. Dans ce cadre, il s'agit de combiner urbanisme transitoire, renaturation sur les sites pertinents (libération) et, le cas échéant, relocalisations de fonctions exposées.

Le SCoT demande aussi que les relocalisations éventuelles privilégient la mobilisation de friches urbaines et des capacités du tissu urbain des centralités des communes.

En complément de la stratégie du SCoT, il appartiendra aux collectivités d'évaluer les relocalisations de biens, activités et usages dans le cadre du PPA de Sète Agglopol Méditerranée. Ce dernier permettra d'améliorer la connaissance des aléas et enjeux et de préciser en conséquence les objectifs pour la recomposition spatiale ainsi que les secteurs potentiels de relocalisation qui seront réintégrés dans le parti d'aménagement du SCoT.

- **Une approche de faisabilité présentant un bilan coût/avantage sera nécessaire**, en prenant en compte la temporalité et la séquence adaptation/relocalisation ainsi que les besoins de réévaluations de secteurs potentiels notamment au regard de l'évolution des risques et des politiques nationales et régionales.
- **Il sera aussi nécessaire d'anticiper les éventuels besoins de relocalisation d'équipements stratégiques** qui ne pourraient être protégés pour des raisons techniques et/ou économiques : secours, santé, sanitaire-assainissement, ...

### La recomposition spatiale valorisant les milieux environnementaux, les solutions durables

La stratégie fixe pour cela plus objectifs prioritaires, notamment :



- **Pour le secteur des Aresquiers (lido naturel de Frontignan plage), confirmer sa vocation naturelle** et accompagner le « laisser à la mer », sans exclure les actions de renaturation qui permettent notamment de favoriser son rôle de protection contre la mer.
- **Pour le lido (naturel et agricole) de Sète, confirmer une gestion visant à maintenir ou à accroître le caractère naturel de ce secteur sur le long terme** et favorisant son rôle protecteur/régulateur face aux risques, à l'appui notamment d'actions de renaturation, d'aménagements privilégiant les solutions douces, fondées sur la nature, ....
- **Pour Frontignan-plage et Marseillan-Plage**, ne pas augmenter a capacité d'accueil en logements.

#### La recomposition spatiale prenant en compte les usages et les activités primaires

La stratégie fixe pour cela plus objectifs prioritaires, notamment :

- **Accompagner les besoins d'adaptation des occupations du sols et usages existants sur le long terme : activités touristiques, activités primaires (viticoles), équipements publics, ...**
- **Accompagner les activités agricoles confrontées à la déprise liée à l'érosion du trait de côte et à la salinisation des nappes et sols cultivés (effets liés à la mer et au déficit hydrique)** en étroite collaboration avec les acteurs de la profession (devenir des terres agricoles, adaptation de l'appareil productif, enjeux/potentiels de remembrement des terres).
- **Identifier les enjeux de réadaptation des zones conchylicoles à terre soumises à l'érosion en gérant leurs évolutions plus en profondeur.**

#### L'adaptation des milieux urbains et des usages littoraux

Le DOO du SCoT prévoit plusieurs objectifs sur ce point : La stratégie fixe pour cela plus objectifs prioritaires, notamment :

- **Faciliter/organiser l'adaptation de l'hébergement et des activités de plein air (camping, etc.)** dans les secteurs exposés et non protégés à travers un urbanisme transitoire et des aménagements réversibles afin de permettre une transition des pratiques (sous réserve de leur acceptabilité environnementale et du point de vue des risques).
- **Répondre aux besoins d'adaptation des espaces portuaires** face aux risques de submersion (le rehaussement de certains quais est déjà prévus dans le port de Sète-Frontignan) ainsi qu'à l'élévation du niveau de la mer, dans le cadre d'une stratégie progressive et de long terme qui pérennise le fonctionnement des activités et l'accessibilité aux ports (infrastructures de desserte, ...).
- **Accompagner l'adaptation des activités conchylicoles face au risque de submersion et à l'érosion du trait de côte, notamment par la prise en compte des besoins d'évolution du bâti (mise hors d'eau, ...), des structures urbaines (transparence hydraulique, ...) et des installations de production.** Il s'agira aussi de mener une réflexion sur les enjeux de repli à terme dans le cadre des études du PPA, en veillant aux besoins de proximité des activités au plan d'eau et en travaillant sur la profondeur des zones identifiées dans le volet littoral.
- **Dans les espaces concernés à l'inondation et/ou la submersion, poursuivre une politique d'adaptation du milieu urbain intégrant des mesures de mitigations adaptées (atténuation des aléas et vulnérabilités, en cohérence avec les PPR applicables),**
- **Accompagner les besoins de modification de tracé et d'adaptation de voiries et points d'accès afin de :**
  - neutraliser ou réduire leur vulnérabilité face à l'inondation et la submersion,



- assurer les conditions adaptées des circulations (intégrant les enjeux éventuels d'évacuation lors d'événements dangereux – submersion...).
- **Prendre en compte les enjeux d'adaptation des liaisons douces de bords de mer et de tour de lagune tout en veillant à anticiper et éviter les risques de conflits avec d'autres usages (fonctionnement des activités primaires, ...).**

## **ECO 2 : Transition Énergétique** **Pour une énergie décarbonée et une maîtrise des besoins intégrant le changement climatique et la limitation des émissions de GES**

La transition énergétique dans le Bassin de Thau marque un pas décisif vers un avenir durable et décarboné, en répondant aux défis climatiques

par une transformation complète des modes de production, de consommation et de distribution d'énergie. En capitalisant sur les ressources renouvelables locales telles que le solaire et l'énergie marine, le territoire vise à renforcer son autonomie énergétique et à promouvoir l'innovation. Intégrée dans l'aménagement urbain et les infrastructures de transport en commun, cette transition s'engage à améliorer la qualité de vie des habitants tout en assurant un développement économique et social durable.

### **2.1 Capitaliser sur les ressources renouvelables du territoire et se positionner dans l'innovation pour le développement des ENR**

Ce sous-axe se concentre sur la valorisation des ressources renouvelables locales et l'innovation pour promouvoir les énergies renouvelables (ENR). Le territoire s'engage dans une stratégie ambitieuse visant à accroître son autonomie énergétique tout en répondant aux défis du changement climatique. En s'appuyant sur le PCAET de Sète Agglopôle Méditerranée, le territoire vise à exploiter au mieux les potentiels énergétiques locaux disponibles de diverses sources telles que le solaire, l'énergie marine et la méthanisation. Cette approche respecte les espaces agricoles et naturels tout en proposant des solutions durables et innovantes adaptées aux besoins des habitants et des secteurs économiques locaux, notamment la croissance verte et l'économie bleue.

Ce sous-axe se décline ainsi :

- ➔ **2.1.1 Capitaliser sur la production d'énergie solaire**
- ➔ **2.1.2 Capitaliser sur les énergies marines renouvelables, contribuant au positionnement d'un territoire d'avenir de l'économie bleue**



➔ **2.1.3 Poursuivre l'expérimentation et se positionner dans l'innovation pour développer les énergies renouvelables**

➔ **2.1.4 Faciliter l'autoconsommation et le développement de boucles locales d'énergie et du mix énergétique**

### Les enjeux issus du diagnostic

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 11 du diagnostic « Energie – Climat », relatifs notamment aux énergies renouvelables:

- Prendre en compte les enjeux paysagers, architecturaux et patrimoniaux dans l'installation d'ENR de grandes envergures
- Valoriser les espaces pollués ou en friches sans aucune valeur patrimoniale ou urbaine par l'installation de projet ENR.
- Favoriser l'installations de solaires dans les zones d'activités et commerciales (ombrières, sur toiture)
- Inscrire l'économie locale dans l'innovation
- S'assurer de la qualité des réseaux

### La déclinaison du PAS dans le DOO

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 2.5 du DOO :

**Partie 2. Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres de vie adaptés aux nouvelles attentes :**

2.5 Développer la transition énergétique dans l'urbanisme et des énergies renouvelables valorisant les atouts du territoire

2.5.2 Développer des énergies renouvelables s'appuyant sur les atouts du territoire et leur capacité à s'y intégrer harmonieusement

2.5.2.1 : Capitaliser sur les énergies marines renouvelables et la géothermie

2.5.2.2 : Capitaliser sur la production d'énergie solaire et photovoltaïque

2.5.2.3 : Encadrer l'éolien

2.5.2.4 : Favoriser le développement des énergies renouvelables soutenant les filières innovantes de la croissance verte

2.5.3 Développer l'économie circulaire, le recyclage et les boucles locales

### Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO

Le diagnostic met notamment en évidence la consommation énergétique élevée dominée par les transports routiers et le secteur résidentiel, et des émissions de gaz à effet de serre (GES) importantes. En réponse à ces enjeux, le PAS propose une stratégie visant à capitaliser sur les ressources renouvelables du territoire pour accroître l'autonomie énergétique et répondre aux défis climatiques. Le territoire dispose d'un potentiel important en énergie solaire, géothermique et thalasso-thermique. Le PAS encourage ainsi le développement de dispositifs solaires en exploitant les grandes surfaces de toitures, et les espaces dégradés (abords de routes, friche, etc.), afin de préserver les terres agricoles et naturelles tout en maximisant l'utilisation des zones déjà artificialisées. Ces orientations stratégiques se déclinent concrètement dans les objectifs du DOO, avec par exemple l'inclusion d'une offre de production d'énergie renouvelable dans les parcs commerciaux, notamment solaire et photovoltaïque, lors de rénovations ou extensions. Le DOO privilégie également le développement de dispositifs solaires sur les bâtiments existants et les espaces artificialisés, en alignement avec les contraintes écologiques et paysagères identifiées dans le diagnostic.



Le diagnostic identifie aussi un potentiel intéressant pour les énergies marines renouvelables, telles que la thalasso-thermie et la géothermie peu profonde. Le PAS propose d'approfondir la connaissance et de développer ces ressources pour répondre aux besoins énergétiques locaux. Le DOO concrétise cette approche en permettant le développement de la thalasso-thermie et de la géothermie sur nappe peu profonde, ce qui contribue à la transition énergétique locale tout en préservant les paysages. L'innovation est également un axe majeur du PAS en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic, avec des propositions d'expérimentation de projets novateurs tels que l'ostréiculture sur la lagune de Thau (photovoltaïque sur table conchylicole, ...). Le DOO soutient ces initiatives et prévoit des orientations cadre pour le développement de l'agrivoltaïsme et du photovoltaïque au sol en lien avec les enjeux de préservation de l'agriculture et des sensibilités éco-paysagères des espaces. Enfin, le diagnostic insiste sur l'importance de réduire la dépendance aux énergies fossiles et d'améliorer la résilience énergétique du territoire. Le PAS répond à cet enjeu en préconisant la mise en place de réseaux locaux d'énergie et en favorisant le mix énergétique (développement de réseaux locaux d'énergie dans les espaces résidentiels et les parcs d'activités, promotion de l'autoconsommation et des boucles locales d'énergie, etc.). Le DOO décline aussi ces orientations en facilitant l'autoconsommation et le développement de boucles locales d'énergie, permettant ainsi au territoire de se doter d'un système énergétique plus autonome et durable, et en soutenant le développement des énergies renouvelables qui soutiennent les filières innovantes de la croissance verte.

## **2.2 Développer la transition dans l'urbanisme pour maîtriser les besoins d'énergie en articulation avec la réglementation environnementale 2020**

Ce sous-axe souligne l'importance de maîtriser les besoins énergétiques des espaces urbains et d'améliorer leur performance environnementale, en accord avec la RE 2020. Le projet du SCOT, en collaboration avec le

PCAET de Sète Agglopol Méditerranée, vise à atteindre les objectifs de la Région Occitanie pour devenir une région à énergie positive. Pour ce faire, cette partie met l'accent sur la rénovation des bâtiments afin d'améliorer leur efficacité énergétique, car le secteur du bâtiment est l'un des plus grands consommateurs d'énergie et générateurs de GES, après les mobilités. De plus, il promeut la sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique à travers des projets urbains de haute qualité.

Il se décline ainsi :

- **2.2.1 Stimuler et accompagner la rénovation énergétique du parc de logement et créer une dynamique d'excellence dans le territoire en faveur de constructions et projets vertueux**
- **2.2.2 Développer la sobriété énergétique et les leviers d'adaptation au changement climatique par la qualité dans les projets urbains**

### **Les enjeux issus du diagnostic**

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 11 du diagnostic « Energie – Climat », relatifs notamment à la rénovation et la consommation énergétique :

- Lutter contre la précarité énergétique
- Intégrer le bio climatisme dans les aménagements
- Adapter les bâtiments, même existants, aux conséquences du changement climatique
- Construire des bâtiments vertueux (BEPOS, E+C-, HQE...) et privilégier les éco-matériaux
- Trouver le juste équilibre dans la densification des espaces : logements collectifs / logements individuels
- Adapter les logements selon le parcours de vie



## La déclinaison du PAS dans le DOO

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 2.5 du DOO :

### Partie 2. Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres de vie adaptés aux nouvelles attentes

2.5 Développer la transition énergétique dans l'urbanisme et des énergies renouvelables valorisant les atouts du territoire

2.5.1 Stimuler et accompagner la rénovation énergétique du parc de logement et créer une dynamique d'excellence dans le territoire en faveur de constructions et projets vertueux

### Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO

Le diagnostic met notamment en lumière la consommation énergétique élevée du territoire dominé par les secteurs des transports routiers et du résidentiel. Il souligne que de nombreux logements sont en état de précarité énergétique, nécessitant des rénovations pour améliorer leur performance thermique et le confort des habitants.

En réponse à ces enjeux, le PAS vise à engager la transition vers un urbanisme post-carbone, s'appuyant sur le PCAET de Sète Agglopol Méditerranée, pour contribuer aux objectifs de la Région Occitanie de devenir une région à énergie positive. Cet axe stratégique inclut des initiatives pour stimuler et accompagner la rénovation du bâti, par exemple en luttant contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique par la réhabilitation de logements en centre ancien et de logements en copropriété, ainsi que par la promotion de l'auto-rénovation. Ces orientations stratégiques se traduisent concrètement dans le DOO qui précise que la rénovation énergétique du parc de logement doit être stimulée et accompagnée, avec des actions ciblées pour lutter contre

l'habitat dégradé et la précarité énergétique, notamment par le biais de dispositifs tels que l'OPAH et l'OPAH-RU. Il encourage également la réhabilitation énergétique des bâtis en centre ancien et des logements en copropriété, ainsi que l'auto-rénovation, en facilitant l'accès aux aides financières et aux conseils techniques. De plus, le DOO vise à encourager la construction de bâtiments performants énergétiquement et innovants, en utilisant des matériaux biosourcés et en promouvant des modes constructifs vertueux.

Le diagnostic met aussi en avant l'importance de développer la sobriété énergétique et les leviers d'adaptation au changement climatique. Pour répondre à cet enjeu, le PAS propose d'améliorer la performance environnementale des projets urbains par le bioclimatisme, la limitation de l'imperméabilisation, et le développement de la nature en ville. Il prévoit également la création d'îlots de fraîcheur et de trames vertes urbaines pour améliorer la qualité de vie des habitants. Le DOO concrétise ces orientations en encourageant la construction de bâtiments performants énergétiquement et innovants, en favorisant l'approche bioclimatique, l'utilisation de matériaux biosourcés, et en promouvant des modes constructifs vertueux. Il encourage également la création d'îlots de fraîcheur et de trames vertes urbaines, ainsi que l'organisation des formes urbaines pour optimiser la performance énergétique du bâti et promouvoir les modes actifs de déplacement. En facilitant la mise en œuvre de bâtiments flexibles et adaptables, le DOO assure une adaptation continue aux nouveaux modes de vie et aux évolutions des usages.

### 2.3 Organiser la transition dans les mobilités avec la gare de Sète, le TCSP du triangle urbain, le futur PEM de Frontignan, et l'étang de Thau comme nœuds de mobilités structurants pour irriguer le territoire

L'objectif est de transformer le réseau de mobilités pour améliorer la fluidité des déplacements, notamment vers le triangle urbain qui concentre les



principaux emplois et services du territoire, y compris le Port. Cela inclut l'optimisation des modes de transport collectifs, partagés et doux, pour une meilleure desserte du territoire. L'évolution de ce réseau vise à réduire les déplacements contraints en rapprochant l'habitat des services essentiels et à améliorer l'accès aux moyens de mobilité alternatifs et décarbonés pour des trajets efficaces à l'intérieur et à l'extérieur du territoire, y compris vers Montpellier. Cette transformation soutient la transition énergétique et écologique des mobilités quotidiennes et touristiques, dans une logique de tourisme durable. Les gares de Sète et Frontignan, le TCSP du triangle urbain, et l'étang de Thau avec ses navettes lagunaires sont identifiés comme des nœuds structurants. La politique de mobilité repose sur l'innovation pour l'écomobilité, la pacification des centres-villes et la sécurisation des déplacements doux et routiers.

Ce sous-axe se décline ainsi :

- ➔ **2.3.1 Développer les nœuds de mobilités structurants pour l'irrigation du territoire et une accessibilité performante à un triangle urbain plus apaisé**
- ➔ **2.3.2 Renforcer le maillage du territoire en valorisant les transports collectifs, les modes actifs et les opportunités pour les usagers de changer aisément de modes de déplacements dans leur parcours**
- ➔ **2.3.3 Consolider les dessertes de proximité avec les territoires voisins**
- ➔ **2.3.4 Innover dans le développement de l'offre de mobilité**
- ➔ **2.3.5 Sécuriser les circulations, garantir un accès performant au triangle urbain et faire des centres villes des espaces apaisés et partagés**

## Les enjeux issus du diagnostic

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 11 du diagnostic « Energie – Climat », relatifs notamment aux mobilités et déplacements et leurs effets énergétiques :

- Concilier activités, services et habitat
- Développer des infrastructures pour les modes doux (marche, vélo) dans l'ensemble des aménagements (habitats, économie, activités, services)
- Développer l'intermodalité , les lignes fluviales inter bassin
- Développer les circuits courts de marchandises avec une optimisation de la logistique de proximité
- Diminuer les besoins de déplacement

Il répond aussi aux grands enjeux identifiés dans la fiche 6 « Mobilité » :

- Poursuivre le renforcement de l'offre de mobilité durable
  - Utilisation des transports en commun
  - Améliorer les infrastructures
  - Encourager les initiatives contre l'autosolisme
  - Poursuivre le développement de la multi-modalité
- Réduire la précarité énergétique et anticiper les besoins futurs
  - Réduire les coûts du transport en améliorant l'accessibilité
  - Anticiper les besoins futurs
  - Promouvoir les mobilités durables
- Développer la mobilité touristique
  - Poursuivre le développement des lignes temporaires
  - Améliorer les circuits cyclables
  - Encourager les services d'autopartages pour touristes
  - Renforcer le port de Sète
  - Valoriser les atouts patrimoniaux/paysagers

## La déclinaison du PAS dans le DOO



Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 2.4 du DOO :

## **Partie 2. Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres de vie adaptés aux nouvelles attentes**

2.4 Organiser la transition énergétique dans les mobilités, et des parcours performants

2.4.1 Développer les nœuds de mobilités structurants pour l'irrigation du territoire et une accessibilité performante à un triangle urbain plus apaisé

2.4.1.1 : Valoriser l'usage des transports collectifs et faciliter les mobilités en lien avec l'extérieur

2.4.1.2 : Développer les nœuds de mobilités structurants pour l'irrigation du territoire et une accessibilité performante à un triangle urbain plus apaisé

2.4.2 Renforcer le maillage du territoire en valorisant les transports collectifs, les modes actifs et les opportunités pour les usagers de changer aisément de modes de déplacements dans leur parcours

2.4.2.1 : Continuer l'amélioration de la couverture du territoire en transports collectifs et de l'offre en service du réseau SAM

2.4.2.2 : Développer les points d'intermodalité au-delà des gares afin de faciliter le report modal vers les moyens de mobilités doux ou partagés

2.4.2.3 : Rendre les milieux urbains désirables pour les modes actifs et accompagner une politique d'apaisement des centres urbains en y réduisant la place de la voiture.

2.4.2.4 : Renforcer l'urbanisation à proximité des axes majeurs de transports publics

2.4.2.5 : Innover dans l'offre de mobilité

2.4.2.6 : Améliorer le maillage routier au bénéfice d'une meilleure accessibilité, et de circulations et espaces urbains plus apaisés

### **Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO**

Le diagnostic identifie plusieurs enjeux et pistes d'amélioration pour les mobilités du SCoT. Il indique que le réseau routier présente des opportunités d'amélioration en termes de hiérarchisation des voies pour réduire les engorgements, notamment à l'entrée de Sète et à Balaruc-les-Bains. Les transports en commun, bien qu'existants, peuvent devenir plus attractifs en augmentant leur vitesse et leur fréquence, afin de capter une part modale plus importante des actifs. Il identifie aussi un potentiel significatif pour développer les modes de déplacements doux, comme le vélo, en améliorant et en étendant le réseau cyclable. Enfin, la sécurité des infrastructures peut être renforcée pour protéger davantage les usagers, notamment les cyclistes et les piétons.

En réponse à ces enjeux, le PAS propose d'organiser la transition dans les mobilités pour améliorer la fluidité des déplacements, en particulier sur les axes irriguant le triangle urbain. Cet axe stratégique vise à développer un usage performant des modes de transports collectifs, partagés et doux, afin de mieux irriguer le territoire. Ces orientations stratégiques se déclinent concrètement dans le DOO qui prévoit la valorisation des nœuds de mobilités structurants tels que la gare de Sète, le TCSP du triangle urbain, et l'étang de Thau. Il promeut l'aboutissement des pôles d'échanges multimodaux (PEM) de la gare de Sète et de Frontignan, ainsi que l'amélioration de l'accessibilité des gares de Vic et Marseillan pour renforcer l'intermodalité. Par exemple, le DOO propose le développement d'axes de bus protégés ou prioritaires pour connecter efficacement les principaux pôles urbains, réduisant ainsi la place de la voiture et favorisant les mobilités douces et partagées. De plus, le DOO prévoit le développement de liaisons maritimes pour les mobilités touristiques et



pendulaires, utilisant l'étang de Thau comme axe de communication innovant et attractif, contribuant à l'apaisement des flux dans le triangle urbain, surtout en période estivale.

Le diagnostic met également en avant l'importance de renforcer la sécurité routière et de réduire la précarité énergétique. Le PAS propose des actions visant à améliorer la sécurité des infrastructures, telles que l'extension du réseau cyclable sécurisé et le développement des points d'intermodalité pour encourager l'usage des transports en commun et des modes doux. Le DOO décline ces orientations en recommandant des mesures spécifiques, comme l'aménagement de parkings relais structurants aux entrées de villes, l'amélioration des points d'intermodalité avec des services aux usagers, et le développement de réseaux cyclables sécurisés pour relier les communes du SCOT.

Le diagnostic identifie aussi la nécessité de développer la multimodalité pour faciliter les déplacements des habitants et réduire la dépendance à la voiture individuelle. En réponse, le PAS soutient la création de pôles d'échanges multimodaux (PEM) pour intégrer les différents modes de transport (train, bus, vélo, navette maritime). Ces PEM visent à offrir des solutions de mobilité attrayantes et performantes, permettant de rabattre les flux vers des moyens de transport massifiés et de réduire la place de la voiture dans les centres urbains. Le DOO concrétise cette approche en prévoyant des aménagements spécifiques pour renforcer l'intermodalité, tels que l'amélioration des infrastructures aux gares, la création de parkings relais, et l'intégration de services complémentaires pour les usagers (stationnements sécurisés pour vélos, bornes de recharge, services de livraison de colis, etc.).

Enfin, le diagnostic souligne la nécessité de réduire les émissions de GES et de promouvoir une mobilité durable. Le PAS répond à cet enjeu en soutenant des démarches d'innovation pour l'écomobilité et les mobilités connectées (véhicules électriques et à hydrogène, usage de l'outil numérique, etc.). Le DOO concrétise ces orientations en intégrant des

technologies numériques dans les infrastructures de mobilité, en développant des solutions de stationnement connecté et de gestion intelligente du trafic, et en favorisant les véhicules à faibles émissions.



## **ECO 3 : La transition écologique et énergétique pour le renforcement des 3 piliers de l'économie : secteur productif et sa tertiarisation, tourisme, et économie présentielle.**

**&**

## **Une politique d'accueil cohérente pour un territoire multigénérationnel et actif au service de ce positionnement économique.**

La transition écologique et économique dans le Bassin de Thau marque une étape cruciale vers un développement durable et équilibré, renforçant les principaux secteurs économiques : le secteur productif, le tourisme et l'économie présentielle. Le territoire s'engage à développer une économie productive génératrice d'emplois en valorisant ses activités identitaires comme l'aquaculture, l'agriculture, les activités nautiques et portuaires, et l'économie circulaire. En soutenant l'émergence de nouvelles filières innovantes, notamment par le développement du Port de Sète-Frontignan et de l'économie bleue, le territoire cherche à créer des synergies entre industrie et port tout en répondant à ses besoins économiques et environnementaux. La promotion d'un tourisme durable et diversifié valorisant les atouts territoriaux est également un objectif, visant à adapter l'offre touristique tout en respectant l'environnement, la culture locale et le bien-être des habitants.

La stratégie du territoire vise à maintenir un équilibre entre les différents secteurs économiques tout en répondant aux aspirations des résidents et des visiteurs, en diversifiant l'offre de logements pour garantir un cadre de vie attrayant et accessible à tous, et en minimisant l'impact environnemental. La cohésion sociale est renforcée par une offre accrue d'équipements et de services, optimisant la connectivité et la durabilité des infrastructures. Cette approche améliore la qualité de vie des habitants et renforce l'attractivité du territoire.

## **3.1 Faciliter la transition économique du secteur productif pour mieux le renforcer**

L'objectif est de renforcer une économie productive créatrice d'emplois en valorisant les activités identitaires et stratégiques du territoire, comme l'aquaculture, l'agriculture, les activités nautiques et portuaires, ainsi que l'innovation et l'éco-économie. La création d'emplois dans le secteur productif est essentielle pour maintenir un équilibre entre les économies touristique, productive et résidentielle, qui font la force du territoire.

Pour concrétiser cette stratégie, il est nécessaire de développer les services productifs et les activités industrielles pour structurer les filières et créer des écosystèmes d'entreprises innovantes. Le SCoT soutient cette démarche avec trois axes principaux : favoriser l'innovation et accompagner les entrepreneurs vers un modèle économique durable, promouvoir la destination et accompagner les entreprises à l'implantation, et organiser une offre de formation pour favoriser l'inclusion professionnelle.

Ce sous-axe se décline ainsi :

- ➔ **3.1.1 Développer l'innovation et la tertiarisation productive**
- ➔ **3.1.2 Préserver et valoriser durablement les activités identitaires de la filière bleue : les activités de pêche, cultures marines, portuaires et leur structuration**
- ➔ **3.1.3 L'organisation de l'armature économique valorisant la stratégie**
- ➔ **3.1.4 Conforter les agricultures et valoriser les productions locales**
- ➔ **3.1.5 Développer l'économie circulaire**



## Les enjeux issus du diagnostic

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 2 du diagnostic « Economie » :

- Continuer à bénéficier de l'attractivité « méditerranéenne » et occitane tout en accueillant des actifs, dont notamment des actifs plus qualifiés
- Capacité à poursuivre la requalification des ZAE et à développer de nouveaux espaces économiques (intégrant une offre en immobilier tertiaire attractif), en lien avec la mer, pour la conchyliculture, la pêche, les filières existantes et nouvelles
- Être attractif pour le développement de services aux entreprises/ innovation-recherche (fonctions métropolitaines) afin de mieux soutenir les filières existantes (dont celles des activités identitaires) et développer de nouvelles activités
- Poursuivre la mise en œuvre du projet de « croissance bleue » tout en organisant les retombées des nouvelles filières sur toute l'économie locale, et en s'appuyant sur la nouvelle agence de développement économique
- Assurer le développement de la conchyliculture et activités primaires liées à la mer (pêche, etc.) par une attention permanente à la qualité des eaux, la mise à disposition des surfaces nécessaires et en facilitant son évolution face aux effets du réchauffement climatique
- Soutenir l'évolution de la viticulture et de l'agriculture et leur renouvellement pour s'adapter aux demandes (locales et nationales/internationales) et au changement climatique.
- Valoriser le développement des activités portuaires et permettre un redémarrage des ports après la crise sanitaire, notamment dans les activités de passager (car-ferries, plaisance, croisières)

## La déclinaison du PAS dans le DOO

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 2.1 du DOO :

### **Partie 2. Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres de vie adaptés aux nouvelles attentes**

2.1 La transition éco-économique pour le renforcement des trois piliers de l'économie du territoire et son fonctionnement social, dans le cadre d'une capacité d'accueil optimisée

2.1.1 Pérenniser, valoriser et faciliter le développement des activités de cultures marines et de pêche

2.1.2 Conforter les agricultures et valoriser les productions locales

2.1.3 Faciliter l'activité économique dans les espaces urbanisés pour soutenir le secteur productif, l'innovation et une économie résidentielle dynamique

2.1.4 Organiser l'accueil d'activités dans une logique de structuration de l'espace économique, de fonctionnalité et d'optimisation foncière et environnementale de l'aménagement

2.1.5 Promouvoir l'intégration environnementale des parcs d'activités et faire évoluer les produits fonciers et immobiliers économiques vers des modèles novateurs et plus compacts

2.1.6 Promouvoir le rayonnement du Port régional de Sète-Frontignan

2.1.6.1 : Poursuivre la politique d'optimisation du fonctionnement du Port dans son environnement

2.1.6.2 : Poursuivre l'organisation et la clarification des relations entre la ville et le Port

2.1.6.3 : Maîtriser les impacts environnementaux des activités portuaires



### Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO

Le diagnostic du territoire révèle une spécificité économique envers les activités traditionnelles telles que la conchyliculture, la pêche et l'agriculture. Cette situation expose le territoire aux fluctuations de ces secteurs, mettant en lumière la nécessité d'élargir la base économique par l'innovation et la diversification des activités productives. De plus, les défis environnementaux et les impacts du changement climatique menacent ces activités traditionnelles, nécessitant des pratiques durables pour leur préservation. À cela s'ajoute la pénurie de foncier disponible pour les activités économiques, freinant ainsi le développement de nouvelles entreprises et l'expansion des entreprises existantes.

Pour répondre à ces enjeux, le PAS s'articule autour de deux axes principaux. Le premier axe vise à développer l'innovation et la tertiarisation productive. Il s'agit d'encourager l'innovation dans les secteurs traditionnels et nouveaux afin de renforcer la résilience économique. Le PAS propose de promouvoir les services aux entreprises et les activités de recherche et développement (R&D), en particulier dans les domaines liés à la mer et aux nouvelles technologies. Cette orientation stratégique se traduit dans le DOO par des objectifs concrets tels que la création de pépinières d'entreprises et d'espaces de coworking pour soutenir les jeunes entreprises innovantes et les startups. Le DOO encourage également les partenariats avec les institutions de recherche et les universités pour développer des projets innovants, ainsi que la promotion des nouvelles technologies et des pratiques numériques dans les entreprises locales.

Le diagnostic souligne aussi la nécessité de gérer de manière plus durable et efficace l'espace économique disponible. Face aux contraintes foncières et aux enjeux environnementaux, il est important de promouvoir des modèles novateurs et compacts pour l'aménagement des parcs d'activités, intégrant des pratiques environnementales pour minimiser l'impact écologique et améliorer la qualité de vie. Le PAS propose d'optimiser

l'espace, réduire l'empreinte écologique des bâtiments et améliorer les services aux usagers des parcs d'activités. Il met aussi l'accent sur la mobilité durable et les services numériques pour les entreprises. Le DOO concrétise cette stratégie en recommandant de minimiser les espaces non constructibles et d'optimiser les implantations de bâtiments pour permettre une densification future, il encourage la mutualisation des espaces de stationnement et promeut les bâtiments modulables pour s'adapter aux besoins évolutifs. En termes de mobilité, le DOO insiste sur l'organisation d'accès sécurisés et la mise en place d'infrastructures pour les mobilités douces et décarbonées, telles que des pistes cyclables et des bornes de recharge pour véhicules électriques. Enfin, le DOO met en avant l'importance de la qualité paysagère des parcs d'activités, recommandant la végétalisation des espaces publics et la création de coutures urbaines et paysagères entre les zones économiques et les espaces attenants. Ces mesures visent à assurer une meilleure intégration environnementale des activités économiques tout en répondant aux besoins des entreprises et des salariés, renforçant ainsi la durabilité et l'attractivité du territoire.

Le second axe du PAS porte sur la valorisation et la diversification des activités identitaires du territoire. Le PAS soutient les activités identitaires telles que la conchyliculture, la pêche, l'agriculture, tout en favorisant leur diversification et modernisation. Il propose d'améliorer les infrastructures et les services pour ces activités afin de les rendre plus durables et compétitives. Dans le DOO, cette stratégie se concrétise par des objectifs tels que le soutien aux activités de conchyliculture et de pêche, notamment par la réservation d'espaces spécifiques et l'amélioration des infrastructures nécessaires à ces activités. Le DOO met également en place des dispositifs de soutien à l'innovation dans ces secteurs, comme des plateformes d'innovation et des programmes de recherche.

Les activités maritimes du port et la filière nautique constituent des piliers importants de l'économie locale. Le diagnostic révèle la nécessité de



moderniser et d'optimiser ces infrastructures pour répondre aux défis économiques et environnementaux. Le PAS vise à développer le port de Sète-Frontignan en tant que plateforme multimodale de référence, tout en soutenant les activités économiques liées aux filières maritimes et nautiques. Il propose de valoriser les friches portuaires et d'améliorer l'accessibilité du port pour optimiser les flux logistiques. Le DOO traduit cette stratégie par des objectifs tels que l'aménagement de nouvelles plateformes portuaires structurantes et l'amélioration des infrastructures pour les activités conchylicoles et de pêche. Il encourage également le développement d'activités de maintenance et de construction navale, ainsi que la création d'espaces dédiés aux activités nautiques récréatives, tout en veillant à la préservation des écosystèmes marins.

Concernant l'agriculture, le diagnostic a mis en évidence la nécessité de diversifier les productions et de renforcer les circuits courts pour améliorer la résilience économique des exploitations locales. Le PAS propose de soutenir la transition vers des pratiques agricoles durables et diversifiées. Il encourage le développement de la filière agroalimentaire locale, la vente directe et les circuits courts pour renforcer l'économie locale et réduire la dépendance aux marchés extérieurs. Le DOO met en œuvre cette stratégie en facilitant l'installation de nouveaux agriculteurs et en soutenant les projets de diversification des exploitations agricoles.

### **3.2 Promouvoir un tourisme plus durable élargi en gamme et en ressources proposées grâce à l'ensemble des atouts territoriaux, adaptés à la capacité d'accueil**

Le Bassin de Thau s'engage à promouvoir un tourisme durable et diversifié, en valorisant ses atouts territoriaux tout en respectant l'environnement, la culture locale et le bien-être des habitants. L'objectif est de développer un tourisme bénéfique pour l'économie locale, avec une large gamme

d'activités et des hébergements de qualité. Cette stratégie intègre l'excellence environnementale pour lutter contre le changement climatique, préserver les patrimoines et ressources, et promouvoir une destination touristique durable. Le développement des activités culturelles, sportives, récréatives, de plein air et la découverte des savoir-faire locaux est essentiel, tout comme le renforcement de l'événementiel et du tourisme d'affaires pour prolonger la saison touristique. Cette approche vise à préserver l'authenticité du territoire et améliorer la qualité de vie des habitants.

Ce sous-axe se décline ainsi :

- ➔ **3.1.2 Préserver et valoriser**
- ➔ **3.2.1 Promouvoir un tourisme durable et éco-responsable locale**
- ➔ **3.2.3 Valoriser l'Accueil Touristique par un Hébergement de Qualité et Diversifié**

#### **Les enjeux issus du diagnostic**

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 2 du diagnostic « Economie » :

- Poursuivre la diversification et une « montée en gamme » touristique accessible à tous en s'appuyant sur les éléments à fort potentiel pour élargir la saison et rebondir sur les nouvelles attentes et pratiques des touristes en lien notamment avec l'environnement, le sport/santé, le tourisme durable, la culture...

#### **La déclinaison du PAS dans le DOO**

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 2.1.7 du DOO :



## Partie 2. Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres de vie adaptés aux nouvelles attentes

2.1 La transition éco-économique pour le renforcement des trois piliers de l'économie du territoire et son fonctionnement social, dans le cadre d'une capacité d'accueil optimisée

2.1.7 Promouvoir un tourisme durable et écoresponsable plus élargi en gammes et en ressources proposées grâce à l'ensemble des atouts territoriaux, adaptés à la capacité d'accueil

2.1.2 Conforter les agricultures et valoriser les productions locales

2.1.7.1 : Promouvoir un tourisme durable et éco-responsable

2.1.7.2 : Poursuivre la mise en valeur des sites patrimoniaux et points d'intérêts touristiques et culturels dans le cadre d'une politique respectueuse de la sensibilité des espaces et préservant la qualité du cadre de vie des habitants

2.1.7.3 : Renforcer l'offre sportive en lien avec le positionnement sur la filière bien-être/santé et proposer des espaces récréatifs participant du maillage vert et la culture environnementale dans le territoire

2.1.7.4 : Conforter l'attractivité touristique de la filière culturelle et événementielle en lien avec le projet culture du territoire

2.1.7.5 : Développer la destination et le séjour d'affaires, en complémentarité avec Montpellier et Agde

2.1.7.6 : Poursuivre la qualification de stations littorales et d'infrastructures balnéaires

2.1.7.7 : Valoriser le nautisme et les canaux dans une perspective durable

2.1.7.8 : Valoriser l'accueil par un hébergement de qualité pour tous, en cohérence avec la stratégie touristique

## Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO

Le diagnostic du territoire met en évidence la forte pression exercée par le tourisme sur les infrastructures et l'environnement du Bassin de Thau, qui appelle à une gestion plus durable des ressources et des capacités d'accueil. En réponse, le PAS propose de promouvoir un tourisme durable et diversifié, visant à adapter l'offre touristique tout en respectant l'environnement et la culture locale. Ce plan se décline dans le DOO à travers des mesures concrètes telles que l'élargissement des gammes d'activités touristiques et l'amélioration de la répartition de la fréquentation dans le temps et l'espace, afin de réduire l'empreinte écologique du tourisme et de mieux gérer les flux touristiques.

La géographie touristique différenciée du Bassin de Thau, avec une dualité entre littoral et rétro-littoral. Le PAS vise ainsi à valoriser les atouts de chaque secteur en promouvant des activités culturelles, sportives et récréatives adaptées à chaque zone. Dans le DOO, cela se traduit par des recommandations pour préserver et valoriser les sites patrimoniaux et naturels, en assurant une cohabitation harmonieuse des usages et en améliorant la qualité du cadre de vie des habitants. Cela inclut la création d'aménagements touristiques respectueux de l'environnement et la gestion maîtrisée des flux de fréquentation.

Sur le plan économique, le diagnostic souligne que le tourisme représente 13 % de l'emploi salarié, avec une proportion croissante d'emplois liés aux résidences secondaires et une dépense touristique estimée à 809 millions d'euros en 2019. Le PAS propose de renforcer cette dynamique en diversifiant l'offre touristique pour inclure le tourisme d'affaires et événementiel, ainsi que des activités basées les pratiques de plein air, la culture environnementale, le sport et sur les savoir-faire locaux. Le DOO met en œuvre cette stratégie en préconisant des initiatives pour valoriser les productions locales, développer des circuits courts et améliorer la



gestion des hébergements touristiques pour répondre aux nouvelles attentes des visiteurs, tout en soutenant l'économie locale.

Enfin, face aux défis climatiques et environnementaux identifiés dans le diagnostic, le PAS met l'accent sur l'écomobilité et la réduction de l'empreinte environnementale des activités touristiques. Le DOO traduit cette priorité en actions concrètes, telles que le développement d'un réseau cyclable continu, la promotion des transports en commun, et la création d'aménagements extérieurs écologiques pour les hébergements touristiques. Ces mesures visent à renforcer l'attractivité touristique du Bassin de Thau tout en garantissant un développement durable et harmonieux du territoire, respectueux de ses ressources naturelles et de la qualité de vie de ses habitants.

### 3.3 Renforcer l'offre de services de qualité attractive, éco responsable et accessible durablement pour tous

Le Bassin de Thau bénéficie d'une offre riche en équipements, commerces et services pour les habitants et visiteurs. L'objectif est de renforcer ce maillage de manière écoresponsable, en mettant l'accent sur la qualité et l'accessibilité de l'offre. En s'appuyant sur la complémentarité des villes et bourgs, cette stratégie vise à améliorer les proximités, optimisant déplacements et réduisant les émissions de carbone. Elle entend également améliorer la qualité de vie, valoriser les services métropolitains, et garantir un développement résidentiel maîtrisé, respectant les spécificités locales et les contraintes environnementales. Le développement se concentre principalement sur le triangle urbain central (Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux), principale polarité démographique et de services du territoire.

*La déclinaison de ce sous-axe dans le DOO sera traitée dans les Focus « Armature Territoriale » et « Politique Commerciale » du prochain chapitre.*

### 3.4 Améliorer les conditions de maintien et d'accueil de population en cohérence avec la stratégie économique et l'évolution des modes de vie et de travail

L'objectif est de développer l'accès au logement pour les jeunes et les actifs, en cohérence avec la stratégie économique, afin de maintenir un territoire vivant et multigénérationnel. Il s'agit d'éviter le vieillissement de la population, les spécialisations sociales des secteurs, et une forte segmentation de l'offre de logement. Pour cela, il faut diversifier l'offre de logement dans le parc privé et social afin de fluidifier les parcours résidentiels. Cette politique implique plusieurs actions, compte tenu du marché tendu du logement et de la diversité des modes d'occupation des logements, qui tendent à effacer les distinctions entre résidences principales et secondaires.

#### Les enjeux issus du diagnostic

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 1 du diagnostic « Démographie » :

- Concilier un territoire authentique et sensible sur le plan environnemental avec un territoire actif et socialement dynamique
- Répondre aux besoins d'un certain niveau d'actifs et de jeunes pour soutenir l'économie et maintenir une population multigénérationnelle.
- Prendre en compte les mutations sociologiques et les nouveaux modes de vie (bi-résidence, télétravail, occupation longue des résidences secondaires), ainsi que les répercussions sur les besoins en logements et en équipements-services
- Gérer le risque de spécialisation sociale de certains secteurs du territoire, adresser les tendances au report des actifs dans le nord et l'est du territoire.



Il répond aussi aux grands enjeux identifiés dans la fiche 3 du diagnostic « Habitat » :

- Diversifier l'offre de logement dans une logique de fluidification des parcours résidentiels des ménages à l'échelle du territoire
  - Améliorer l'accès au logement pour les ménages en difficulté, notamment les jeunes dé-cohabitants et les actifs aux revenus modestes ou moyens, afin de rester ou s'installer à proximité des emplois
  - Maintenir le multigénérationnel et offrir des logements adaptés aux nouveaux modes de vie, évitant le vieillissement de la population et répondant aux besoins des familles et des actifs
  - Éviter la segmentation forte de l'offre de logement, en proposant une gamme variée qui inclut des logements pour les revenus moyens, pour prévenir le déplacement des ménages hors du territoire
  - Promouvoir des logements à prix maîtrisé au-delà du social avec divers dispositifs comme le bail solidaire, et travailler sur la diversification dans l'offre sociale et le locatif non social.
  - Développer des petits et grands logements pour éviter les ruptures dans le parcours résidentiel et mieux orienter l'offre vers les actifs et les jeunes
- Assurer, dans un territoire littoral contraint, un rythme de production de logements adapté aux besoins futurs
- Promouvoir une insertion qualitative du logement dans son environnement bâti et paysager

### La déclinaison du PAS dans le DOO

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 2.2.2 du DOO :

## Partie 2. Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres de vie adaptés aux nouvelles attentes

2.2 Une croissance maîtrisée en cohérence avec le fonctionnement social et économique du territoire et sa capacité d'accueil

2.2.2 Diversifier l'offre en logements dans un logique de fluidification des parcours résidentiels et de meilleur accès au logement

2.2.2.1 : Développer une politique de diversification de l'offre en logements dans le cadre d'une approche globale

2.2.2.2 : Diversifier l'offre en logement en renforçant l'offre accessible pour les actifs, jeunes et personnes à revenu modeste intégrant une approche multiproduits

2.2.2.3 : Développer une offre diversifiée en logements aidés et maîtrisés

2.2.2.4 : Articuler la diversification des produits de logements avec la diversification des formes de logements (taille, prestation) afin de mieux visés les publics ciblés

### Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO

Le diagnostic du territoire met en évidence une forte pression sur le marché du logement dans le Bassin de Thau, principalement due à une demande croissante, un vieillissement de la population, et une offre insuffisante pour les ménages modestes et intermédiaires. Le diagnostic souligne également la dualité entre le littoral, plus urbanisé et tendu, et le rétro-littoral, qui présente un potentiel de développement résidentiel. Pour répondre à ces enjeux, le PAS propose d'améliorer les conditions de maintien et d'accueil de la population en diversifiant l'offre de logements pour éviter la segmentation sociale et favoriser la mixité intergénérationnelle. Cela inclut la création de logements pour les jeunes, les actifs, et les familles, tout en



tenant compte des nouveaux modes de vie. Le DOO décline ces orientations en actions concrètes, comme la promotion de logements intermédiaires et la construction de maisons de ville avec des espaces verts. Il préconise aussi la diversification des typologies de logements pour répondre aux besoins spécifiques des différentes populations, par exemple des logements adaptés pour les personnes âgées ou des résidences pour étudiants.

Ensuite, face aux enjeux économiques, le PAS vise à diversifier l'offre en logements pour fluidifier les parcours résidentiels, en particulier pour les actifs et les jeunes familles. Le DOO met en œuvre cette stratégie en proposant des logements à prix maîtrisés et en développant l'accession sociale à la propriété. Il recommande également d'encourager la production de logements sociaux, notamment des petits logements, pour répondre à la forte demande des ménages modestes.

Enfin, le diagnostic insiste sur les défis environnementaux et climatiques liés à l'urbanisation. Le PAS souligne sur la nécessité de promouvoir des constructions durables et respectueuses de l'environnement. Le DOO propose des mesures pour réduire l'empreinte écologique des nouvelles constructions, comme l'intégration de critères de performance énergétique dans les projets de logements et le développement de solutions d'écomobilité.

### **3.5 Accueillir dans le cadre de la capacité d'accueil et de la stratégie économique**

Sur une période de 20 ans, les objectifs de logements et démographiques visent à accueillir de nouveaux habitants tout en gérant de manière équilibrée la croissance et le développement du territoire. Ces objectifs

dépendent du foncier disponible et de l'accueil de population, en lien avec les besoins économiques du territoire. La croissance démographique est orientée vers le maintien d'un équilibre social et économique, soutenant le caractère actif et dynamique du territoire, tout en évitant une croissance excessive. Le développement résidentiel se concentrera principalement sur les terrains déjà urbanisés pour limiter l'artificialisation de nouveaux espaces. L'objectif est également de réduire la consommation d'espace en utilisant au maximum les friches et les espaces déjà artificialisés pour les développements économiques et résidentiels. Cela s'inscrit dans une démarche vers la réduction de l'impact environnemental, en alignement avec les politiques de durabilité et de résilience climatique. Le DOO précisera ces orientations et les mesures spécifiques pour atteindre ces objectifs.

#### **Les enjeux issus du diagnostic**

Ce sous-axe permet de répondre aux grands enjeux identifiés dans la fiche 1 du diagnostic « Démographie » :

- Concilier un territoire authentique et sensible sur le plan environnemental avec un territoire actif et socialement dynamique
- Répondre aux besoins d'un certain niveau d'actifs et de jeunes pour soutenir l'économie et maintenir une population multigénérationnelle.
- Prendre en compte les mutations sociologiques et les nouveaux modes de vie (bi-résidence, télétravail, occupation longue des résidences secondaires), ainsi que les répercussions sur les besoins en logements et en équipements-services
- Gérer le risque de spécialisation sociale de certains secteurs du territoire, adresser les tendances au report des actifs dans le nord et l'est du territoire.

Il répond aussi aux grands enjeux identifiés dans la fiche 3 du diagnostic « Habitat » :



- Diversifier l'offre de logement dans une logique de fluidification des parcours résidentiels des ménages à l'échelle du territoire
  - Améliorer l'accès au logement pour les ménages en difficulté, notamment les jeunes dé-cohabitants et les actifs aux revenus modestes ou moyens, afin de rester ou s'installer à proximité des emplois
  - Maintenir le multigénérationnel et offrir des logements adaptés aux nouveaux modes de vie, évitant le vieillissement de la population et répondant aux besoins des familles et des actifs
  - Éviter la segmentation forte de l'offre de logement, en proposant une gamme variée qui inclut des logements pour les revenus moyens, pour prévenir le déplacement des ménages hors du territoire
  - Promouvoir des logements à prix maîtrisé au-delà du social avec divers dispositifs comme le bail solidaire, et travailler sur la diversification dans l'offre sociale et le locatif non social.
  - Développer des petits et grands logements pour éviter les ruptures dans le parcours résidentiel et mieux orienter l'offre vers les actifs et les jeunes
- Assurer, dans un territoire littoral contraint, un rythme de production de logements adapté aux besoins futurs
- Promouvoir une insertion qualitative du logement dans son environnement bâti et paysager

Enfin, il répond aussi aux grands enjeux identifiés dans la fiche 7 du diagnostic « Consommation d'espaces » :

- Poursuivre les efforts pour réduire la consommation d'espace en priorisant l'utilisation du tissu urbain existant pour le développement et en favorisant la densification des espaces urbains existants pour limiter l'étalement urbain

- Densifier les centres-villes et les secteurs pavillonnaires tout en maintenant une cohérence avec la morphologie urbaine locale, et gérer la pression foncière et les projets immobiliers pour éviter les ruptures morphologiques dans les quartiers
- Aborder la question des friches agricoles et leur possible retour à l'usage agricole, ainsi que gérer les espaces naturels et semi-naturels pour éviter la cabanisation et les risques liés, notamment en termes de sécurité et de protection contre les incendies
- Répartir efficacement les surfaces artificialisées entre habitat, activités économiques, infrastructures, et équipements publics, tout en s'assurant que les nouvelles urbanisations respectent les équilibres territoriaux et les contraintes environnementales.

### La déclinaison du PAS dans le DOO

Ce sous-axe développé dans le PAS à partir des enjeux cités ci-avant, se décline dans la partie 2.2.3 et la partie 3 du DOO :

#### **Partie 2. Une structuration du développement et une qualité des espaces valorisant les atouts du territoire pour la transition environnementale, éco-économique et des cadres de vie adaptés aux nouvelles attentes**

2.2 Une croissance maîtrisée en cohérence avec le fonctionnement social et économique du territoire et sa capacité d'accueil

2.2.1 Une croissance résidentielle maîtrisée et une armature urbaine porteuses d'équilibre et d'espaces de vie dynamiques, en adaptation au changement climatique

2.2.1.1 : Une organisation du développement résidentiel optimisé pour l'accessibilité, la limitation des pressions environnementale et l'économie d'espace

2.1.1.2 : Un renforcement du maillage d'équipements et services à la population qui met l'accent sur la qualité attractive de l'offre et son accessibilité pour les différents usagers du Bassin de Thau



2.2.3 Promouvoir un urbanisme de qualité et optimisant l'utilisation de l'espace disponible

### Partie 3. Un Eco-territoire engagé sur la trajectoire vers le zéro artificialisation nette à horizon 2050

3.1 Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation

3.1.1 Mettre en œuvre l'objectif pour la période 2021-2031

3.1.2 Répartir le volume foncier maximal autorisé jusqu'à 2031 par usage

3.1.3 Mettre en œuvre l'objectif pour les périodes 2031-2041, puis 2041-2043

3.1.4 La prise en compte des efforts de renaturation

#### Articulation entre ces éléments de diagnostic, ce sous-axe du PAS, et les objectifs en question du DOO

À horizon 20 ans, les objectifs de logements et démographiques visent à accueillir une population croissante tout en répondant aux enjeux d'équilibre social et économique du territoire. La croissance démographique, bien que modérée, n'est pas une fin en soi. Elle doit soutenir un rapport population/emploi favorable, en veillant à ce que les nouveaux habitants s'intègrent harmonieusement dans la stratégie économique du territoire.

Les enjeux identifiés dans les volets diagnostics mettent en avant la nécessité de diversifier l'offre de logement afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages à l'échelle du territoire. Il s'agit notamment d'améliorer l'accès au logement pour les ménages en difficulté, particulièrement les jeunes et les actifs aux revenus modestes ou moyens, afin de rester ou s'installer à proximité des emplois. Dans le PAS, un des axes prioritaires est d'assurer une consommation d'espace maîtrisée. Pour

cela, le développement résidentiel doit prioritairement se faire sur des terrains déjà artificialisés au sein des enveloppes urbaines. De même, pour le développement économique, l'utilisation des friches et espaces déjà artificialisés est préconisée, afin de ne pas excéder les objectifs de limitation de la consommation d'espace. Le DOO concrétise ces axes en précisant que l'utilisation du foncier mobilisable est essentielle pour une consommation d'espace réduite, en ligne avec les objectifs de limitation de consommation d'espace. Le DOO prévoit également des mesures pour promouvoir une offre de logement diversifiée. Cela inclut des logements à prix maîtrisé au-delà du social, et la diversification dans l'offre sociale et le locatif non social.

Le diagnostic identifie aussi l'enjeu de maintenir une population multigénérationnelle. Il est nécessaire de proposer des logements adaptés aux nouveaux modes de vie pour éviter le vieillissement de la population et répondre aux besoins des familles et des actifs. Le PAS soutient cette vision en favorisant une gamme variée de logements pour prévenir le déplacement des ménages hors du territoire. Le DOO met en œuvre cette stratégie en promouvant des logements à prix maîtrisé et en développant des petits et grands logements pour éviter les ruptures dans le parcours résidentiel.

Enfin, le diagnostic souligne l'importance de prendre en compte les mutations sociologiques et les nouveaux modes de vie (bi-résidence, télétravail, etc.) et leurs impacts sur les besoins en logements et équipements-services. Le PAS traduit ces enjeux en objectifs concrets de réponse aux besoins qualitatifs et quantitatifs en logements. Le DOO prévoit d'organiser le développement résidentiel pour garantir l'attractivité pour les actifs et les jeunes, tout en anticipant les évolutions démographiques et en préservant l'équilibre social.

*Le Focus « Grands objectifs chiffrés détaillés dans le DOO » du prochain chapitre ira davantage dans le détail des objectifs chiffrés annoncés dans le PAS et déclinés dans le DOO.*



## 4. Des zooms spécifiques

Ce chapitre permet de justifier des points spécifiques du SCoT de manière plus détaillée. L'objectif est de fournir une analyse approfondie de certains aspects essentiels du SCoT, afin de mieux comprendre les choix et les orientations prises dans le document. En se concentrant sur des thématiques clés telles que le développement résidentiel, économique, l'armature territoriale, le commerce, ainsi que les particularités du volet littoral et maritime, ce chapitre vise à clarifier les objectifs, les stratégies et les actions envisagées pour chaque domaine.

### 4.1 L'armature territoriale

#### Le rôle de l'armature

L'armature urbaine du Bassin de Thau joue un rôle essentiel dans le développement harmonieux et durable du territoire. Le Bassin de Thau bénéficie actuellement d'une offre étoffée en équipements, commerces et services qui répondent aux besoins des habitants et des visiteurs. L'objectif principal est de renforcer ce maillage d'offres dans une logique écoresponsable, en mettant l'accent sur la qualité et l'accessibilité pour les différents usagers.

Cette armature urbaine repose sur un réseau de villes et de bourgs qui favorise déjà des complémentarités et des mutualisations entre communes. Ces complémentarités permettent d'organiser les proximités pertinentes aux services et équipements à l'échelle des quartiers, des communes et de l'intercommunalité. Il s'agit de rendre encore plus solidaires et lisibles les différents rôles et complémentarités des espaces et communes de cette armature pour organiser ces proximités. Cela doit se faire en cohérence avec le développement résidentiel et économique, ainsi qu'avec le développement des moyens de mobilité afin d'optimiser les déplacements et de réduire les émissions de carbone.

Le rôle de l'armature urbaine est également de contribuer à la qualité du cadre de vie des différentes populations, notamment des actifs, tout en assurant le rayonnement des services et équipements métropolitains du territoire. En outre, cette armature doit garantir un développement résidentiel maîtrisé qui valorise les spécificités locales (villes, villages, littoraux, collines) et qui prend en compte le fonctionnement environnemental du territoire ainsi que les risques associés.

Le territoire porte une attention particulière à l'optimisation de sa capacité d'accueil et à la limitation des vulnérabilités et des pressions environnementales, surtout dans les bassins versants du nord de Thau. Cette armature multipolaire permet ainsi d'optimiser la capacité d'accueil du territoire en s'appuyant sur les rôles complémentaires et les capacités différenciées de ses espaces et communes. Il s'agit d'organiser la capacité d'accueil résidentielle pour un territoire vivant, de mettre en œuvre une stratégie d'accueil des actifs en lien avec le projet économique, d'assurer un développement résidentiel maîtrisé valorisant la proximité et l'accessibilité aux services pour la population, et de faire converger ces éléments avec les objectifs de mise en valeur du paysage, de limitation de la consommation d'espace et des pressions sur les ressources naturelles.

#### Le pôle majeur - le triangle urbain : Sète, Frontignan, Balaruc-le-Vieux, Balaruc-les-Bains

Il s'agit du triangle urbain composé de Sète, Frontignan, Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains. Il constitue un système urbain regroupant la part principale de la population du SCoT, de ses emplois, services métropolitains et capacités en transport collectif :

- Sète et Frontignan en sont les pôles principaux résidentiels, économiques et de services
- Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux, de taille démographique moindre (près de 10 000 habitants pour l'ensemble de ces 2 communes en 2022) contribuent au fonctionnement du triangle urbain et détiennent des fonctions structurantes pour tout le SCoT et au-delà



notamment liées au tourisme, au commerce et aux mobilités qui sont en développement.

Il est un pôle à développer et à continuer de renouveler. Il est stratégique notamment pour le développement du Port, de services productifs et métropolitains, et économique (dont activité aquacoles et viticoles), des transports collectifs connectés au train qui constituera une dorsale centrale de mobilités performantes du SCoT.

Le développement résidentiel de l'ensemble du SCoT est orienté plus que majoritairement sur le triangle urbain en cohérence avec la logique initiée par le SCoT de 2014. Elle permet de limiter les pressions en particulier dans les bassins versants du nord de Thau (stratégiques pour la gestion durable des ressources et des rapports biologiques et hydrauliques amont-aval jusqu'aux lagunes et à la façade maritime).

Le triangle urbain contribue fortement à l'optimisation de la capacité d'accueil résidentielle et économique à l'échelle de SCoT :

- La part majoritaire du développement résidentiel du secteur sera orientée sur Sète, au sein de son enveloppe urbaine, de friches et de sites en renouvellement urbain. Et Frontignan est à développer pour soutenir son rôle de pôle urbain, de services et d'emplois structurant du SCoT, tout en veillant à la préservation du Massif de la Gardiole et de l'économie agricole locale. Il s'agit aussi d'améliorer la cohésion urbaine fonctionnelle et paysagère entre son cœur de ville et la centralité La Peyrade constitue un objectif
- Au sein du triangle urbain, le renforcement résidentiel sera bien moindre à Balaruc les Bains et Balaruc le Vieux, et plus orienté sur Balaruc-les-Bains pour favoriser notamment l'accueil d'actifs au côté de sa dimension touristique et balnéaire à valoriser (diversification économique sport -santé-bien être, ...). Balaruc le Vieux, plus contraint spatialement ira vers un accueil résidentiel plus limité
- L'essentiel du développement économique pour les activités productives (hors port) s'appuiera sur la valorisation de friches et du

tissu urbain existant (opérations en renouvellement urbain, ...), constituant un axe stratégique pour le développement économique du territoire et la sobriété foncière.

Du point de vue des équipements et services, il est question de privilégier dans le triangle urbain les équipements et services de niveau métropolitains (ou de grand rayonnement), afin de répondre à une logique d'accessibilité au plus grand nombre et favoriser l'usage de transports collectifs. Les équipements d'un niveau supra-communautaire desservis par une ligne forte en transport collectif et de rayonnement intercommunal sont aussi à y privilégier. Le Cœur du triangle urbain (Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains) joue un rôle stratégique pour le développement de tels équipements et services, notamment pour la formation & la santé, en particulier sur Sète et Frontignan, pour les mobilités, avec notamment les projets des pôles d'échanges multimodaux de Sète et Frontignan, et pour l'offre sportive-loisirs avec des passerelles avec le tourisme.

## ■ Les pôles d'équilibre structurant : Mèze et Marseillan

Marseillan et Mèze sont aujourd'hui les 3 et 5ème pôles résidentiels (logements) du SCoT, au côté des bourgs de Loupian et de Bouzigues qui constituent de pôles de proximité. Le développement résidentiel du secteur sera ainsi principalement concentré sur ces 2 pôles, tout en atténuant les tendances à Mèze qui a connu une croissance démographique très soutenue notamment sur 2013-2018 et sur 2016-2022.

Le confortement de Loupian et de Bouzigues se fait dans une logique de maîtrise de leur développement et de mise en valeur leur authenticité et de leurs dimensions touristique et culturelle. Leur rôle de pôle urbain de proximité/hyper-proximité se double en effet de fonctions supérieures de large rayonnement à prendre en compte qui sont liées au tourisme (Bouzigues) et au patrimoine-culture (Loupian).



Du point de vue des équipements et services, il est question d'y soutenir des équipements de rayonnement intercommunal, au côté de l'offre de proximité. En outre, à Marseillan et à Mèze, l'implantation d'équipements favorisera les complémentarités avec la stratégie des territoires limitrophes bordant le SCoT (Agde, Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, ...).

Les pôles de Marseillan et Mèze participent à l'équilibre de l'armature économique dans la partie Est du territoire du SCoT.

Mèze constitue un pôle à conforter sur le secteur rétro-littoral Est. Il détient déjà des fonctions productives à valoriser, dont des fonctions supérieures et des activités spécifiques en lien avec la mer (halieutique, ...), ainsi qu'une position favorable vis-à-vis des dynamiques économiques portées par l'A9 et les territoires voisins.

Marseillan représente un pôle à renforcer sur le littoral Est. Ses fonctions productives, son rôle de pôle urbain de services et son positionnement touristique structurent l'économie littorale et soutiennent le développement d'activités liées notamment au tourisme et aux filières agroalimentaires. Le pôle contribue également à la dynamique d'innovation et aux écosystèmes d'entreprises en lien avec le secteur d'Agde.

L'offre économique nouvelle de ce secteur est concentrée sur ces 2 pôles à travers la valorisation des parcs d'activités existants et sur une offre foncière organisée dans le cadre d'extensions modérées.

Il s'agira aussi de contribuer au maintien de la plaine agricole de Mèze à Marseillan, à la préservation des ressources en eau et à la qualité des liens écologiques & hydrauliques entre les espaces amont, la lagune et la côte.

## ■ Les pôles d'appui stratégiques : Poussan et Gigan

Poussan et Gigan constituent ensemble un pôle d'appui stratégique pour l'accueil résidentiel et le développement économique structurant à l'échelle du SCoT. Ils sont 2 pôles urbains et de services à développer. La nouvelle offre foncière économique est à développer par la valorisation des parcs d'activités existants dont des parcs structurants (Les Trouyaux à Poussan, L'Embosque à Gigan, ...) ainsi que par une offre foncière organisée dans le cadre d'une extension modérée privilégiant le secteur de Gigan. Le rôle économique de ce secteur vise à valoriser les dynamiques des activités productives (artisanales, industrie, etc.) en lien avec le triangle urbain et les grands axes de communication (A9, D613 et D600). Son développement s'appuie sur la proximité d'infrastructures favorisant des solutions de mobilités durables pour les actifs, tout en intégrant une gestion maîtrisée des flux et une limitation des pressions environnementales sur le littoral maritime.

Sur le plan résidentiel, ces communes devront veilleront à la qualité et la compacité de leur évolution urbaine. Elles ont un rôle stratégique pour articuler l'offre en services à la population au sein de leur secteur mais aussi avec ceux du triangle urbain et des villes et villages du nord de Thau.

Comme dans le triangle urbain, les équipements d'un niveau supra-communautaire sont à privilégier dans ces pôles. Il s'agit de consolider leur rôle de centralités urbaines dynamiques (résidentielle et économique) et/ou de mieux répondre à des enjeux de couverture territoriale (pouvant impliquer d'autres territoires), tout en ayant une connexion forte au triangle urbain par les moyens de mobilité.



## Les pôles de proximité : Villeveyrac, Mireval, Vic-la-Gardiole

Villeveyrac accueille un tissu économique local à prendre en compte, notamment autour des activités primaires et artisanales. Ce pôle de proximité est à renforcer selon une logique de centralité dynamique et la plus complète possible de dimension locale. Ce renforcement s'effectue dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé et affirmant la valorisation du tissu urbain existant (objectif de réduction de la vacance, densification...) afin de préserver notamment la richesse agricole de la commune et les bassins versants du nord de Thau.

Mireval et Vic La Gardiole sont des bourgs attractifs à l'articulation du triangle urbain du SCoT et de l'agglomération montpelliéraine avec notamment différentes fonctions caractéristiques à valoriser : une desserte par le train, des espaces d'activités économiques, ainsi que des fonctions touristiques en particulier à Vic.

Situées entre le Massif de la Gardiole et les étangs palavasiens, ces communes jouent un rôle :

- pour la préservation de ces deux grands espaces naturels et paysagers ainsi que des liens entre eux ;
- pour la mise en valeur de l'économie agricole, notamment viticole.

Au plan résidentiel et des services, ces 2 pôles de proximité sont à conforter selon une logique de centralités dynamiques et les plus complètes possibles de dimension locale (notamment en favorisant entre les 2 communes des mutualisations de services, équipements...).

Leur développement urbain est maîtrisé et organisé de manière à conforter ces centralités et à maintenir un espace de respiration (coupures d'urbanisation, espaces naturels et agricoles) entre les ensembles urbains de Thau et l'agglomération montpelliéraine, face aux pressions de la périurbanisation (notamment liées au desserrement de cette dernière).

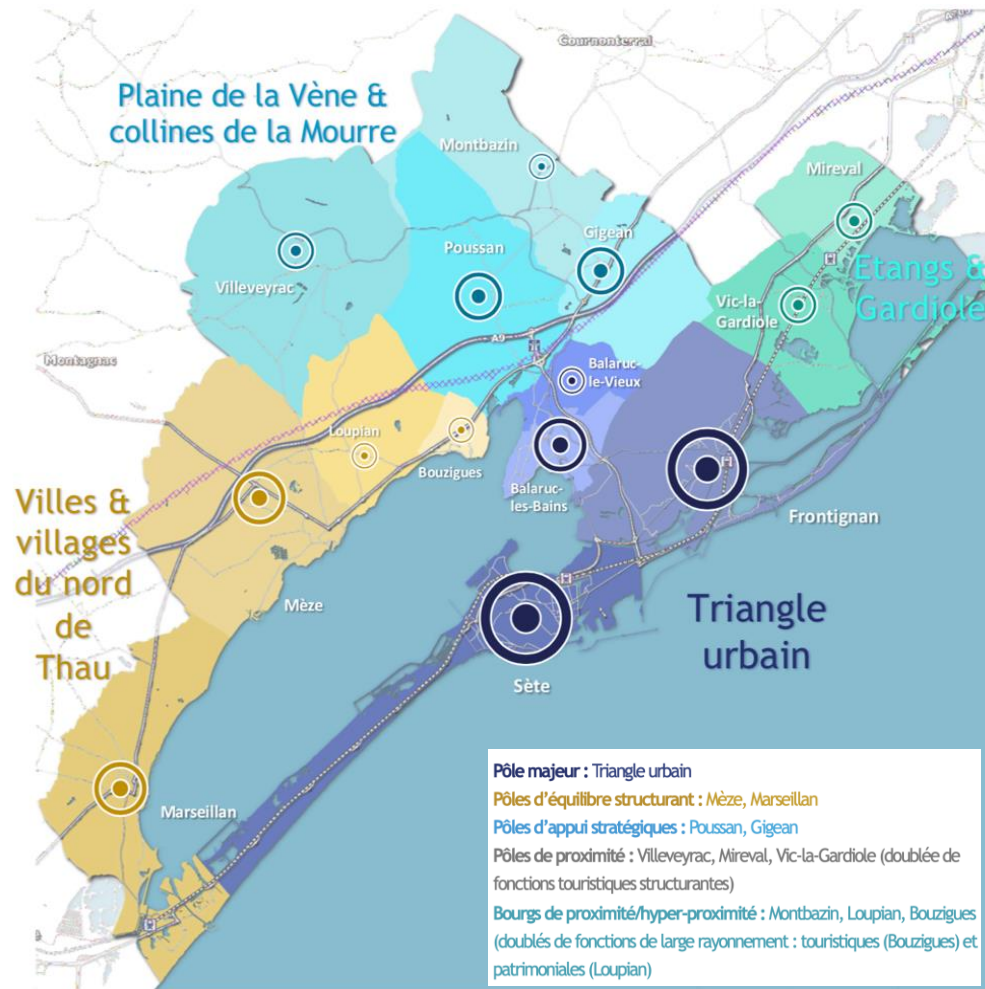
## Les bourgs de proximité/hyper-proximité : Montbazin, Loupian, Bouzigues

Montbazin, en tant que bourg de proximité/hyper-proximité est à maintenir et valoriser. L'évolution de sa capacité d'accueil résidentielle sera limitée et organisée principalement au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver et mettre en valeur l'authenticité du bourg et les structures paysagères emblématiques en direction du massif de la Gardiole et le Causse d'Aumelas. Il a aussi vocation à valoriser des activités et patrimoines emblématiques du territoire et à favoriser les dynamiques économiques avec les secteurs de Pézenas et Agde.

Le confortement de Loupian et de Bouzigues se fait dans une logique de maîtrise de leur développement et de mise en valeur leur authenticité et de leurs dimensions touristique et culturelle. Leur rôle de pôle urbain de proximité/hyper-proximité se double en effet de fonctions supérieures de large rayonnement à prendre en compte qui sont liées au tourisme (Bouzigues) et au patrimoine-culture (Loupian).



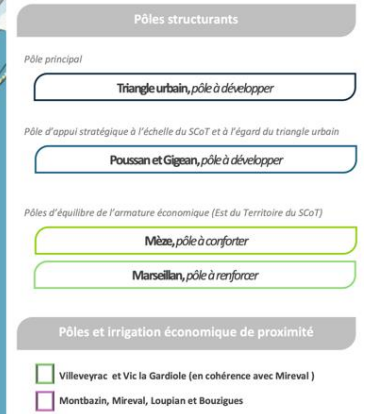
## L'armature urbaine du Bassin de Thau



L'armature économique s'organise dans le cadre d'un fonctionnement cohérent du maillage territorial et d'une réponse foncière et immobilière future sobre en foncier et calibrée pour répondre aux besoins économiques à venir justifiés à travers l'étude économique 2025-2026 (cf. ci-avant)



### Principe d'organisation et de hiérarchisation de l'armature économique



## 4.2 Les grands objectifs chiffrés détaillés dans le DOO

### ■ Contexte pour le choix des objectifs chiffrés

La croissance démographique n'est pas une fin en soi. La volonté du territoire est d'organiser son développement de manière cohérente et durable. La programmation du SCoT en matière de logements et les perspectives de population prennent en compte les enjeux et choix suivants.

Pour soutenir le développement économique et social du territoire, il est essentiel d'attirer et de fidéliser une population active et jeune. Le territoire cherche à éviter le vieillissement démographique en créant des conditions favorables à l'installation de jeunes ménages et d'actifs. La diversification de l'offre de logements joue un rôle clé, répondant aux besoins variés d'une population multigénérationnelle et s'adaptant aux nouvelles pratiques résidentielles, telles que la bi-résidence. En maintenant et en développant une offre diversifiée de logements, le territoire peut attirer une population variée, soutenant ainsi la vitalité des centres urbains et ruraux. La valorisation des espaces publics et l'amélioration de la mobilité douce sont également des axes prioritaires pour renforcer l'attractivité et la qualité de vie dans le Bassin de Thau.

Le renouvellement de la main-d'œuvre est important pour répondre aux besoins des entreprises locales et soutenir les activités économiques existantes. En favorisant un rapport équilibré entre population et emploi, le territoire peut ainsi maintenir et renforcer son dynamisme économique, tout en répondant aux défis de recrutement et de transmission des savoir-faire.

La stratégie du SCoT vise un développement urbain qui soit à la fois écoresponsable et adapté aux enjeux climatiques. Cela implique un besoin de sobriété foncière, en priorisant la densification et la requalification des zones urbaines existantes. Le but est de préserver les espaces naturels et agricoles tout en favorisant la proximité des logements avec les commerces

et services, réduisant ainsi la dépendance à l'automobile et les émissions de gaz à effet de serre.

Le territoire s'engage dans une trajectoire de décarbonation et d'économie d'énergie, soutenue par des politiques de développement des énergies renouvelables. Cette approche vise à améliorer la qualité de vie des habitants tout en contribuant activement à la lutte contre le changement climatique. Le développement doit également anticiper les risques littoraux, limitant les pressions sur les ressources naturelles, particulièrement l'eau, et préservant les espaces naturels et agricoles de qualité, essentiels pour le bon état des milieux aquatiques.

Le territoire bénéficie d'une offre étoffée en équipements, commerces et services, tant pour les habitants que pour les visiteurs. L'objectif est de continuer à développer cette offre de manière durable, en mettant l'accent sur la qualité et l'accessibilité. Les politiques de développement doivent également viser à dynamiser les centres-bourgs, en valorisant le patrimoine bâti et en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

La démarche du SCoT s'inscrit ainsi dans une vision globale et durable du développement territorial. Les objectifs chiffrés démographiques, de logements et de consommation d'espaces sont conçus pour répondre aux besoins économiques et sociaux tout en respectant les impératifs environnementaux. Cette approche intégrée vise à construire un territoire résilient, attractif et harmonieux pour les générations présentes et futures.

### ■ Les perspectives d'accueil démographique

La stratégie de développement du SCoT prône un développement équilibré où l'économie et le fonctionnement social du territoire sont inter-liés. Le projet ne recherche pas la croissance démographique pour elle-même. Elle découle de la volonté de répondre au besoin de l'économie et de continuer le multigénérationnel avec pour enjeux et perspectives de fidéliser et accueillir des actifs et populations plus jeunes (tout en accompagnant les besoins pour les seniors). La perspective démographique s'appuie ainsi sur une hausse de l'ordre de 15 125 nouveaux habitants à horizon 20ans,



amenant le territoire à un total de 146 311 habitants en 2043. Cette croissance raisonnée et raisonnable, correspond à +0,55%/an en moyenne sur la période.

Les perspectives démographiques à 2043 sont explicitées au tableau ci-après, en cohérence avec la structuration de l'armature urbaine du SCoT, le projet économique et l'objectif d'une capacité d'accueil maîtrisée. Le développement démographique est aussi ventilé selon les différents niveaux de polarité de l'armature urbaine du SCoT.

### Perspectives démographiques à horizon 20 ans

Espaces et communes		Population 2023	Population envisagée à 20 ans		
			Variation en % / an	Nombre total d'habitants	Evolution
Triangle urbain	Sète	45 337	0,56%	<b>50 727</b>	5 390
	Frontignan	24 136	0,30%	<b>25 648</b>	1 512
	Balaruc-les-Bains	7 139	0,25%	<b>7 503</b>	364
	Balaruc-le-Vieux	2 737	0,04%	<b>2 758</b>	21
Villes & villages du nord de Thau	Mèze	12 669	0,42%	<b>13 783</b>	1 114
	Marseillan	8 414	0,83%	<b>9 927</b>	1 513
	Loupian	2 169	0,69%	<b>2 490</b>	321
	Bouzigues	1 601	0,41%	<b>1 738</b>	137
Plaine de la Vène & collines de la Mourre	Gigean	6 639	1,05%	<b>8 180</b>	1 541
	Poussan	6 797	1,27%	<b>8 749</b>	1 952
	Villeveyrac	3 972	0,76%	<b>4 619</b>	647
	Montbazin	2 877	0,08%	<b>2 924</b>	47
Etangs & Gardiole	Vic-la-Gardiole	3 428	0,20%	<b>3 570</b>	142
	Mireval	3 301	0,61%	<b>3 725</b>	424
<b>Total SCoT</b>		<b>131 216</b>	<b>0,55%</b>	<b>146 341</b>	<b>15 125</b>

## Objectifs de développement résidentiel

### Logements

Pour accompagner les besoins de la population existante et les perspectives de hausse démographique de 15 125 habitants supplémentaires par rapport à 2023, dans un contexte où le nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait atteindre 1,97 personnes par logement en moyenne dans le SCoT (contre 2,05 en 2022), le SCoT retient un objectif de création d'environ 13 420 logements à horizon 20ans, soit un objectif plafonné à 671 logements/an en moyenne sur la période (cf. aussi ci-avant le chapitre du présent document intitulé « 1.5 Le Choix pour un niveau apaisé de croissance répondant aux enjeux socio-économiques, et cohérent avec la capacité d'accueil du territoire »).

Cette production à 2043 intègre, un objectif de mise en valeur des centres des villes, bourgs et villages et de sobriété foncière à travers notamment la densification du tissu existant et le renouvellement du parc de logement à savoir :

- Les documents d'urbanisme locaux doivent ainsi prioritairement mobiliser les capacités d'accueil disponibles au sein de l'enveloppe urbaine (dents-creuses, friches, renouvellement urbain, mobilisation de la vacance, transformation de résidences secondaires). **En moyenne sur 20 ans, le DOO porte ainsi l'objectif de réalisation d'au moins 74% de la création totale de logement du territoire au sein du tissu urbain existant** (sans nouvelle consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines existantes). L'objectif fixé par le SCoT est une moyenne à atteindre sur 20 ans, que les communes seront amenées à dépasser lorsque cela est possible. A cette fin, les documents d'urbanisme locaux devront identifier précisément les capacités mobilisables dans leur tissu urbain pour atteindre les objectifs du SCoT, tout en respectant les limitations de consommation d'espace qu'il fixe.
- Des densités en extension sont affichées comme des objectifs de densité minimale, conçus pour assurer l'efficacité foncière urbaine



pour l'urbanisation résidentielle ou mixte (nombre de logements/surface de l'opération). La surface totale de l'opération inclut les îlots bâtis et les espaces publics attenants à vocation d'habitat, les espaces de desserte et d'intérêt de quartier, et tout autre élément nécessaire au fonctionnement du quartier. Sont exclus de cette surface les infrastructures de déplacement d'intérêt supracommunal, les routes et voies structurantes, les espaces publics et parcs d'intérêt public non exclusivement liés au quartier, ainsi que les espaces de rétention hydraulique dès lors qu'ils constituent des lieux d'aménité accessibles au public. Les variations de densité entre programmes sont admises si elles garantissent l'atteinte de la moyenne minimale de densité à l'échelle communale. Les consommations maximales d'espace fixées par le SCoT et les communes doivent être respectées.

La production de logements s'organise elle aussi suivant l'armature urbaine du SCoT :

- **Le triangle urbain** est destiné à accueillir 58 % des nouveaux logements du SCoT (pour un poids démographique à terme d'environ 59 % de la population totale du SCoT). Cette zone, en raison de son importance en termes de population, d'emplois et de fonctions économiques, se focalise sur l'optimisation de la capacité d'accueil. En utilisant au mieux le tissu urbain existant, elle limite la consommation d'espaces en extension. L'objectif est de rapprocher les populations des équipements et services, tout en favorisant des moyens de transports collectifs performants pour une mobilité plus économe et écologique. De plus, la qualité des eaux, notamment lagunaires, est mieux préservée grâce à la station d'épuration de Sète récemment renouvelée qui permet non seulement un niveau très élevé de traitement mais assure aussi la maîtrise des rejets par temps de pluie vers le large de la côte maritime (grâce à un émissaire en mer) évitant les flux vers la lagune de Thau.

- **Les villes et villages du nord de Thau**, représentant 21 % des nouveaux logements, adoptent une approche de maîtrise et de structuration du développement (pour un poids démographique à terme d'environ 19 % de la population totale du SCoT). Marseillan et Mèze jouent un rôle clé dans l'irrigation du bassin de vie en services et emplois, tandis que Bouzigues et Loupian se distinguent par leur rayonnement patrimonial et touristique. Le développement à Marseillan se concentre sur la centralité principale, en tenant compte des enjeux de vieillissement de la population, tandis que Mèze vise à valoriser sa centralité de services et d'emplois dans un cadre apaisé.
- **Le secteur de la Plaine de la Vène et des collines de la Mourre** accueille 17,5 % des nouveaux logements (pour un poids démographique à terme d'environ 17 % de la population totale du SCoT). Il s'agit de préserver les bassins versants du nord de Thau et l'authenticité des massifs de la Mourre et Gardiole, tout en valorisant l'économie agricole. Poussan et Gigean sont identifiées comme des pôles stratégiques pour le développement résidentiel et économique, notamment en synergie avec le Port de Sète-Frontignan. Villeveyrac renforce son rôle de pôle de proximité avec un développement urbain maîtrisé pour préserver les ressources naturelles et agricoles locales. Montbazin valorise son caractère authentique avec une capacité d'accueil résidentielle limitée pour préserver les structures paysagères.
- **Le secteur Étangs et Gardiole**, avec 3,5 % des nouveaux logements (pour un poids démographique à terme d'environ 5 % de la population totale du SCoT), joue un rôle important dans la préservation des espaces naturels et paysagers. Mireval et Vic la Gardiole, en particulier, contribuent à valoriser l'économie agricole, notamment viticole, et à maintenir des espaces de respiration entre Thau et l'agglomération montpelliéraine. Le développement urbain maîtrisé vise à consolider leur caractère de bourgs vivants et à gérer les pressions périurbaines. Notons que la population totale de Vic la Gardiole envisagée entour de 3 570 habitants à horizon 20 ans pourrait



atteindre ou dépasser 3 800 habitants, eu égard la programmation du SCoT et d'une opération de 130 logements ayant livré les logements un peu avant l'adoption du SCoT.

Rappelons que cette programmation prend en compte des projets déjà programmés et engagés (au moment de la présente révision de SCoT) qui sont en cours de mise en œuvre et influent sur la répartition de l'offre de logement, en particulier les grandes opérations d'aménagement à Poussan et à Marseillan. Ceci explique qu'en matière de répartition de la création de logements, malgré une réduction du volume de logements par rapport au projet 1 de 2024 dans les secteurs « Plaine de la Vène et collines de la Mourre » et « Villes et villages du nord de Thau », leur part dans la production globale du territoire augmente légèrement.

La programmation résidentielle à horizon 20 ans (2023-2043), exprimée dans le DOO:

logements, densités et consommation maximale d'espace

Espaces et communes		Nombre moyen d'habitants par résidences principales	Logements à créer à 2043		Minimum de logements à créer dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, friches, renouvellement urbain, transformation de résidences secondaires)		Logements en extension	Objectifs de densités en extension / artificialisation	Consommation maximale en ha
			Nombre	par an					
Triangle urbain	Sète	1,77	5 488	274	100%	5 488	0	-	0
	Frontignan	2,08	1 477	74	54%	800	677	52	13
	Balaruc-les-Bains	1,99	709	35	70%	496	213	36	6
	Balaruc-le-Vieux	2,18	76	4	100%	76	0	-	0
Villes & villages du nord de Thau	Mèze	2,06	635	32	69%	435	200	40	5
	Marseillan	1,82	1 800	90	50%	900	900	38	24
	Loupian	2,07	244	12	51%	124	120	24	5
	Bouzigues	1,99	134	7	71%	95	39	24	2
Plaine de la Vène & collines de la Mourre	Gigean	2,36	835	42	45%	375	460	40	12
	Poussan	2,25	1 087	54	45%	487	600	30	20
	Villeveyrac	2,39	340	17	56%	190	150	30	5
	Montbazin	2,25	110	6	100%	110	0	-	0
Etangs & Gardiole	Vic-la-Gardiole	1,97	177	9	83%	147	30	30	1
	Mireval	2,18	305	15	51%	155	150	30	5
<b>Total SCoT</b>		<b>1,97</b>	<b>13 417</b>	<b>671</b>	<b>74%</b>	<b>9 878</b>	<b>3 539</b>	<b>37</b>	<b>97</b>



## Équipements

A conjuguer avec le développement de l'offre de logement et l'accueil démographique, le Scot souhaite un renforcement de son maillage en services et équipements. Le territoire du Bassin de Thau bénéficie actuellement d'une offre riche en équipements, commerces et services pour les habitants et visiteurs. L'objectif est de renforcer ce maillage dans une logique écoresponsable, en mettant l'accent sur la qualité attractive et l'accessibilité de l'offre pour tous les usagers.

**Équipements d'intérêt communal et de quartier :** Toutes les communes doivent accueillir des équipements de proximité, répondant aux besoins quotidiens des habitants et des touristes. L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones résidentielles et de dynamiser les centres-villes et quartiers pour soutenir leur fréquentation. La mutualisation entre communes voisines est encouragée pour optimiser et enrichir l'offre, facilitant ainsi l'utilisation des équipements par les usagers.

**Équipements et services de niveau métropolitain :** Ces équipements, ayant un grand rayonnement et générant des flux importants, sont privilégiés au sein du triangle urbain (Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains). Ils incluent des infrastructures pour la formation, la santé, les mobilités (comme les pôles d'échanges multimodaux) et les loisirs. Leur localisation doit favoriser l'accessibilité depuis les autres communes et grands axes de transport collectif.

**Équipements supra-communautaires :** Ces équipements, desservis par une ligne forte en transport collectif, sont concentrés dans le triangle urbain et les pôles de Poussan et Gigan. L'objectif est de consolider ces zones comme des centralités dynamiques, répondant aux besoins territoriaux tout en étant bien connectées au triangle urbain par des moyens de mobilité.

**Équipements de rayonnement intercommunal :** Ces équipements sont également privilégiés au sein du triangle urbain, avec des projets comme la piscine communautaire à Frontignan et le Parc de la Fiau à Balaruc-les-

Bains. En outre, à Marseillan et à Mèze, l'implantation d'équipements favorisera les complémentarités avec la stratégie des territoires limitrophes bordant le SCoT (Agde, Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, ...).

**Consommation d'espace pour les équipements :** La programmation d'équipements structurants en extension, identifiée dans le SCoT, s'appuie sur les réflexions déjà mures de projets et politiques locales des collectivités, en réponse aux besoins du territoire. Elle concerne principalement des équipements sportifs, de loisirs et d'enseignement, pour une surface totale de développement en extension de 23 ha (hors compensation en surface foncière liée à la renaturation de friches urbaines, cf. ci-dessous).

Toutefois, dans une logique de sobriété foncière et de prise en compte des efforts de renaturation dans le ZAN, le SCoT prévoit que le développement en extension de ces équipements n'excèdera pas 16 ha sur 2023-2043 de consommation Nette d'espace et que la mobilisation de 7 ha supplémentaires en extension (soit 23 ha au totale 16ha + 7ha) est conditionnée à une compensation en équivalent de surface foncière à la renaturation de friches industrielles selon les modalités prévues au DOO. Ces modalités prévoient notamment pour les sites dédiés aux équipements (qui vont bénéficier de la compensation liée à la renaturation des friches industrielle) une compensation à hauteur de : 35 % des surfaces des opérations de plus de 0,5 ha.

## Objectifs de consommation d'espace naturel, agricole et forestier

*Le lecteur est invité à se référer au chapitre des annexes du SCoT intitulé « Analyse et de justification de la consommation d'espace ».*



## 4.3 Le développement économique

### ■ L'armature économique

Comme cela est exprimé dans la justification des choix retenus (cf. ci-avant au chapitre 1.5, section « 3 - Le projet retenu du SCoT en vue de l'arrêt de février 2026, optimisant le projet 1 de 2024 ») et dans le PAS, le développement économique du SCoT s'organise à travers une armature économique qui vise à rendre la stratégie économique lisible pour les acteurs locaux et externes, ainsi que pour les talents et potentiels du territoire, **le tout dans le cadre d'une ambition forte de sobriété foncière**. En effet, le projet RETENU et exprimé dans le DOO **oriente ainsi environ 49% des surfaces foncières futures pour l'accueil d'activité vers la densification d'espaces d'activités existants (8%) et la réutilisation de friches ou le renouvellement urbain (41%) et 51% vers des extensions urbaines de parcs existants**.

Cette armature et cette gestion sobre du foncier impliquent une politique autour de 4 grands principes :

- **Densification et reconfiguration d'espaces d'activités existants** pour regagner en capacité et en qualité d'accueil d'entreprises ainsi que pour améliorer le fonctionnement d'usages et espaces internes, en particulier dans certaines zones où progressivement des usages multiples se sont développés (artisanat, commerce, voire habitat...). Cet objectif doit aussi contribuer à accompagner les besoins d'adaptation d'espaces d'activité aux transitions environnementales dans l'aménagement (désimperméabilisation, végétalisation, énergie, ...). Le territoire entend mener une politique volontariste de densification de parcs d'activités existants à l'appui d'outils en place et à développer.
- **Valorisation des friches urbaines**, en réinvestissant en particulier les friches structurantes du territoire localisées dans le triangle urbain et représentant autour d'une quarantaine d'ha (notamment la friche Sncf

et les jardins cheminots à Sète, les friches Exxon et Lafarge sous Scori à Frontignan, ...). La diversité des friches et de leurs contraintes pour leur réaménagement impliquera des remobilisations différenciées dans le temps : à court, à moyen et à long terme.

- **Évolution de produits fonciers et immobiliers économiques vers des modèles novateurs plus compacts et plus durables** (énergie, perméabilité des sols, mutualisation d'espaces communs lorsque possible, bâti innovant, etc.).
- **Organisation de l'offre économique en extension de l'urbanisation dans le cadre d'évolutions modérées en faveur de la sobriété foncière**, de la cohérence de l'armature économique, et d'espaces présentant les meilleures conditions possibles de faisabilité (urbaines et environnementales), tout en étant bien connectés aux grands axes de déplacements avec des ressources urbaines à proximité.

La hiérarchisation des polarités économiques du DOO décline la stratégie et l'armature économique du projet du SCoT avec plusieurs finalités :

- Se concentrer sur la réponse aux besoins économiques qui ont été évalués dans le cadre de l'étude économique prospective (cf. ci-avant au chapitre 1.5, section « 3 - Le projet retenu du SCoT en vue de l'arrêt de février 2026, optimisant le projet 1 de 2024 »),
- Continuer à structurer l'espace économique dans une logique de réseau d'espaces d'activités complémentaires, afin de favoriser les écosystèmes d'entreprises, dont les dynamiques liées au port régional.

Cette hiérarchisation s'organise ainsi à travers trois niveaux de polarités économiques :

- la polarité d'intérêt régional,
- les polarités d'intérêt territorial,
- les polarités d'intérêt local.



Comme indiqué précédemment, le parti du SCoT affirme un changement majeur du mode d'aménagement économique pour organiser une optimisation accrue de la capacité d'accueil territoriale. Il fait de la **mobilisation de l'existant une priorité** (réhabilitation des friches urbaines, densification et optimisation des espaces d'activités déjà en place), tout en opérant une limitation forte du développement en extension.

C'est pourquoi, au sein de cette hiérarchisation sont distingués :

- les polarités existantes à valoriser, renouveler et à conforter,
- les polarités à renouveler/reconvertir dans le cadre de projets en renouvellement urbain et/ou remobilisant des friches urbaines,
- et les polarités à développer en extension.

La polarité d'intérêt régional	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les espaces du port régional Sète-Frontignan, incluant :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la reconversion de la friche urbaine de Brocéliande et le renouvellement urbain d'espaces urbanisés de l'Av. du Général Martelli (l'ensemble participant pleinement du fonctionnement du port)</li> <li>○ le développement de la ZIFMAR</li> </ul> </li> </ul>	<p>Ces espaces sont nécessaires à l'exercice des activités portuaires, au développement du port et à son rayonnement régional et national. D'autant plus dans la double perspective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de développement de la multimodalité du port qui valorise notamment le fret ferré, au côté des autres activités portuaires (voyageurs, base conchylicole, ...) et para-portuaires nécessaires aux filières présentes ;</li> <li>• de l'aménagement d'une nouvelle plateforme portuaire structurante au sein du bassin fluvio-maritime actuel (ZIFMAR), dédiée aux projets concourant directement à la transition écologique et énergétique (se référer à la partie 3 du présent DOO).</li> </ul>

🔗 Pour ce niveau de polarité, le DOO identifie la tonalité économique suivante du pôle et le localise (n° en référence à la carte de l'armature économique figurant au DOO) :

Programmation	N°
<p><b>Port régional Sète-Frontignan :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Friche urbaine Brocéliande et espaces urbains existants de l'Av. du Général Martelli participant pleinement de l'espace de fonctionnement du Port régional ;</li> <li>- Zone de développement (ZIFMAR) concourant à la transition énergétique et écologique notamment l'accueil de la filière éolienne en mer.</li> </ul>	31

Les polarités d'intérêt territorial (1/2)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les polarités existantes à valoriser, renouveler et conforter en densification, sans nouvelle consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante</b></li> </ul>	<p>Les polarités existantes à conforter accueillent des fonctions productives structurantes pour le territoire, notamment ses activités identitaires (filiale bleue, industrie, ...).</p> <p>Elles sont implantées dans les pôles majeurs du territoire, Sète et Frontignan, au sein d'un périmètre géographique restreint.</p> <p>La configuration se prête ainsi à assurer une évolution cohérente de l'ensemble et leur positionnement autour de l'axe structurant constitué par la D2 est amené à être valorisé par le développement d'une offre performante en transports collectifs sur cet axe.</p> <p>Leur proximité à des espaces urbains offrant une haute densité de services (dont des services de mobilités structurants) conforte leur capacité de rayonnement et d'attractivité.</p> <p>La tonalité économique dominante de leur offre foncière pour couvrir les besoins futurs est orientée vers : Industrie, locaux d'activités et d'artisanat.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les polarités existantes à valoriser, renouveler et conforter en densification, sans nouvelle consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante</b></li> </ul>	<p>Les polarités existantes à conforter accueillent des fonctions productives structurantes pour le territoire, notamment ses activités identitaires (filiale bleue, industrie, ...).</p> <p>Elles sont implantées dans les pôles majeurs du territoire, Sète et Frontignan, au sein d'un périmètre géographique restreint.</p> <p>La configuration se prête ainsi à assurer une évolution cohérente de l'ensemble et leur positionnement autour de l'axe structurant constitué par la D2 est amené à être valorisé par le développement d'une offre performante en transports collectifs sur cet axe.</p> <p>Leur proximité à des espaces urbains offrant une haute densité de services (dont des services de mobilités structurants) conforte leur capacité de rayonnement et d'attractivité.</p> <p>La tonalité économique dominante de leur offre foncière pour couvrir les besoins futurs est orientée vers : Industrie, locaux d'activités et d'artisanat.</p>



## Les polarités d'intérêt territorial (2/2)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les polarités existantes à valoriser</b> sans développement de l'urbanisation en extension et en veillant à la qualité des espaces dans la durée (dans le respect de la Loi Littoral)</li> </ul>	<p>Cette catégorie du maillage économique identifie l'Ecosite à Mèze accueillant des fonctions dans les biotechnologies marines.</p> <p>L'objectif est de maintenir dynamique le fonctionnement de ce site qui participe pleinement de la filière bleue du territoire.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les polarités à renouveler/reconvertir dans le cadre de projets en renouvellement urbain et/ou mobilisant des friches urbaines, sans nouvelle consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante</b></li> </ul>	<p>Ces polarités comportent des projets en renouvellement urbain et de réutilisation de friches urbaines à Sète et à Frontignan. Leur proximité immédiate à des nœuds de mobilité majeurs, existants et en devenir (pôles d'échanges multimodaux de Sète et de Frontignan), en font des espaces vitrines particuliers, notamment sur les segments d'activités tertiaires et innovation-recherche.</p> <p>La tonalité économique dominante de leur offre foncière pour couvrir les besoins futurs est orientée (en fonction des sites) vers : Tertiaire, Industrie (et industrie propre), locaux d'activités et d'artisanat, logistique, énergie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les polarités à développer</b> en densification et dans le cadre d'extensions de l'urbanisation</li> </ul>	<p>Elles sont des polarités stratégiques à développer en extension à Gigean et à Poussan. Dans le cadre d'un développement modéré, elles permettent de regagner en capacité d'accueil d'entreprises de production et artisanales, tout en valorisant les dynamiques économiques portées par l'axe Montpellier – Béziers et le triangle urbain du SCoT (dont le port régional).</p> <p>La tonalité économique dominante de leur offre foncière pour couvrir les besoins futurs est orientée (en fonction des sites) vers : Logistique, locaux d'activités et d'artisanat</p> <p>Éloignés du littoral maritime et localisés autour de l'axe privilégié de desserte du Port (D600) et de l'accès à l'A9, ces secteurs sont ainsi d'intérêt territorial.</p>

👉 Pour ce niveau de polarité, le DOO identifie les tonalités économiques suivante pour le développement des pôles et localise les pôles (n° en référence à la carte de l'armature économique figurant au DOO) :

Programmation s'appuyant sur des polarités existantes : à valoriser, renouveler/reconvertir, conforter et/ou à développer en extension	Communes	N°	Polarités	Tonalités économiques dominantes
<b>A valoriser, renouveler et conforter en densification, sans nouvelle consommation significative d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante</b>	Sète	3	Parc Aquatechnique	Industrie, locaux d'activités et d'artisanat
	Sète	4	Parc des Eaux Blanches	Industrie, locaux d'activités et d'artisanat
	Frontignan	7	Horizon Sud - Mas de Clé	Tertiaire, locaux d'activité et d'artisanat
	Frontignan	6	La Peyrade (ex La Bordelaise)	Industrie, locaux d'activités et d'artisanat
<b>A valoriser sans développement de l'urbanisation en extension et en veillant à la qualité des espaces dans la durée (dans le respect de la Loi Littoral)</b>	Mèze	12	Ecosite	Tertiaire, activités innovantes, filière bleue
<b>A renouveler/reconvertir dans le cadre de projets en renouvellement urbain et/ou mobilisant des friches urbaines, sans nouvelle consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante</b>	Sète	1	Secteur gare (friche SNCF gare, Timac, Snct Jardins cheminots)	Tertiaire, industrie, logistique, énergie
	Frontignan	2	Exxon Mobil	Tertiaire, industrie (propre)
	Frontignan	20	Lafarge (friche)	Logistique
	Frontignan	5	Lafarge bâtiment	Tertiaire
<b>A développer en densification et dans le cadre d'extensions de l'urbanisation</b>	Gigean	16	L'Embosque	Logistique, locaux d'activités et d'artisanat
	Poussan	17	Les Trouyaux	Locaux d'activités et d'artisanat



## Les polarités d'intérêt local (1/2)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les polarités à valoriser, renouveler et conforter en densification,</b> sans nouvelle consommation significative d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante</li> <li>• <b>Les polarités à développer</b> en densification et dans le cadre d'extensions de l'urbanisation en extension.</li> </ul>	<p>L'objectif est d'assurer durablement l'attractivité et la qualité de ces parcs existants (entretien et optimisation des espaces, ...) et les opportunités d'améliorer leur capacité d'accueil interne par densification, cette densification pouvant s'articuler avec des actions localisées de renouvellement urbain et de réorganisation foncière. En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'évolution des polarités « à valoriser, renouveler et conforter en densification » doit s'effectuer sans nouvelle consommation significative d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• L'évolution des polarités « à développer en densification et dans le cadre d'extensions de l'urbanisation en extension » doit s'inscrire en compatibilité avec les limitations de la consommation d'espace définies par le DOO (programmation économique).</li> </ul> <p>Ces polarités permettent de s'organiser dans une double logique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de réseau d'irrigation économique de proximité permettant d'activer les complémentarités et de prendre en compte les spécificités des tissus et activités locaux ;</li> <li>• de limitation de la consommation d'espace pour le développement grâce à cette mise en réseau de sites complémentaires.</li> </ul> <p>La tonalité économique dominante de leur offre foncière pour couvrir les besoins futurs est orientée (en fonction des sites) vers : Locaux d'activité et d'artisanat, tertiaire et plus ponctuellement industrie et logistique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les polarités à valoriser,</b> sans renforcement urbain et en veillant à la qualité des espaces dans la durée (dans le respect de la Loi Littoral)</li> </ul>	<p>Cette catégorie du maillage économique identifie le site des Hauts-de-Mireval à Mireval. L'objectif est de maintenir dynamique le fonctionnement de ce site et la qualité de ses espaces sans renforcement urbain (dans le respect de la Loi littoral).</p>

👉 Pour ce niveau de polarité, le DOO identifie les tonalités économiques suivante pour le développement des pôles et localise les pôles (n° en référence à la carte de l'armature économique figurant au DOO) :

Programmation s'appuyant sur des polarités existantes: à valoriser, renouveler/reconvertir, conforter et/ou à développer en extension	Communes	N°	Polarités	Tonalités économiques dominantes
<b>A valoriser, renouveler et conforter en densification,</b> sans nouvelle consommation significative d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante	Frontignan	8	Le Barnier	Tertiaire, locaux d'activités et d'artisanat
	Balaruc-les-Bains	15	Za maritime et PAE du port	Tertiaire, locaux d'activités et d'artisanat, activités maritime
	Poussan	18	Les Clachs Est	Industrie, locaux d'activités et d'artisanat
	Montbazin	23	La Gare	Tertiaire, locaux d'activité et d'artisanat
	Loupian	24	Matives	Tertiaire, Locaux d'activités et d'artisanat
<b>A développer en densification et dans le cadre d'extensions de l'urbanisation</b>	Marseillan	13	Massilia	Locaux d'activités et d'artisanat
	Vic-la-Gardiole	21	La Condamine	Locaux d'activités et d'artisanat
	Villeveyrac	19	Peyreficade	Locaux d'activités et d'artisanat
	Bouzigues	14	La Catonnière	Locaux d'activités et d'artisanat
	Mèze	9-10	Polarité Mas de Garric / L'Engaronne	Logistique, locaux d'activités et d'artisanat
<b>A valoriser sans renforcement urbain et en veillant à la qualité des espaces dans la durée</b> (dans le respect de la Loi Littoral)	Mireval	22	Les Hauts-de-Mireval	Tertiaire, industrie, locaux d'activité et d'artisanat



Une organisation hiérarchisée de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises qui structure l'espace économique et articule renouvellement urbain, valorisation de l'existant et maîtrise forte du développement en extension

**Polarité économique d'intérêt régional**

- Développement du Port régional Sète-Frontignan (31)

**Polarités économiques d'intérêt territorial**

- A renouveler/reconvertir dans le cadre de projets en renouvellement urbain et/ou mobilisant des friches urbaines (1, 2 et 5-20)
- A valoriser, renouveler et conforter en densification (3,4,6 et 7)
- A développer en densification et dans le cadre d'extensions de l'urbanisation (16 et 17)
- A valoriser sans développement de l'urbanisation en extension et en veillant à la qualité des espaces dans la durée (12)

**Polarités économiques d'intérêt local**

- ◆ A développer en densification et dans le cadre d'extensions de l'urbanisation (9-10,13,14,19 et 21)
- A valoriser,renouveler et conforter en densification (8,15,18,22,23 et 24)
- A valoriser sans renforcement urbain et en veillant à la qualité des espaces dans la durée (22)

**Polarités commerciales**

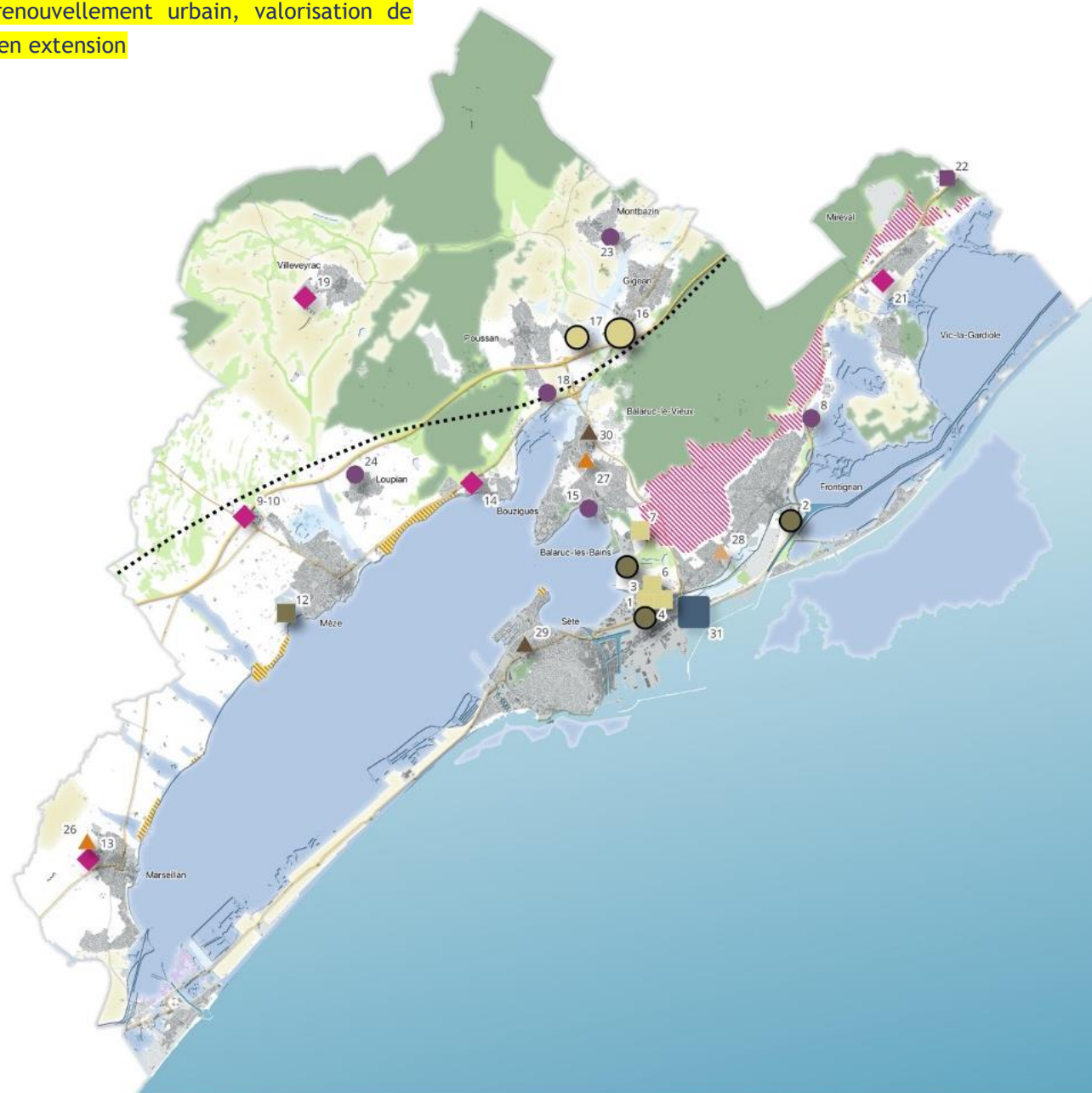
- ▲ Pôle commercial existant à valoriser (29 et 30)
- ▲ Pôle commercial existant à articuler/reconfigurer (28)
- ▲ Encadrer l'extension du pôle commercial existant (26 et 27)

**Cultures marines**

- Espaces des cultures marines à terre

**Viticulture**

- Vignoble patrimonial sous AOP à protéger



## Une structuration forte du développement au service de l'économie et de la sobriété foncière

La recherche d'évitement des impacts liés à la consommation d'espace se traduit aussi dans le DOO par la limitation des surfaces destinées au développement en extension des polarités économiques et commerciales. En témoigne, le tableau du DOO rappelé ci-contre. Il met en évidence :

- Une programmation des surfaces foncières en extension concentrée sur les pôles déjà engagés dans le développement (Gigean et Marseillan) et ceux dont les projets sont finalisés depuis 2023 (Loupian), à la date d'arrêt du présent SCoT.
- Une programmation de 18 ha en extension pour le développement économique et commercial en extension, conditionné à une compensation en équivalent de surface foncière à la renaturation de friches industrielles.

Ainsi, dans une logique de sobriété foncière et de prise en compte des efforts de renaturation dans le ZAN, 18 ha de surfaces économiques en extension sont conditionnés par cette renaturation, sur un besoin total de 38 ha de surface de développement, ce qui aboutit à une consommation Nette d'espace de maximum 20 ha pour le projet économique à 20 ans (38 ha – 18 ha = 20 ha).

Tableau des surfaces pour les Polarités économiques et commerciales par zone :

Communes	N°	Structuration / intérêt	Polarités	Objectifs de surface maximale de développement en ha sur 20 ans	Surface en ha de renaturation de friches urbaines conditionnant les surfaces de développement (compensation)	A 20 ans, surface nette maximale en ha de consommation d'espace et artificialisation pour l'économie, après déduction des surfaces renaturées (en compensation) de friches urbaines	
Gigean	16	Territorial	L'Embosque	8,0	-	8,0	
Marseillan	13	Local	Massilia	5,5		5,5	
Loupian	24	Local	<i>Motives - Déjà réalisé depuis 2023</i>	0,5		0,5	
Développement conditionné	Poussan	17	Territorial	Les Trouyaux	5,0	16,0	0,0
	Mèze	9-10	Local	Polarité Mas de Garric / L'Engaronne	5,0		
	Villeveyrac	19	Local	Peyreficade	3,0		
	Bouzigues	14	Local	La Catonnière	0,5		
	Vic-la-Gardirole	21	Local	La Condamine	2,5		
<b>Sous-total polarités économiques</b>				<b>30</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	
Développement conditionné	Marseillan	26	Territorial	Polarité commerciale	2,4	-	2,4
	Balaruc les Bains et Balaruc le Vieux	27	Territorial	Polarité commerciale	5,7	1,8	4,0
<b>Sous-total polarités commerciales</b>				<b>8</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	
<b>Total polarités économiques et commerciales du SCoT</b>				<b>38</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	



## La limitation de l'artificialisation en mer

En outre, le DOO du SCoT affirme le principe de limitation stricte de l'artificialisation en mer répondant aux attentes des objectifs environnementaux du Document Stratégique de Façade Méditerranée (DSF) et de la Stratégie Nationale Mer et Littoral (SNML).

Dans le cadre permis par la doctrine nationale, il accompagne les projets portuaires et maritimes concourant directement à la transition écologique et énergétique. Ces éléments sont déclinés notamment aux orientations et objectifs suivants du DOO :

3.4 Mise en œuvre de limitation de l'artificialisation en mer et projet d'extension du Port Régional Sète-Frontignan

3.4.4. Le projet ZIFMAR 2 : un projet dérogatoire concourant à la transition énergétique

3.4.5. Orientations et prescriptions.

Dans ce cadre, le projet d'extension de la Zone Industrielle Fluvio-Maritime n°2 (ZIFMAR 2), porté par la Région et le Port de Sète-Frontignan, s'inscrit pleinement dans les dérogations prévues par la doctrine nationale. Situé sur la commune de Frontignan, au sein du périmètre du port, le projet prévoit une extension de 33 hectares, en continuité directe de la ZIFMAR 1. Il vise à permettre au port de Sète-Frontignan de se positionner comme base arrière stratégique pour la filière éolien en mer, en cohérence avec les échéanciers des appels d'offres relatifs à la construction puis à la maintenance des parcs éoliens en mer.

Ce projet :

- concourt directement à la transition écologique et énergétique,
- participe au développement des énergies renouvelables en mer,

- s'inscrit dans une logique de décarbonation des activités portuaires et logistiques,
- relève des projets d'intérêt public majeur.

**À ce titre, l'artificialisation en mer associée au projet ZIFMAR 2 n'entre pas dans la comptabilisation chiffrée de l'artificialisation en mer au sens des objectifs du DSF Méditerranée.**

En outre, a son objectif 3.4.5, le DOO prévoit la prescription suivante :

- **Les documents d'urbanisme locaux et des projets portés sur le domaine public maritime doivent s'assurer de leur compatibilité avec les objectifs environnementaux du DSF Méditerranée** en vigueur relatifs à l'artificialisation en mer.
- Dans ce cadre, **ils doivent prévoir les conditions de limitation stricte de toute artificialisation en mer permettant de garantir l'atteinte des objectifs de la DCSMM**. En outre, cette artificialisation doit être **justifiée et s'inscrire dans une logique prioritaire d'évitement et de réduction des impacts sur les habitats marins** (dans le cadre de la démarche Éviter-Réduire-Compenser).
- **Les projets liés à la filière éolien en mer et à la transition énergétique portuaire**, relevant des cas dérogatoires aux limitations de l'artificialisation en mer prévus par la doctrine nationale, sont reconnus comme structurants pour le territoire et peuvent être accompagnés dans le cadre du SCoT, sous réserve du respect des autres exigences liées à l'environnement et à la Loi littoral.



Rappel du cadre stratégique et normatif en matière de lutte contre l'artificialisation en mer (cadre également rappelé aux objectifs 3.4.1, 3.4.2 et 3.4.3 du DOO).

- Cadre stratégique et réglementaire

L'artificialisation des espaces marins constitue un enjeu majeur pour la préservation du bon état écologique du milieu marin, tel que défini par la directive-cadre Stratégie pour le milieu marin (DCSMM). Elle porte atteinte à l'intégrité des fonds marins et participe à l'érosion de la biodiversité, notamment par la perte physique d'habitats marins liée à l'implantation d'ouvrages et d'infrastructures en mer. Contrairement aux espaces terrestres, pour lesquels l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 est inscrit dans la loi, l'artificialisation en mer fait l'objet d'un encadrement spécifique, fondé sur une approche différenciée, reposant sur les documents stratégiques de façade (DSF). En deçà de la limite haute du rivage de la mer, l'encadrement de l'artificialisation est ainsi porté par les DSF, qui définissent des objectifs environnementaux opposables à certains plans, programmes et projets, en vertu d'un principe de compatibilité. Le SCoT doit donc être compatible avec ces orientations et objectifs.

- Les objectifs du DSF Méditerranée en matière d'artificialisation en mer

Le DSF Méditerranée fixe des objectifs environnementaux spécifiques visant à limiter l'artificialisation en mer et ses impacts sur les milieux marins.

**À ce titre, il comptabilise une artificialisation en mer estimée à 1,8 hectare à l'échelle de la façade.**

Les objectifs environnementaux applicables poursuivent notamment :

- un objectif de zéro perte nette pour certaines zones fonctionnelles d'oiseaux marins et pour des habitats marins particulièrement sensibles,
- une tendance à la baisse du rythme d'artificialisation du linéaire côtier et de l'estran,
- en Méditerranée, une forte limitation de l'augmentation du rythme d'artificialisation des petits fonds côtiers (entre 0 et 20 mètres de profondeur), inférieure à 0,9 % sur six ans.

Ces objectifs s'inscrivent également dans la Stratégie nationale pour la mer et le littoral (SNML), et en particulier dans son objectif visant à développer une séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) adaptée aux activités portuaires et à préserver les espaces naturels du domaine portuaire.

- La doctrine nationale relative à la lutte contre l'artificialisation en mer

Une doctrine ministérielle relative aux modalités de mise en œuvre des objectifs environnementaux de lutte contre l'artificialisation en mer précise le cadre d'application de ces objectifs. Sont comptabilisés au titre de l'artificialisation en mer les projets entraînant une perte physique permanente d'habitat marin. Toutefois, cette doctrine prévoit des cas d'exclusion de la comptabilisation chiffrée, parmi lesquels figurent notamment :

- les grands projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt public majeur,
- les projets concourant directement à la transition écologique et énergétique, notamment par :
- l'adaptation des infrastructures portuaires à l'accueil de la filière éolien en mer,
- le développement des infrastructures de production d'énergies renouvelables en mer et de leur raccordement,
- l'appui à la décarbonation du transport maritime et au report modal.



## 4.4 La politique commerciale

### ■ L'armature commerciale

Le territoire du Bassin de Thau est caractérisé par une armature commerciale organisée autour des centralités marchandes et des secteurs de périphérie. Afin de préciser les localisations préférentielles du territoire, nous nous sommes appuyés sur un atelier de travail regroupant l'ensemble des élus.

Les centralités marchandes correspondent à des secteurs, centre-ville ou centre de quartier caractérisés par un bâti dense présentant une diversité de fonctions urbaines dans lesquels se posent des enjeux en matière de réponse aux besoins courants de la population. Elles concentrent une diversité de fonctions urbaines structurantes : logements, équipements publics, activités économiques, commerces et services. Le commerce y est concentré et constitue une polarité commerciale identifiée par la population. Ces centralités constituent un des éléments clés de la qualité de vie du territoire, vecteur de vivre-ensemble et réponse aux besoins quotidiens. Leur accessibilité tous modes (piétons, véhicules particulier, vélos, transports en commun) leur permet de proposer une offre commerciale facile d'accès et compacte.

Deux typologies de centralité marchande ont été définies à l'échelle du territoire :

- Les centralités de « centre-ville » qui correspondent à la polarité principale de chaque commune, regroupant les commerces de proximité et une offre du quotidien, et pour le centre-ville de Sète une offre de destination (shopping, culture, loisirs...)
- Les centralités touristiques qui correspondent à des polarités spécifiques localisées sur des espaces dotés d'une dimension touristique, en particulier les plages.

Les secteurs périphériques correspondent aux zones commerciales structurées ayant vocation à accueillir des projets commerciaux structurants (supérieurs à 1.000 m<sup>2</sup> SV). Ces secteurs correspondent à des espaces de « zones commerciales » extérieurs aux centralités urbaines caractérisés par la présence de formats Moyennes surfaces (supérieurs à 300 m<sup>2</sup> SV) et une concentration de l'offre marchande permettant de constituer une polarité identifiée par les clients. Trois secteurs périphériques ont été identifiés à l'échelle du territoire : la zone commerciale de Balaruc, la zone commerciale de Frontignan et la zone commerciale de Mèze.

Si l'armature commerciale se structure autour des centralités et des secteurs périphériques, une offre diffuse est aussi présente sur le territoire, composée de Moyennes surfaces alimentaires (alimentaires de plus de 300 m<sup>2</sup>) ou de commerces de formats inférieurs caractérisés par leur isolement et leur localisation sur des axes de flux.

### ■ Contexte pour le choix des objectifs

Cette armature a été analysée et mise en perspective au sein du diagnostic, permettant de faire ressortir plusieurs éléments clés de contexte.

Il est nécessaire de repositionner le territoire dans un contexte national très spécifique. Entre 2010 et 2024, les difficultés du commerce physique marqué par la hausse forte de la vacance marchande sur l'ensemble des typologies de lieux marchands s'explique en partie par la conjonction de trois phénomènes :

- L'essor du e-commerce, qui a capté des parts de marchés sur les différents secteurs d'activités, notamment le non-alimentaire,
- La croissance continue des développements de m<sup>2</sup> commerciaux, en particulier en périphérie,



- La crise du pouvoir d'achat, qui induit une compression de la consommation des ménages sur un certain nombre de produits notamment non-alimentaires.

Ce contexte est redoublé par un cadre réglementaire en évolution, notamment avec la loi Climat et Résilience qui fixe l'objectif du Zéro Artificialisation Nette et renforce la maîtrise de l'artificialisation des sols par les projets commerciaux que ce soit en création ou en extension. Ainsi les nouvelles zones commerciales engendrant une artificialisation des sols sont interdites pour les projets de plus de 10.000 m<sup>2</sup> SV et des dérogations pourront être obtenues pour les projets inférieurs à 10.000 m<sup>2</sup> SV sous réserve de certains critères.

Ce contexte national rencontre un paysage commercial local très spécifique, marqué par plusieurs éléments clés (issus du diagnostic) :

- Un bassin de clientèle dense, en croissance, marqué par des processus de vieillissement, une population âgée et des petits ménages, qui induisent une recherche de praticité, de proximité et de formats de vente adaptés
- Une offre commerciale de périphérie relativement maîtrisée, et une vacance commerciale globale limitée, en particulier sur les pôles de périphérie et le centre-ville de Sète,
- Des effets d'attraction des métropoles voisines, qui se sont fortement développées sur ces vingt dernières années (notamment Montpellier) en matière de commerces,
- Une évasion commerciale sur certains secteurs d'activités, à destination notamment de la métropole Montpellieraine,
- Un niveau qualitatif hétérogène de l'offre de centralités et de périphérie, avec une qualité de la commercialité parfois déficiente,

Sur cette base, le territoire a fixé plusieurs grands objectifs en matière de politique commerciale. Ces objectifs sont articulés de manière cohérente avec les objectifs en matière d'habitat, de transports et d'aménagement du

territoire. Le territoire vise par cette trajectoire à assurer la protection et le développement des centralités actuelles et futures tout en offrant un cadre d'amélioration pour les zones périphériques.

- Le premier objectif est de permettre le renforcement commercial des centralités afin de protéger, consolider et développer ces espaces qui participe pleinement à la vitalité, l'animation et au bien-vivre du territoire. Par leur localisation, elles répondent aux enjeux de proximité : accessibles à pied et connectées à d'autres fonctions elles permettent de limiter les trajets motorisés. Par leur localisation, souvent en pied d'immeuble, elles représentent une consommation foncière maîtrisée.
- Le deuxième objectif est de permettre la modernisation et la requalification des secteurs de périphérie tout en maîtrisant leur impact sur les centralités, afin de conforter leur qualité, leur adaptation aux besoins du territoire tout en restant vigilant sur les formats et risques d'impacts sur les centralités.
- Le troisième objectif est de maîtriser les développements de commerces en-dehors des centralités et secteurs de périphérie, afin d'éviter l'émiettement de l'offre, le développement d'une offre structurante isolée nécessitant de nouveaux déplacements motorisés spécifiques.
- Le quatrième objectif vise plus largement à amplifier la qualité de l'immobilier commercial. Lieux fréquentés et très visibles, les lieux marchands participent pleinement à la qualité visuelle et paysagère du territoire. Leur bonne insertion urbaine, leur compacité et la qualité environnementale des bâtiments sont donc des éléments clés pour renforcer l'image et l'identité territoriale.
- Le cinquième objectif tient à intégrer la dimension logistique comme une composante à part entière du fonctionnement commercial en identifiant les formes de logistiques à intégrer à proximité du commerce ou au contraire les formats à localiser sur des espaces économiques dédiés.



## ■ Contexte pour le choix des prescriptions

La définition des prescriptions et des recommandations s'est appuyée sur un travail croisé :

- De lecture et d'analyse du précédent SCoT et des problématiques territoriales
- De prise de connaissance des projets avec une composante commerciale, en particulier le projet d'extension de l'espace commercial de la zone de Balaruc et le projet urbain mixte ZAC Entrée Est de Sète. Un temps d'échanges avec l'équipe en charge de l'étude sur la stratégie de revitalisation commerciale des centralités du territoire a été aussi réalisé.
- L'identification des potentiels territoriaux au regard de l'offre en place et de la demande actuelle et projetée, ayant permis d'identifier un volume maximum de développement de m<sup>2</sup> de surface de vente sur 10 ans à l'échelle du territoire (17.500 m<sup>2</sup> SV) Ce volume maximum n'a pas été intégré dans le présent DAACL mais a servi de base à la définition des seuils de développement maximum sur les secteurs de périphérie.

Afin de clarifier la lecture du document DAACL, nous avons distingué trois typologies de projet d'équipement commercial :

- Les créations d'un nouvel équipement commercial sur un terrain non-artificialisé, que le DAACL limite et contraint afin de poursuivre l'objectif du ZAN,
- Les restructurations : tout projet d'équipement commercial prenant place sur un site déjà artificialisé,
- Les extensions : tout projet d'équipement commercial engendrant une augmentation des m<sup>2</sup> commerciaux dédiés à la surface de vente d'un magasin,

L'ensemble du DAACL propose 19 prescriptions qui visent un urbanisme commercial plus économe en foncier, protecteur des centralités et vertueux en matière d'insertion urbaine, paysagère et environnementale. La logistique est appréhendée à travers des prescriptions relatives aux

localisations des implantations, en cohérence avec la charte de logistique urbaine durable de 2023. Compte tenu des contraintes foncières et écologiques fortes que connaît le territoire, une logistique de grands entrepôts n'a pas été souhaitée sur le territoire.

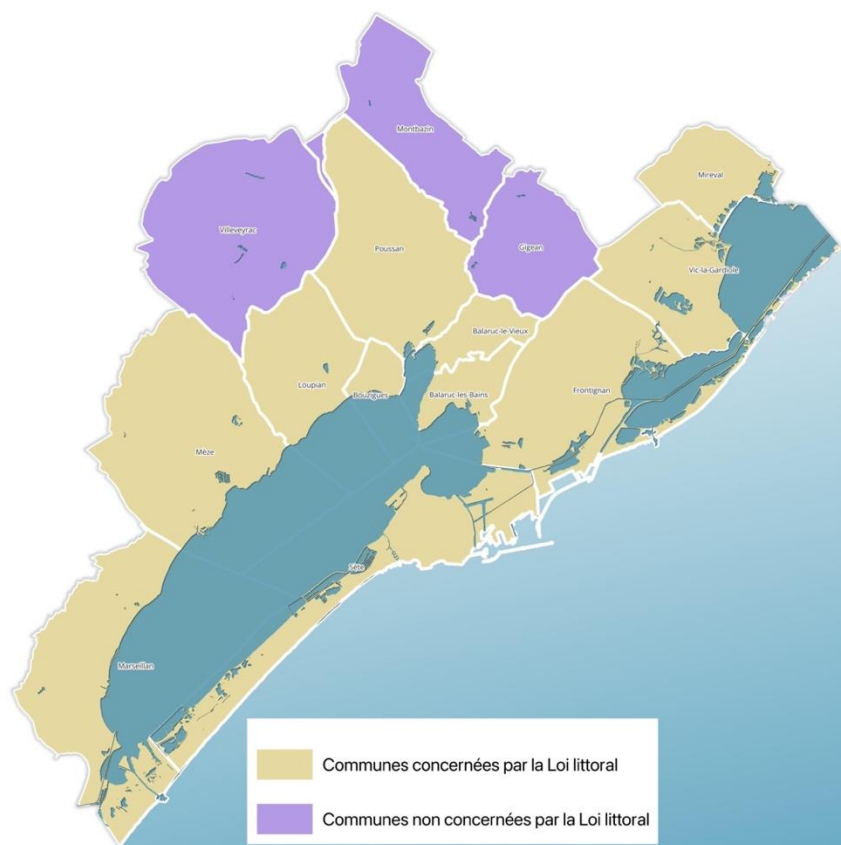


## 4.5 La mise en œuvre de la Loi littoral

### ■ Communes concernées par la Loi littoral

Parmi les 14 communes composant le SCoT du Bassin de Thau, 11 d'entre-elles sont soumises aux dispositions de la Loi littoral :

- Sète, Frontignan, Mèze, Marseillan, Balaruc-les-Bains, Poussan, Vic-la-Gardiole, Mireval, Balaruc-le-Vieux, Loupian et Bouzigues.



Le SCoT satisfait pleinement aux attentes de la Loi littoral, dans le cadre d'un projet maîtrisant sa capacité d'accueil et assurant la mise en œuvre, à son niveau, des dispositions législatives mesures adaptées d'un aménagement respectueux de l'espace littoral.

### ■ Les caractéristiques de la structure urbaine globale du Bassin de Thau

Le présent chapitre a pour objectif d'explicité des grandes caractéristiques de la structuration urbaine propre au territoire du SCoT et d'éléments de contexte permettant de mieux l'appréhender.

A titre liminaire, il convient de rappeler que le territoire du SCoT est composé de communes très diversifiées en termes de taille démographique, de superficie de leur centre urbain et de morphologie de leurs espaces urbanisés. En témoignent, la ville de Sète avoisinant les 12 000 constructions et plus de 44 500 habitants et le bourg de Bouzigues avoisinant les 1 200 constructions et 1 600 habitants.

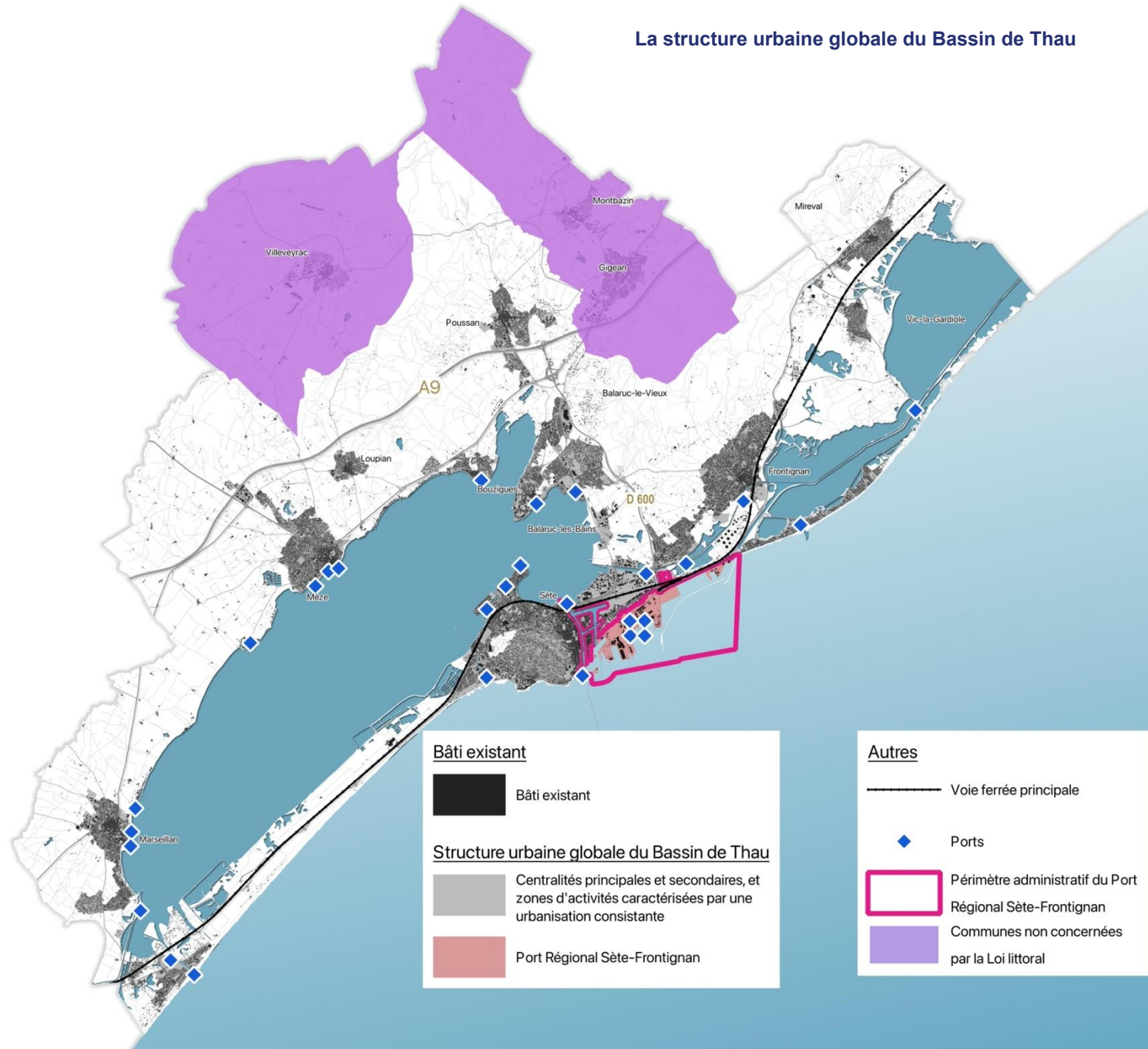
Le lecteur est invité à consulter la cartographie ci-après « structure urbaine globale du Bassin de Thau » qui illustre et facilite la compréhension des éléments d'analyse suivants.



La structure urbaine globale du Bassin de Thau présente plusieurs caractéristiques locales du fait :

- de la géographie littorale particulière du territoire (côte maritime, lagune, marais, lidos, topographie, ...),
- de son histoire urbaine,
- de ses spécificités économiques (portuaire, halieutique, touristiques et balnéaires)
- et de son mode constructif local.

### La structure urbaine globale du Bassin de Thau



**D'une part, cette structuration s'organise autour de la centralité principale de chaque commune littorale.** Ces centralités sont positionnées sur les grands axes de communication, dont tout particulièrement la D 600 qui joue un rôle majeur d'irrigation depuis l'A9 pour desservir l'espace démographique et économique majeur du territoire qu'est le triangle urbain (Balaruc le vieux, Balaruc les bains, Sète, Frontignan) ainsi que le Port Régional Sète Frontignan.

Au sein du SCoT, ces centralités regroupent **les espaces urbanisés les plus consistants** :

- Ces espaces urbanisés ont tous une **densité et un nombre significatifs** de constructions.
- Leur **structuration forte** par la voirie matérialise des espaces urbains et viaires fonctionnels en rapport avec la taille des centralités : accès fonctionnels, voiries adaptées aux besoins de desserte, voiries en réseau, distributives, et/ou organisée selon un maillage complexe ... **Cette structuration traduit ses effets sur l'urbanité et la densité bâtie de l'espace urbanisé. En effet, le mode d'implantation des constructions s'appuie sur le maillage viaire en donnant forme à des formes urbaines elles-mêmes organisées, structurées et à la densité bâtie consistante, physiquement et visuellement** : front urbain, rythme régulier d'implantation selon les quartiers, rythme séquencé d'implantation du bâti d'un quartier à l'autre, épaisseur de l'espace urbanisé ... **Au regard du contexte local, la structuration de l'urbanisation par la voirie et la forme urbaine constitue une caractéristique forte du mode constructif local et un critère important pour la caractérisation des espaces urbanisés consistants.**
- Ils accueillent la **mixité de fonctions urbaines** la plus forte en rapport avec leur taille et rôle dans l'armature urbaine (équipements, services aux populations, logements, activités économiques – en fonction des espaces), celle-ci étant cependant influencée dans le cas de centralités marquées par une dimension touristique importante que

sont Marseillan Plage et Frontignan Plage. En effet, la destination touristique et balnéaire marquée de ces espaces se traduit notamment par une prépondérance de l'hébergement sous différentes formes (logements, résidences de tourisme, campings au sein du tissu urbain, ...), une orientation marquée de services aux personnes et d'équipements vers les séjours et activités balnéaires, les pratiques récréatives/de loisirs : restauration, parc d'attraction, port de plaisance, .... Cette fonction touristique a des influences sur la composition spatiale du tissu urbain, notamment :

- par des rythmes de constructions parfois très réguliers, parfois séquencés par des formes urbaines différenciées,
  - et par des espaces et équipements publics en rapport avec la pratique et le flux touristiques : grand parc de stationnement structurant, parc d'attraction, grand espace vert,...
- Ces centralités principales peuvent être prolongées en continuité ou inclure :
    - des quartiers dits « plus résidentiels » où la fonction d'habitat domine sans toutefois être toujours exclusive ;
    - des espaces plus spécialisés (équipements publics, espace récréatifs/touristiques ...), voire économiques et portuaires (cf. ci-après)

**D'autres part, le territoire détient des spécificités** géographiques du littoral (topographie, lido maritime, lagune, canaux en milieux urbains...), économiques et portuaires. Ces spécificités ont donné lieu à des espaces urbains consistants (densité et nombre de construction significatifs), inclus ou prolongeant l'espace aggloméré principal de communes, ou formant des centralités urbaines et espaces agglomérés en tant que tels.

- Des **espaces économiques** situés dans l'espace aggloméré central de la commune comme notamment à Sète, Frontignan, Poussan, Marseillan, Vic la Gardiole, etc., ou plus situés de manière distinctes vis-à-vis de l'espace aggloméré.



- **Le Port Régional de Sète-Frontignan (plus de 200 hectares). Par ses fonctions spécialisées et sa taille importante, cet espace urbanisé ne trouvent pas d'équivalent ailleurs dans le territoire du SCoT** (port de plaisance, port conchylicole/de pêche, zone d'activité « classique », tissu urbain mixte, ...). Il est très fortement artificialisé et détient des infrastructures viaires internes, des constructions et espaces extérieurs fonctionnels qui sont spécialisées en rapport avec sa fonction : voies de circulations et accès internes, plateforme de stockage, périmètres de sécurité le cas échéant, réservoirs de grande surface et de grande hauteur, ... La densité et le nombre de constructions, ainsi que la structuration urbaine et par la voirie nécessitent d'être analysés en tenant compte des caractéristiques propres de ces espaces urbanisés, tout en prenant en compte les exigences de la Loi littoral et la jurisprudence.
- D'autres **espaces portuaires** comme notamment à Sète, Frontignan, Bouzigues, Marseillan, Mèze, Balaruc les Bains, Frontignan Plage, Marseillan Plage, etc.

**Enfin, en dehors des espaces bâtis mentionnés ci-avant**, l'urbanisation révèle fréquemment de constructions implantées de manières éparses (bâtis isolés, diffus) ou sous forme de petits regroupements (par exemple, quelques constructions agricoles proches les unes des autres en zones naturelles ou agricoles,...). Dans ce sens on relève des exemples : dans la plaine agricole entre Mèze à Marseillan, à l'Ouest et au Nord de la centralité de Poussan, au nord des centralités de Frontignan et Vic la Gardiol en piémont du Mont Gardiole. Il existe aussi quelques ensembles regroupant un plus grand nombre de constructions (dont certains sont issus notamment de phénomènes de cabanisation), mais nécessitant d'être étudiés plus précisément afin d'identifier s'il s'agit d'espaces urbanisés consistants ou non au regard de la Loi littoral (cf. ci-après).



## Les critères d'analyse des espaces urbanisés du Bassin de Thau

### L'évolution de la Loi littoral de 1986 liée à la Loi « ELAN »

La Loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique en date du 23 novembre 2018, a modifié plusieurs dispositions de la Loi « littoral » (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral).

Les nouveaux articles L. 121-3 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme découlant de la Loi « ELAN » donnent de nouvelles prérogatives et obligations au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

#### L'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme :

- **habilite le SCoT à définir les modalités d'application de la « loi Littoral ».** Ces modalités à définir ne sont « pas génériques » ou « décorrélées du territoire de mise en œuvre », mais tiennent compte des paysages, de l'environnement, **des particularités locales** et de la capacité d'accueil du territoire.
- **et fait obligation au SCoT de déterminer les critères d'identification des « agglomérations », des « villages », et autres « secteurs déjà urbanisés »** prévus à l'article L. 121-8 du même Code, **et d'en définir la localisation.**

#### Article L121-3 du Code de l'urbanisme

*Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.*

*Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.*

#### L'article L.121-8 de ce même Code :

- **confirme les dispositions de la Loi littoral de 1986 en ne permettant l'extension de l'urbanisation qu'en continuité d'une urbanisation existante détenant les caractéristiques d'une agglomération ou d'un village au sens de la Loi littoral.** C'est-à-dire, au regard de la jurisprudence, en continuité des espaces urbanisés existants qui détiennent « une densité et nombre significatifs de constructions ».
- **ajoute toutefois une nouvelle possibilité, sous conditions, de densifier des secteurs déjà urbanisés.** Il précise que ces secteurs déjà urbanisés « **se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse** par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».
- **supprime la possibilité de réaliser une urbanisation en « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».**



### Article L121-8 du Code de l'urbanisme

*L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

**Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.**

*L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

### Rappels d'attendus de la Loi littoral et le rôle du SCoT

Le SCoT a pour obligation de déterminer « les critères d'identification des agglomérations, villages, et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 » et « d'en définir la localisation ». Il appartient ensuite au plan local d'urbanisme de délimiter ces espaces.

Au regard de la Loi littoral, il existe ainsi trois types d'espaces urbanisés dans les communes littorales, les « agglomérations », les « villages » et les « secteurs déjà urbanisés » qui se distinguent des « espaces d'urbanisation diffuse ».

La jurisprudence a éclairé la notion d'agglomération et de village au sens de la Loi littoral (cf. notamment *Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, n°372.531*) et est prise en compte dans les critères d'identification.

### Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, n°372.531 :

*« les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, **c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions**, mais ..., en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages. »*

L'article L121-8 du Code de l'urbanisme liste des critères d'identification des « secteurs déjà urbanisés » (densité, continuité, structuration de l'urbanisation, ...) sans que cette liste soit exhaustive ni qu'elle interdise au SCoT de préciser ces critères.

Ces critères légaux sont physiques, ils caractérisent une morphologie urbaine. Ils sont donc cohérents avec la jurisprudence administrative.

Toutefois, cette cohérence des critères n'impose pas une mise en œuvre uniforme à l'échelle de tous les SCoT de France. L'article L.121-3 du Code de l'urbanisme dit que les modalités d'application de la Loi littoral précisées par le SCoT tiennent compte notamment des particularités locales.

Elle n'est pas uniforme non plus entre une « agglomération », un « village » ou un « secteur déjà urbanisé » car :

- les « secteurs déjà urbanisés » ont un moindre niveau d'urbanisation que celui des « agglomérations » et des « villages »,
- et la Loi ne fournit pas d'indices sur les critères propres aux « agglomérations » et aux « villages ».

La Loi exige notamment que les secteurs déjà urbanisés se distinguent de l'urbanisation diffuse et ne s'étendent pas. Cela indique que le niveau d'urbanisation de ces secteurs est moindre que ceux des agglomérations et des villages, mais doit être suffisant pour que l'urbanisation ne relève pas d'une urbanisation diffuse.



A travers ces dispositions de la Loi littoral, il existe ainsi « une gradation » de ces 3 types d'espaces urbanisés, lesquels doivent, dans tous les cas, se distinguer d'espaces d'urbanisation diffuse.

La Loi habilite un SCoT à déterminer les critères d'identification de ces 3 types d'espaces urbanisés. Le SCoT du Bassin de Thau procède à cette détermination des critères au regard des morphologies respectives des « agglomérations » et des « villages » et de leur « niveau de mixité » ou « spécialisation » des fonctions urbaines qu'ils regroupent (exemples : parc d'activité économique, agglomération au tissu urbain mixte avec une diversité large de fonctions – résidentielles, économiques, en services, ...).

Cette détermination s'effectue en cohérence avec la jurisprudence et notamment celle dite de « Porto Vecchio » (Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, n°372.531) qui précise que les agglomérations et villages existants, sont des zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.

**Le SCoT du Bassin de Thau respecte ce cadre. Ainsi, tous les villages et agglomérations identifiés au SCoT du Bassin de Thau sont formés par des espaces urbanisés existants présentant une densité et un nombre significatifs de constructions.**

Concernant les secteurs déjà urbanisés. Le SCoT du Bassin de Thau a procédé à l'analyse des espaces urbanisés existants situés en dehors des agglomérations et des villages qu'il identifie. Les résultats de cette analyse a conduit à ne pas retenir de « secteurs déjà urbanisés » dans le cadre du SCoT, car ces espaces analysés présentaient les caractéristiques d'une urbanisation diffuse et/ou ne répondaient pas aux conditions de la Loi littoral permettant de les identifier. En effet, ces conditions sont :

- Les secteurs déjà urbanisés ne peuvent pas être localisés au sein d'espaces proches du rivage,
- L'identification des secteurs déjà urbanisés est « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et

d'implantation de services publics » ; ce qui exclut par exemple les espaces économiques.

### **La justification des choix des critères de consistance de l'urbanisation, de structuration et de fonctionnalité pour l'identification des agglomérations et des villages (au sens de la Loi littoral)**

**Comme explicité ci-avant, le SCoT du Bassin de Thau détermine les critères d'identification des agglomérations et des villages au sens de la Loi littoral. Il en définit aussi la localisation.**

**Au sein de ces agglomérations et villages identifiés, le SCoT précise les critères qui permettent de mieux « critériser » différentes catégories d'espaces urbanisés au regard de leurs spécificités morphologiques et fonctionnelles propres, afin de mieux les reconnaître. Dans le Bassin de Thau, le SCoT identifie 2 catégories :**

- Les agglomérations principales,
- Les agglomérations économiques (hors les agglomérations principales), incluant notamment des espaces portuaires structurants du territoire.

En effet, bien que tous ces espaces présentent un nombre et une densité significatifs de constructions, tous n'ont pas des caractéristiques reconnaissables par des critères et niveaux de critères uniformes entre-eux.



Les agglomérations	Sites concernés et identifiés au SCoT
Les agglomérations principales	<p>Les centralités principales des communes. Toutes les communes disposent d'au moins une centralité principale. Le SCoT identifie et localise ainsi les agglomérations principales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marseillan, Marseillan Plage et les Onglous (Marseillan) ;</li> <li>• Mèze ;</li> <li>• Loupian ;</li> <li>• Bouzigues et la Catonnière (Bouzigues) ;</li> <li>• Poussan, ainsi que l'agglomération au sud de l'A9 « Le Giradou-les Clashes » qui est une centralité principale relayant celle du centre-ville de la commune ;</li> <li>• Balaruc les Bains et Balaruc le Vieux ;</li> <li>• Sète ;</li> <li>• Frontignan (dont centre-ville et Lapeyrade) et Frontignan Plage ;</li> <li>• Vic la Gardiole ;</li> <li>• Mireval.</li> </ul>
Les agglomérations économiques	<p>Le SCoT identifie et localise les agglomérations économiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les parcs d'activités économiques (première « sous-catégorie ») : « Mas de Clé – Lafarge » (Frontignan), « ZAE Lapeyrade » (Frontignan), « ZAE Barnier » (Frontignan), « Le Mas de Garric » (Mèze) et « L'Engarone » (Mèze).</li> <li>• la zone portuaire régionale (port de Sète-Frontignan – seconde « sous-catégorie »).</li> </ul>

### *Les agglomérations économiques, hors les agglomérations principales*

C'est le cas par exemple de zones d'activités économiques. Certaines zones d'activités économiques s'inscrivent au sein d'espaces urbains, plus larges, qui sont denses et variés (morphologies et fonctions urbaines), offrant une diversité d'usages (mixité fonctionnelle). L'ensemble de ces espaces forme une « agglomération » au sens de la Loi Littoral et du SCoT du Bassin de Thau.

En revanche, d'autres zones ne sont pas incluses dans ces « agglomérations » notamment lorsqu'il existe une discontinuité de l'urbanisation entre ces zones et ces « agglomérations » ou « villages ».

- Pour répondre aux besoins des activités dans ces zones, les constructions qui y sont implantés sont souvent bien plus volumineuses que celles destinées à l'habitat et sont entourés d'espaces extérieurs artificialisés fonctionnels tels que des aires de stockage, des aires de stationnement, des infrastructures spécifiques pour la gestion des flux de livraison, de logistique, des circulations liées à la sécurité, ...

Bien que le rythme d'implantation, la quantité et la densité des constructions dans ces zones diffèrent de celles des espaces résidentiels ou mixte, ces espaces n'en demeurent pas moins des urbanisations consistantes et fortement urbanisées.

- Par exemple, sur une même surface d'espaces urbanisés de 10 ha : une zone résidentielle comportant 140 constructions de 100 m<sup>2</sup> en moyenne (soit 14 constructions/hectares) aurait une surface bâtie totale au sol 2 fois moindre (1,4 ha), que celle d'un parc d'activité (2,8 ha) ayant 2 fois moins de constructions de 400 m<sup>2</sup> en moyenne (70 constructions, soit 7 constructions/ha) que l'espace résidentiel. Pour autant, tous deux présentent une urbanisation consistante, mais avec des morphologies différentes.

Le SCoT du Bassin de Thau identifie et localise ces zones économiques selon les mêmes types de critères morphologiques que d'autres espaces urbanisés



(relevant d'une agglomération), mais en se référant à une « maille » différente adaptée à la morphologie des zones économiques. **Elles correspondent à la première sous-catégorie « les parcs d'activités économiques » critérisée par le SCoT.**

C'est aussi le cas de secteurs urbains très artificialisés qui ont une configuration spécifique en raison de leur fonction spécialisée et de leur taille importante. Cela concerne **le site du Port Régional Sète-Frontignan**. Dans la même logique que pour les zones d'activités économiques mentionnées ci-avant, la morphologie de cet espace prise dans son ensemble n'est pas comparable à celle d'espaces résidentiels (ou mixtes), de zones d'activités « classiques », ... ou même d'autres ports locaux (de plaisance, conchylicoles, ...).

**Par la consistance de son urbanisation développée sur des espaces très artificialisés et de très grande superficie découlant des fonctions spécialisées liées à l'activité portuaire, ce site présente les caractéristiques d'un espace urbanisé aggloméré (à la configuration spécifique du fait de sa fonction). Le SCoT du Bassin de Thau le reconnaît en tant que tel.**

- **Le Port Régional Sète-Frontignan.** Sur environ plus de 200 ha du site, c'est :
  - 20 ha de surface bâtie au sol pour environ 200 constructions le plus souvent de grand volume. Par comparaison, ces 20 ha représentent l'équivalent de 2 000 maisons de 100 m<sup>2</sup> en moyenne.
  - Une répartition spatiale des constructions spécifique (interdistance du bâti, densité de construction, etc.) qui n'est pas uniforme au sein du site car elle répond aux besoins d'espaces extérieurs fonctionnels pour les activités présentes sur le port : quais, aires de logistiques et de circulations techniques internes, darse, bâtiments et aires de stockage, aire d'accès au plan d'eau, ... En outre, le site rassemble des

fonctions de port de commerce, de port mixte, de port de plaisance et de ports pour les cultures marines ; ce qui amplifie les besoins différenciés d'espaces extérieurs pour le fonctionnement de ces activités. Le rythme d'implantation et la densité de bâtis ne peuvent être ainsi comparés à une zone d'activités « classique », ni à des espaces résidentiels ou mixtes.

- Environ 85% de la surface du site est artificialisée avec, au-delà des constructions, tous les espaces extérieurs fonctionnels imperméabilisés qui sont liés aux activités du port : quais, plateforme de logistique et stockage, etc.

**Le port régional correspond à la deuxième sous-catégorie « la zone portuaire régionale (port de Sète-Frontignan) » critérisée par le SCoT.**

**Ces zones identifiées au SCoT sont dénommées : Les agglomérations économiques, hors les agglomérations principales**

**> Pour déterminer les agglomérations économiques « parcs d'activités économiques » (première « sous-catégorie »), le SCoT a retenu les critères cumulatifs suivants :**

- La taille du parc, de l'ordre de 8 ha ou plus ;
- Et un nombre de constructions :
  - Soit de l'ordre de 40 ou plus.
  - Ou soit, de l'ordre d'une trentaine avec une morphologie consistante marquée par une occupation au sol dense du bâti au sein du parc (surface bâtie occupant de l'ordre de 12/13% de la surface du parc, soit l'équivalent du taux d'occupation du sol rencontré dans certaines agglomérations résidentielles/mixtes).



> **Pour déterminer l'agglomération de la zone portuaire régionale (seconde « sous-catégorie »)**, le SCoT a retenu les **critères suivants** :

- L'emprise des constructions de l'ordre de 5 ha ou plus (soit l'équivalent de 500 constructions de 100 m<sup>2</sup> au sol) ;
- Ou des emprises artificialisées de constructions, espaces utilitaires extérieurs et infrastructures au sol d'une dizaine d'hectares ou plus affectées à une fonction spécifique (celle du site), et présentant au moins 50 % de la surface du site, et la visibilité du site par des routes structurantes.

### *Les agglomérations principales*

Les agglomérations principales du SCoT du Bassin de Thau constituent les centralités principales des communes. Toutes les communes disposent d'au moins une centralité principale. A Poussan, l'agglomération au sud de l'A9 « le Giradou-les Clashes » est une centralité principale relayant celle du centre-ville de la commune.

**Ces agglomérations identifiées au SCoT sont dénommées : Les agglomérations principales.**

Elles sont caractérisées par des critères **cumulatifs suivants** :

- Une mixité de fonction en rapport avec leur taille, au-delà de la fonction d'habitat (équipements, services, activités économiques, ...). Le caractère historique de l'implantation de l'agglomération ou village, incluant ses éventuels prolongements (anciens ou plus récents) par des quartiers, espaces économiques ou d'équipements en continuité, vient renforcer ce critère. Notons que les agglomérations de Sète et de Frontignan regroupent le plus haut niveau de mixité fonctionnelle (Activités économiques, grands équipements, services et commerces ...) et le volume de constructions le plus conséquent (à l'échelle du territoire), avec des liens fonctionnels avec le Port de Sète-Frontignan.

- Notons également que dans les centralités de Marseillan Plage et Frontignan Plage, cette mixité fonctionnelle est influencée par leur dimension touristique marquée. En effet, la destination touristique et balnéaire marquée de ces espaces se traduit notamment par une prépondérance de l'hébergement sous différentes formes (logements, résidences de tourisme, campings au sein du tissu urbain, ...), une orientation marquée de services aux personnes et d'équipements vers les séjours et activités balnéaires, les pratiques récréatives/de loisirs : restauration, parc d'attraction, port de plaisance, ... Localement, la diversité fonctionnelle est cependant moins développée que dans d'autres centralités principales, même si Marseillan Plage et Frontignan Plage constituent des espaces de vie fonctionnels et quelles accueillent aussi des populations à l'année. Cette fonction touristique a des influences sur la composition spatiale du tissu urbain, notamment :

- par des rythmes de constructions parfois très réguliers, parfois séquencés par des formes urbaines différenciées,
- et par des espaces et équipements publics en rapport avec la pratique et le flux touristiques : grand parc de stationnement structurant, parc d'attraction, grand espace vert,...

- Un nombre et une densité significatifs de constructions (cf. ci-après).
- Une structuration forte par la voirie, et une voirie adaptée aux besoins de desserte.

Certaines zones d'activités économiques s'inscrivent au sein de ces agglomérations, offrant une diversité d'usages (mixité fonctionnelle), notamment à Sète, à Frontignan, à Poussan, à Vic la Gardiol, à Marseillan, à Mèze, à Balaruc le Vieux, à Balaruc les Bains, ...

Au côté du critère de la densité et du nombre de constructions, les critères de la mixité fonctionnelle et de la structuration forte par les voies (avec des voies



adaptées au besoin de desserte), ont un rôle important pour identifier les agglomérations et les villages, et les distinguer de l'urbanisation diffuse.

En effet, si la densité de constructions tend à décroître avec la baisse du nombre de constructions, ce qui est le cas pour certaines urbanisations diffuses, cela ne constitue toutefois pas un principe intangible, qui se vérifie toujours. Le facteur morphologique et la taille de l'espace urbanisé ont une influence non négligeable.

En pratique, les chiffres moyens de densité et de nombre de constructions à l'échelle d'un espace urbanisé (détenant un nombre et une densité significatifs de constructions) peuvent avoir tendance à fléchir ou être « plafonnés » avec l'augmentation de la taille de l'agglomération car cette agglomération est susceptible de comporter :

- une plus grande diversité de fonctions urbaines faisant augmenter la part des constructions de grande taille et des espaces extérieurs liés à ces constructions : équipement public, parc d'activité, centre commercial, gare, parc de stationnement ...,
- une surface plus importante d'espaces interstitiels au sein du tissu bâti (sans rupture de continuité) tels que : voiries, jardins, équipements sportifs, parcs urbains, etc. En outre, la configuration des lieux peut aussi jouer, notamment la topographie, en modifiant le rythme et la densité des constructions de certains quartiers d'une agglomération.

A contrario, un espace urbanisé qui est formé de quelques constructions sur une faible superficie peut afficher une densité élevée en raison justement de la faible taille de son enveloppe urbaine.

Ainsi, les chiffres de densité peuvent ne pas paraître toujours beaucoup plus élevés comparativement à des espaces urbanisés moins structurés ou de petite taille. Ils ne peuvent donc pas toujours traduire à eux seuls la concentration des constructions et l'urbanité de l'espace considéré, l'espace de vie collective qu'il forme.

C'est pourquoi le nombre de constructions et la densité doivent être regardés simultanément, au côté de la structuration par la voirie et la fonctionnalité des espaces qui sont deux autres critères importants.

Si les agglomérations sont plus à même d'être fortement structurées et de former un ensemble qui fonctionne (un espace de vie avec des espaces de vie collective notamment), les critères de structuration et de fonctionnalité des espaces urbanisés interrogent plus les « villages » (lesquels sont de plus petite taille que les agglomérations) et les « secteurs déjà urbanisés ». L'objectif étant en outre de les distinguer de l'urbanisation diffuse.

### *Bilan*

#### **Les cadres explicités ci-avant sont ceux choisis par le SCoT du Bassin de Thau pour déterminer les critères d'identification des espaces urbanisés.**

Les critères ainsi retenus et exprimés dans le DOO du SCoT sont synthétisés dans les paragraphes qui suivent et explicités au tableau ci-après. Ces critères sont cumulatifs.

**Pour les agglomérations principales**, les types de critères cumulatifs retenus par le SCoT relèvent ainsi des critères suivants :

- Critère de consistance de l'urbanisation par la densité et le nombre de constructions (nombre et densités significatifs de construction).
- Critère de la structuration de l'urbanisation et par la voirie (avec des voiries adaptées aux besoins de dessertes).
- Critères de la multifonctionnalité.



## **Pour les agglomérations économiques (hors agglomérations principales)**

> **Pour déterminer les agglomérations économiques « parcs d'activités économiques » (première « sous-catégorie »)**, les types de critères retenus par le SCoT relèvent ainsi des critères suivants :

- Critère de consistance de l'urbanisation par la densité et le nombre de constructions (nombre et densités significatifs de construction) et par la surface du parc d'activité.
- Note : le critère de la structuration de l'urbanisation est lié au critère de consistance de l'urbanisation défini ci-avant.

Concernant la multifonctionnalité des espaces, elle ne constitue pas un critère pertinent du fait de la fonction spécialisée économique des sites.

> **Pour déterminer l'agglomération de la zone portuaire régionale (seconde « sous-catégorie »)**, les types de critères retenus par le SCoT relèvent ainsi des critères suivants :

- Critère de consistance de l'urbanisation et de fonctionnalité spécifiques liées aux fonctions spécialisées des sites et à leur taille. Ce critère s'appuie sur : l'emprise spatiale artificialisée (bâtie et non bâtie), l'importance du site sur le plan du paysage caractérisée par son emprise et/ou sa covisibilité avec des routes structurantes.
- Note : le critère de la structuration de l'urbanisation est une structuration de fait, car l'organisation interne de ces espaces (constructions, voiries, infrastructures extérieures pour le stockage, les quais, etc.) découle des besoins fonctionnels des activités spécialisées présentes sur les sites.

Concernant la multifonctionnalité des espaces, elle ne constitue pas un critère pertinent du fait de la fonction spécialisée économique des sites.






Tableau de synthèse des critères retenus et exprimés dans le DOO du SCoT




Les agglomérations	Critères de constance et de fonctionnalité des espaces urbanisés			Sites concernés et identifiés au SCoT
	Critère de consistance de l'urbanisation	Critère de la structuration de l'urbanisation et par la voirie (avec des voiries adaptées aux besoins de dessertes)	Critères de la multifonctionnalité	
<b>Les agglomérations principales</b>	<p>Un nombre de constructions allant de plusieurs centaines (≈ 300) à plusieurs milliers (plus de 12 000 dans l'agglomération de la ville de Sète et ses prolongements sur l'ouest de Frontignan), <u>ainsi qu'une</u> densité de l'ordre de 10 constructions / ha et plus.</p> <p><u>En outre</u>, le nombre de logements est supérieur à 50 logements, et s'établit entre environ 150 logements dans l'agglomération « le Giradou-les Clachs » à Poussan et plusieurs milliers (Sète, Frontignan, Marseillan, Mèze, etc.).</p>	Oui	<p>Une mixité de fonction en rapport avec leur taille (équipements, services, activités économiques, ...). Le caractère historique de l'implantation de l'agglomération ou village, incluant ses éventuels prolongements (anciens ou plus récents) par des quartiers, espaces économiques ou d'équipements en continuité, vient renforcer ce critère.</p> <p>Notons que les agglomérations de Sète et de Frontignan regroupent le plus haut niveau de mixité fonctionnelle (Activités économiques, grands équipements, services et commerces ...) et le volume de constructions le plus conséquent (à l'échelle du territoire), avec des liens fonctionnels avec le Port de Sète-Frontignan.</p> <p>Notons également que dans les centralités de Marseillan Plage et Frontignan Plage, cette mixité fonctionnelle est influencée par leur dimension touristique marquée. En effet, la destination touristique et balnéaire marquée de ces espaces se traduit notamment par une prépondérance de l'hébergement sous différentes formes (logements, résidences de tourisme, campings au sein du tissu urbain, ...), une orientation marquée de services aux personnes et d'équipements vers les séjours et activités balnéaires, les pratiques récréatives/de loisirs : restauration, parc d'attraction, port de plaisance, ... Localement, la diversité fonctionnelle est cependant moins développée que dans d'autres centralités principales, même si Marseillan Plage et Frontignan Plage constituent des espaces de vie fonctionnels et qu'elles accueillent aussi des populations à l'année.</p>	<p>Les centralités principales des communes. Toutes les communes disposent d'au moins une centralité principale. A Poussan, l'agglomération au sud de l'A9 « le Giradou-les Clachs » est une centralité principale relayant celle du centre-ville de la commune.</p>
<b>Les agglomérations économiques, hors les agglomérations principales</b>	<p><u>Les parcs d'activité économique.</u></p> <p>La taille du parc, de l'ordre de 8 ha ou plus ;</p> <p>Et un nombre de constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit de l'ordre de 40 ou plus.</li> <li>o Ou soit, de l'ordre d'une trentaine avec une morphologie consistante marquée par une occupation au sol dense du bâti au sein du parc (surface bâtie occupant de l'ordre de 12/13% de la surface du parc, soit l'équivalent du taux d'occupation du sol rencontré dans certaines agglomérations résidentielles/mixtes du SCoT).</li> </ul>	<p><i>Structuration de l'urbanisation liée au critère de consistance de l'urbanisation ci-contre</i></p>	<p>Sans objet : vocations économique largement dominante.</p>	<p>« Mas de Clé – Lafarge » (Frontignan), « ZAE Lapeyrade » (Frontignan), « ZAE Barnier » (Frontignan), Le Mas de Garric (Mèze), L'Engarone (Mèze)</p>
	<p>La zone portuaire régionale (Port Sète-Frontignan)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise des constructions de l'ordre 5 ha ou plus (soit l'équivalent de 500 constructions de 100 m2 au sol),</li> <li>• Ou des emprises artificialisées de constructions, espaces utilitaires extérieurs et infrastructures au sol d'une dizaine d'hectares ou plus affectées à une fonction spécifique (celle du site), et représentant au moins 50 % de la surface du site, et la visibilité du site par des routes structurantes.</li> </ul>	<p><i>Structuration de fait, liée à la fonction spécifique de ces espaces</i></p>	<p>Sans objet : vocations spécialisées du port régional Sète Frontignan</p>	<p>Port Régional Sète-Frontignan</p>




Espaces remarquables du littoral

-  Espaces remarquables maritimes et lagunaires  
Lagune de Thau Dont le cœur de la lagune de Thau
-  Espaces remarquables terrestres
-  Numéros d'espaces remarquables au tableau du DOO des dénominations et vocations des espaces remarquables


Agglomérations

-  1 - Les agglomérations principales
- 2 - Les agglomérations économiques (situées hors agglomérations principales)
-  Les parcs d'activité économique
-  LA zone portuaire régionale (Port de Sète-Frontignan)

Coups d'urbanisation littorales

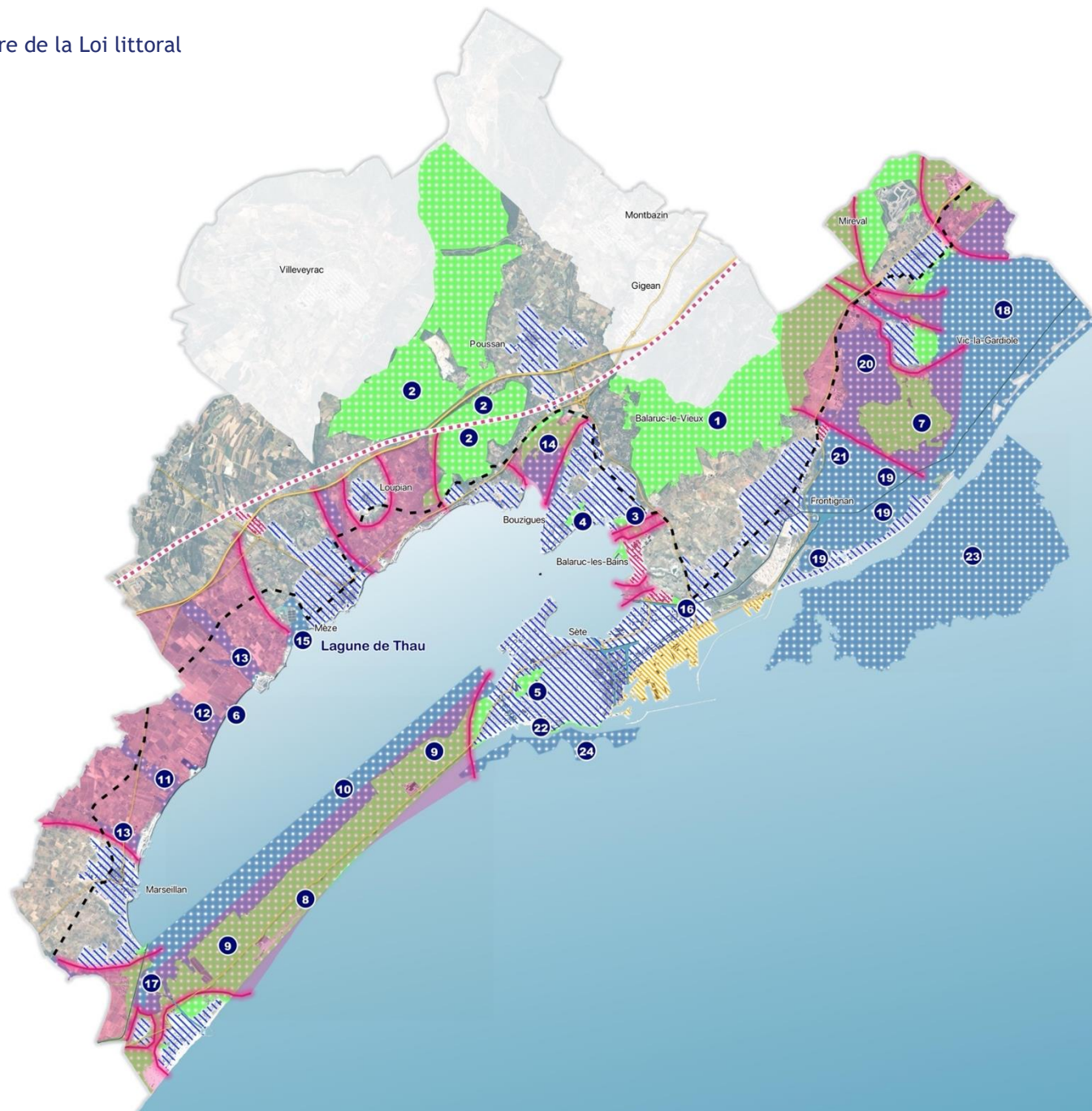
-  Coupures d'urbanisation littorales

Espaces proches du rivage

-  Espaces proches du rivage

Autres espaces indiqués

-  Projet de LGV



## Précisions

### Concernant le critère de structuration par les réseaux.

Par choix, la structuration par les réseaux (eau, assainissement, électricité, ...) n'est pas exprimée dans les critères d'identification des espaces urbanisés du SCoT. En effet, ce critère n'est pas performant ni pertinent dans le contexte du Bassin de Thau car la couverture territoriale par de tels réseaux y est très élevée. Il ne permettrait donc pas une meilleure identification des espaces urbanisés, voire même il pourrait générer de la confusion (des espaces d'urbanisation diffuse sont par exemple dotés des réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement).

### Concernant la continuité.

L'un des paramètres préalables pour définir le caractère urbain d'un ensemble de constructions réside dans l'identification de continuités au sein du tissu bâti. Cette notion de « continuité » découle de la proximité des constructions entre elles et de l'absence de ruptures.

Elle peut s'apprécier selon deux axes d'analyse : le rythme d'implantation des constructions et les distances qui les séparent (interdistances). La détection des symétries dans ces distances permet de prendre en compte les récurrences dans une zone donnée, et de vérifier qu'il existe une homogénéité des distances entre les constructions dans le tissu urbain.

Cette analyse des continuités permet d'identifier si l'organisation des constructions correspond à un ensemble cohérent.

Un rythme irrégulier d'implantation ou des distances trop importantes entre les constructions peuvent indiquer que les constructions « en lisière de l'espace urbanisé » ne remplissent pas les critères requis pour affirmer une continuité, ou que le tissu bâti est trop diffus pour être qualifié de secteur urbain continu à part entière.

Toutefois, cette approche doit aussi tenir compte de variations dans les morphologies urbaines (rythme d'implantation, interdistance) qui existent de manière fréquente, voire habituelle à l'échelle d'un ensemble urbain, d'autant plus lorsqu'il est vaste. La présence d'infrastructures, d'équipements et de fonctions urbaines plus spécialisées sont à l'origine de modifications dans le rythme d'implantation des constructions et les distances qui les séparent, tels que notamment la présence d'infrastructures et équipements publics, de zones d'activités économiques ou portuaires, d'équipements et de structures d'hébergements touristiques, .... La notion de continuité en tient compte au regard de l'importance de leur fonction, notamment au regard de la mixité fonctionnelle qu'elles procurent aux espaces urbanisés. Cependant, l'appréciation de la continuité tend à dépendre de la taille et la consistance urbaine du secteur urbanisé (agglomération, village, ...), tout en tenant compte de l'importance de ces équipements et fonctions urbaines dans chaque secteur. Par exemple, dans un contexte de plus faible nombre de constructions, une élévation sensible de l'interdistance du bâti peut avoir un effet plus impactant sur la baisse de la consistance de l'urbanisation et questionner la continuité.

Enfin, la continuité s'apprécie aussi par opposition aux discontinuités (générées notamment par des zones tampons ou des séparations naturelles ou artificielles) et en appréciant si cette discontinuité replacée dans son contexte constitue effectivement ou non une rupture dans l'urbanisation.

Le SCoT du Bassin de Thau fait le choix de s'inscrire dans les cadres ci-avant, et d'opter pour une approche cohérente dans la prise en compte de la continuité (sans critères chiffrés de l'interdistance des constructions), notamment en modulant l'analyse de la continuité en fonction des types de secteurs urbanisés (agglomérations, villages, ...).



### Concernant la densité.

Comme explicité précédemment, la densité et le nombre de constructions nécessitent d'être appréciés simultanément afin d'identifier la consistance d'une urbanisation.

La densité s'apprécie par comparaison entre les différents espaces urbanisés au sein du territoire et dans des territoires comparables.

D'une manière générale, le calcul de la densité prend en compte le nombre total de constructions. Toutefois, dans un souci de précision, et afin de mieux prendre en compte l'enjeu de densification, le présent SCoT fait le choix d'un affinement des critères de densité en comptabilisant uniquement le nombre de constructions en bâti dur, excluant le bâti léger.

Il fait aussi le choix d'évaluer le nombre de logements (base BD topo) ; afin d'affiner l'évaluation de la consistance de l'urbanisation (ce qui permet de moduler l'évaluation par rapport à la présence d'annexes et bâtis utilitaires) et du lieu de vie (en dehors des secteurs économiques ou à vocation très spécialisée). D'évidence, les agglomérations (comportant une fonction résidentielle) détiennent un nombre significatif de constructions et de logements. C'est dans le cadre de l'analyse d'espaces urbanisés de moindre taille (secteurs déjà urbanisés) que ce critère du nombre de logements devient le plus performant (la présence d'annexes plus nombreuses peut conduire à afficher des indicateurs plus élevés de la consistance de l'urbanisation).

### Concernant la structuration de l'urbanisation par la voirie.

Comme mentionné précédemment, ce critère est important, d'autant dans un contexte où l'analyse de la structuration urbaine globale révèle que le territoire du SCoT n'est pas caractérisé par une forte présence d'espaces urbains potentiellement « intermédiaires » (de par leur taille) entre des espaces susceptibles d'être identifiés en agglomération ou village (au sens de la Loi littoral) et l'urbanisation diffuse. En outre, les espaces urbains consistants sont

caractérisés par une forte structuration par la voirie (avec des voiries adaptées au besoin de desserte).

Dans le cas de secteurs urbanisés présentant un nombre élevé de constructions et denses (comme dans les agglomérations par exemple), ce critère confirme la consistance de l'urbanisation.

En revanche, il devient plus décisif et gagne en performance lors de l'analyse de secteurs urbanisés où le nombre et la densité de construction se réduisent, tout particulièrement pour mieux détecter les espaces d'urbanisation diffuse. Le tout en prenant cependant en compte que le niveau de structuration attendu pour la qualification d'un espace urbanisé en village ne saurait être identique à celui pour un secteur déjà urbanisé.



## L'articulation des agglomérations identifiées par le SCoT avec ses choix pour l'aménagement de son territoire

Le SCoT identifie les espaces urbanisés existants présentant les caractéristiques d'agglomération au sens de la Loi littoral.

La prise en compte du rôle de ces espaces dans l'aménagement du territoire conduit à leur attribuer **des objectifs cohérents avec les choix retenus par le SCoT**. Ces choix sont motivés et traduits par un parti environnemental ainsi qu'un parti d'aménagement résidentiel et économique visant la préservation du littoral et du système de ressources du territoire, dans un contexte d'adaptation au changement climatique et de prévention des risques.

En effet, il s'agit de soutenir des conditions de **capacité d'accueil pérenne**, fondées sur une gestion maîtrisée de la capacité d'accueil anthropique du Bassin de Thau, la préservation durable de ses ressources (naturelles, agricoles et paysagères) et la gestion des risques littoraux.

**Dans cette logique, certains espaces urbanisés, bien qu'ils présentent les caractéristiques d'une agglomération ou d'un village au sens de la loi Littoral, n'ont pas vocation à se développer en extension de l'urbanisation, tandis que d'autres sont identifiés comme les appuis principaux pour organiser la capacité d'accueil future.**

Le DOO du SCoT y procède en exprimant les choix motivés suivants :

- **Les agglomérations principales**

Ces agglomérations sont les centralités principales des communes et ont vocation à organiser la capacité d'accueil principale des communes, et de l'espace littoral du SCoT en général.

**Toutefois, les agglomérations des Onglous et de Marseillan Plage à Marseillan ainsi que de Frontignan Plage n'ont pas vocation à se développer en extension**, et dans du respect des zones à risque des PPR en vigueur, et des autres dispositions du SCoT (notamment

relatives à l'aménagement du littoral - espace remarquable, coupure d'urbanisation, ...).

### Les objectifs sont :

- de ne pas accroître la capacité d'accueil en logements de ces espaces, en cohérence avec les PPR en vigueur ;
- de faciliter le renouvellement de ces espaces répondant aux besoins et à l'évolution du tissu urbain existant dans une logique d'adaptation au changement climatique (limitation de l'imperméabilisation, désimperméabilisation, transparence hydraulique).

### Ce parti est motivé par :

- la présence de risques (PPR),
- la location de ces agglomérations sur des lidos de la côte maritime, dans les espaces proches du rivage, entre la mer et des espaces remarquables qui les bordent (notamment des espaces remarquables naturels à dominante humide et maritime),
- la stratégie littorale face à l'évolution du trait de côte et l'élévation du niveau de la mer (cf. Partie 1 du présent DOO).

- **Les agglomérations économiques, hors les agglomérations principales**

### **Ces agglomérations économiques concernent :**

- les parcs d'activités économiques (première « sous-catégorie ») : « Mas de Clé – Lafarge » (Frontignan), « ZAE Lapeyrade » (Frontignan), « ZAE Barnier » (Frontignan), « Le Mas de Garric » (Mèze) et « L'Engarone » (Mèze).
- la zone portuaire régionale (port de Sète-Frontignan – seconde « sous-catégorie »).



**Parmi, ces agglomérations, « Mas de Clé – Lafarge », « ZAE Lapeyrade » et « ZAE Barnier », n'ont pas vocation à se développer en extension, au-delà d'éventuelles évolutions ponctuelles de leur lisière urbaine permettant de mieux qualifier la lisière, sous réserve du respect des zones à risque des PPR en vigueur, et des autres dispositions du SCoT (notamment relatives à l'aménagement du littoral - espaces remarquables, coupure d'urbanisation littorale, ...).**

Pour ces 3 dernières agglomérations :

- L'objectif est de favoriser le renouvellement (dont valorisation de friches lorsqu'elles existent), l'optimisation, le confortement, la qualification fonctionnelle et paysagère de ces parcs économiques (intégrant aussi du commerce existant et des équipements).
- « Mas de Clé – Lafarge » est susceptible de constituer un support pour le développement en continuité du projet de valorisation énergétique et de loisirs intégrés à l'environnement de l'ancienne carrière Lafarge (activités de loisirs -> aménagements légers).

Ce parti est motivé :

- Par le rôle de ces espaces pour la stratégie économique (et d'équipement du territoire) articulant production de foncier face aux besoins et qualification et optimisation de sites économiques existants.
- Hors « Mas de Garric » (Mèze), par :
  - Leur rôle pour la mise en valeur d'espaces existants à proximité de la lagune de Thau ;
  - Leur localisation dans les espaces proches du rivage, à proximité d'espaces remarquables du littoral ;

- La présence à leurs abords de coupures d'urbanisation préservant les rapports écologiques et des vues ouvertes entre les Massifs de La Gardiole et la lagune de Thau.

Pour l'agglomération de la zone portuaire régionale :

- L'objectif est de soutenir le rayonnement du Port Régional, de répondre à ses besoins de développement et d'accompagner la filière de culture marine (se référer au volet économique du DOO et le chapitre individualisé valant SMVM).



**L'analyse des espaces urbanisés ayant servi d'appui à la détermination des critères retenus par le SCoT et justifiant ces critères**

Tableaux récapitulatifs d'analyse des espaces urbanisés ayant servi d'appui à la détermination des critères retenus pour l'identification des agglomérations du SCoT (au sens de la Loi littoral) et justifiant ces critères.

Les agglomérations principales hors agglomérations économiques (cf. page suivante).

	Identifiant	Communes	Site	Nombre de bâti dur (ordre de grandeur)	Surface batie totale		Surface du site en ha (ordre de grandeur)	Densité bâti / hectare	Nombre de logements (ordre de grandeur)	Densité logement / hectare	Structuration de l'urbanisation et par la voirie	Mixité fonctionnelle	Sous-catégories au sein des agglomérations et villages - SCoT
					en m2	ha							
<b>A g g l o m é r a t i o n s  P r i n c i p a l e s</b>	1	2	3	4	10	11	12	5	6	15			
	1	BALARUC_LE_VIFUX et BALARUC_LES_BAINS	CENTRE	4 834	692 323	69	407	12	7 161	18	Forte	Très forte SCoT + Ports Balaruc les Bains	Agglomérations principales
	2	BOUZIGUES	CENTRE et secteur Nord Ouest (confirmé par Jugement en Conseil d'Etat : 21/04/2017, 403765)	1 165	141 156	14	85	14	934	11	Forte	Forte SCoT + Port	Agglomérations principales
	3	FRONTIGNAN	CENTRE	8 541	985 203	99	504	17	9 050	18	Forte	Maximale SCoT + Ports	Agglomérations principales
	4	FRONTIGNAN	PLAGE	1 908	160 270	16	108	18	2 832	26	Forte	Oui, centralité + fonctions orientées tourisme + port	Agglomérations principales
	5	LOUPIAN	CENTRE	1 177	134 731	13	64	18	942	15	Forte	Forte SCoT	Agglomération principale
	6	MARSEILLAN	CENTRE	4 756	572 081	57	273	17	4 724	17	Forte	Forte SCoT + Ports	Agglomération principale
	7	MARSEILLAN	Les Onglous	347	28 609	3	27	13	328	12	Forte	Oui, services, gare et fonctions orientées tourisme	Agglomérations principales
	8	MARSEILLAN	PLAGE-CENTRE-NORD	345	39 637	4	25	14	702	28	Forte	Oui, services + fonctions orientées tourisme + Port	Agglomérations principales
	9	MARSEILLAN	PLAGE-CENTRE-SUD	1 165	108 048	11	86	14	2 553	30	Forte	Oui, centralité + fonctions orientées tourisme + Port	Agglomérations principales
	10	MEZE	CENTRE	5 302	659 738	66	310	17	5 865	19	Forte	Forte SCoT + Ports	Agglomérations principales
	11	MIREVAL	CENTRE	1 775	214 333	21	117	15	1 369	12	Forte	Forte SCoT	Agglomérations principales
	12	POUSSAN	CENTRE	2 560	322 252	32	175	15	2 221	13	Forte	Forte SCoT	Agglomérations principales
	13	POUSSAN	Le Giradou - Les Clashes	310	55 307	6	36	9	157	4	Forte	Oui, centralité avec équipements, services, commerces et espace d'activités économiques. La partie Est accueille (entrée de vielle est) accueille des espaces commerciaux, d'équipements et artisanaux dans le tissu urbain avec une morphologie plus proche d'un parc d'activité ; ce qui fait fléchir la densité globale de construction et de logements de l'ensemble de l'agglomération). La partie Ouest espace résidentiel de l'ordre de 11 constructions / ha.	Agglomérations principales
	14	SETE et FRONTIGNAN	CENTRE et EST	12 649	2 117 670	212	1 087	12	27 501	25	Forte	Maximale SCoT + Ports	Agglomérations principales
15	VIC-LA-GARDIOLF	CENTRE	1 205	122 715	12	73	16	757	10	Forte	Forte SCoT	Agglomérations principales	



Suite du tableau récapitulatif de la page précédente : les agglomérations économiques.

- Les parcs d'activités

	Identifiant	Communes	Site	Nombre de bâti dur (ordre de grandeur)	Surface bâtie totale	Surface du site en ha (ordre de grandeur)	Proportion de la surface bâtie dans la surface du site	Sous-catégories au sein des agglomérations et villages - SCoT
					ha			
<b>Agglomérations</b>	18	FRONTIGNAN	ZAE "Lapeyrade"	86	3	18	19%	Agglomérations économiques
	19	FRONTIGNAN	ZAE "Mas de Clé - Lafarge"	110	8	41	19%	Agglomérations économiques
	20	FRONTIGNAN	ZAE "Barnier"	45	2	10	18%	Agglomérations économiques
	21	MEZE	ZAE "Mas de Garric"	72	4	17	24%	Agglomérations économiques
	24	MEZE	ZAE "L'Engarone" *	31	0,98	8	12/13%	Agglomérations économiques



\* ZAE L'Engarone, Le bâti a été complété au regard de la photoaérienne 2024 et des informations fournies par la Mairie de Mèze. A cela s'ajoutent 5 bâtiments issus de Permis de Construire (informations fournies par la Mairie de Mèze)




- La zone du port régional (Sète-Frontignan)

	Identifiant	Communes	Site	Nombre de bâti dur (ordre de grandeur)	Surface bâtie totale	Surface du site en ha (ordre de grandeur)	Surfaces artificialisées (imperméables) en ha	Proportion de la surface artificialisée dans la surface du site	Sous-catégories au sein des agglomérations et villages - SCoT
					ha				
<b>Agglomérations</b>	23	SETE-FRONTIGNAN	ENSEMBLE PORT REGIONAL	219	20	211	180	86%	Agglomérations économiques
			<i>Dont PORT DE PECHE et BASE CONCHILUCOLE - Frontignan</i>	30	2	17	9	54%	
			<i>Dont PORT DE SETE-FRONTIGNAN - Sète et Frontignan</i>	189	18	193	171	89%	

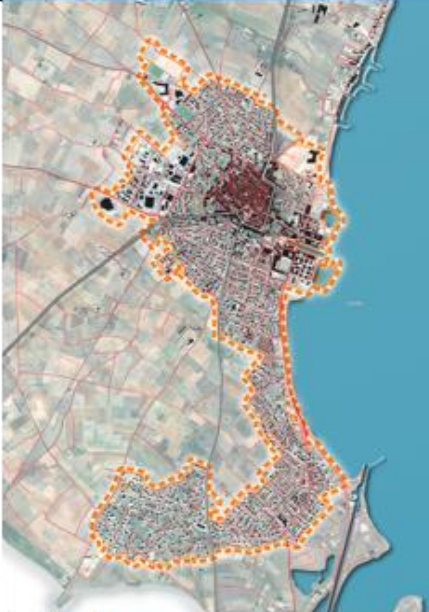





Les tableaux suivants apportent des précisions sur l'analyse de la structuration urbaine de chaque site identifié au SCoT. Le numéro identifiant fait référence aux sites identifiés aux tableaux précédents en tant qu'agglomération ou village.

Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
1	<p><b>BALARUC_LE_VIEUX et BALARUC_LES_BAINS</b></p> <p>Structuration forte sur une forte épaisseur avec des séquences selon les secteurs qui présentent des rythmes plutôt réguliers. Secteur de parc commercial au Nord, Station Thermale et Balnéaire au Sud. Port au Sud-Ouest.</p> <p>Réseau viaire complexe.</p> <p>Quelques poches non urbanisées existent.</p>	
2	<p><b>BOUZIGUES</b></p> <p>Structuration forte et en épaisseur. Implantation régulière autour du centre ancien très dense.</p> <p>Secteur Nord-Ouest (confirmé par Jugement en Conseil d'Etat : 21/04/2017, 403765). Port au Sud.</p> <p>Réseau viaire complexe.</p> <p>Quelques poches non urbanisées existent.</p>	




Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
3	<p><b>FRONTIGNAN</b></p> <p>Structuration très forte et sur une forte épaisseur. Autour du centre ancien très dense, implantation régulière sur une grande part du tissu, avec des séquences différenciées selon les secteurs. Espace d'équipements publics et port à l'Est. Gare.</p> <p>Réseau viaire complexe.</p>	
4	<p><b>FRONTIGNAN</b></p> <p>Structuration forte, forme allongée de l'enveloppe s'appuyant sur le lido. Séquences d'implantations régulières, avec des morphologies plus spécifiques à l'Est sur plus d'épaisseur. Port au centre. Réseau complexe</p>	
5	<p><b>LOUPIAN</b></p> <p>Structuration forte, en étoile. Implantations régulières autour du centre ancien très dense. Variation d'implantation en secteurs d'équipements, notamment à l'ouest. Réseau complexe.</p>	





Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
6	<p><b>MARSEILLAN</b></p> <p>Structuration très forte, avec une épaisseur plus marquée au Nord et au Sud. Des séquences selon les secteurs qui présentent des rythmes plutôt réguliers, dont centre ancien très dense, secteur économique à l'ouest, secteurs portuaires à l'est et quartiers résidentiels jusqu'au Sud. Réseau complexe. Ports</p>	
7	<p><b>MARSEILLAN</b></p> <p>Structuration forte et en épaisseur autour de 3 axes routiers et de la voie ferrée. Différentes séquences ayant chacun des implantations / rythmes réguliers. Plus compact à proximité de la Gare. Réseau complexe. Gare.</p>	



Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
8 Et 9	<p><b>MARSEILLAN</b></p> <p>Structuration forte avec une forte épaisseur entre le rivage et la route menant à Sète sur laquelle s'appuie un réseau complexe de voies. Séquences de secteurs aux rythmes différenciés. Au sein de ces secteurs : rythmes/implantations plutôt régulières. Présence d'équipements structurants : ports à l'Est, parc d'attraction et espaces de loisirs au Nord. Présence de campings au sein du tissu.</p>	
10	<p><b>MEZE</b></p> <p>Structuration forte avec une forte épaisseur et une organisation en étoile, plus prononcée au Sud. Épaisseur plus faible dans le Nord. Rythme régulier d'implantation autour du centre ancien très dense. Réseau complexe. Port.</p>	





Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
11	<p><b>MIREVAL</b></p> <p>Structuration forte avec une forte épaisseur et une organisation en étoile. Épaisseur plus faible dans le Nord.</p> <p>Rythme régulier d'implantation autour du centre ancien très dense. Mais séquence différenciée au sud-ouest avec la présence d'espaces d'activités économiques notamment.</p> <p>Réseau complexe.</p> <p>Gare – Mireval / Vic la Gardiole</p>	
12	<p><b>POUSSAN</b></p> <p>Structuration forte avec une forte épaisseur et une organisation en étoile autour d'un centre ancien très dense.</p> <p>Épaisseur plus faible à l'Est.</p> <p>Des séquences selon les secteurs qui présentent des rythmes plutôt réguliers. Variations à l'ouest avec un secteur d'équipements publics notamment et à l'est avec un parc d'activité structurant.</p> <p>Réseau complexe.</p>	
13	<p><b>POUSSAN</b></p> <p>Structuration forte et en épaisseur avec des séquences différenciées ayant chacun un rythme régulier : Entrée de ville Est rythme marquée par des espaces d'activités et commerciaux et du bâti de plus grand volume. Dans l'ouest, espace résidentiel organisé en profondeur et compact.</p> <p>Réseau complexe.</p>	



Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
14	<p><b>SETE et FRONTIGNAN</b></p> <p>Structuration très forte avec une forte épaisseur et des séquences différenciées présentant chacune des rythmes réguliers. Centre ancien très dense et structuré par un réseau complexe de voie et par les canaux.</p> <p>Secteur Est : espace d'activités et en renouvellement urbain avec des interdistances plus élevées entre bâtis de grand volume et des rythmes réguliers</p> <p>Au nord et à l'Ouest, tissu avec des séquences différenciées ayant chacune des rythmes réguliers : bâti de grand volume (dont équipement) autour du Mont Saint-Clair, puis en aval tissu complexe de constructions globalement de moindre hauteur, et présence de ports.</p> <p>Au centre, rythmes plutôt réguliers en contexte arboré et de topographie marquée (Mt St-Clair).</p> <p>Réseau complexe. Gare, Ports.</p>	
15	<p><b>VIC-LA-GARDIOLE</b></p> <p>Structuration forte et en épaisseur. Centre ancien très dense. Puis 2 grandes séquences différenciées présentant chacune des rythmes réguliers.</p> <p>Équipements à l'Ouest avec des interdistances plus élevées entre bâti.</p> <p>Urbanisation en cours de mise en œuvre opérationnelle au sud.</p>	



Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
18	<b>FRONTIGNAN</b>  Structuration forte par le rythme régulier d'implantation de bâtis de grand volume (quoique variant au nord par la présence de bâti de plus petite taille). Voirie délimitant des îlots urbanisés.	
19	<b>FRONTIGNAN</b>  Structuration forte et en épaisseur marquée par du bâti de très grand volume au nord et au sud, et moindre au centre mais formant un front urbain. Espaces extérieurs liée au fonctionnement des entreprises. Réseau maillé de voies.	

Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
20	<b>FRONTIGNAN</b>  Zone d'activité très structurée par le rythme régulier d'implantation du bâti et par une voirie formant un réseau. Mode d'implantation récurrent du bâti permettant de former des fronts urbains sur le pourtour du site. Emprise au sol conséquente des constructions sur leurs parcelles respectives.	
21	<b>MEZE</b>  Structuration forte et en épaisseur en plusieurs séquences organisées. Dans le pourtour Sud et Ouest : Mode d'implantation récurrent de bâti de grand volume par rapport à la voie qui forme des fronts urbains.  Séquence de bâti à vocation économique de plus petit volume à l'Est et au Nord : rythme global régulier. Séquence au centre avec du bâti économique doté de plus grands espaces extérieurs fonctionnels : aires de stockage, ...  Voirie délimitant des îlots urbanisés.	



Identifiant	Communes et structuration urbaine et par la voirie	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leurs morphologies et structuration.
23	<p><b>SETE-FRONTIGNAN</b></p> <p>Structuration par le bâti, souvent de grand volume, organisé en rapport avec leurs espaces extérieurs de fonctionnement liée aux activités portuaires et conchylicoles (espaces logistique, quais, darse, aires de stockage...).</p> <p>Circulations organisées par un réseau complexe de voies.</p>	
24	<p><b>MEZE</b></p> <p>Structuration forte et en épaisseur. Rythme global régulier et soutenu par des modes d'implantation récurrents de bâtis.</p> <p>Voirie délimitant des îlots urbanisés.</p>	 <p data-bbox="461 1018 1032 1134">Le bâti a été complété au regard de la photoaérienne 2024 et des informations fournies par la Mairie de Mèze. A cela s'ajoutent 5 bâtiments issus de Permis de Construire (informations fournies par la Mairie de Mèze). L'illustration ci-contre fait figurer ces bâtiments par un point : ●</p>



### Les sites non retenus comme secteurs déjà urbanisé car ne satisfaisant pas aux critères du SCoT

Au-delà des agglomérations (au sens de la Loi littoral) retenus par le SCoT et explicités ci-avant, l'analyse des espaces urbanisés a conduit le schéma à ne pas retenir d'autres secteurs. En effet, ces derniers secteurs ne satisfaisaient pas aux critères du SCoT, en tant que villages ou secteurs déjà urbanisés, et/ou ne répondaient à des conditions de la Loi littoral. Ces conditions sont :

- Les secteurs déjà urbanisés ne peuvent pas être localisés au sein d'espaces proches du rivage,
- L'identification des secteurs déjà urbanisés est « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics » ; ce qui exclut par exemple les espaces économiques.

Les critères utilisés dans l'analyse sont ceux déjà explicités ci-avant.

Pour analyser et distinguer les secteurs déjà urbanisés d'une urbanisation diffuse, les critères ont été mis à « la maille » des secteurs déjà urbanisés car la consistance de leur urbanisation et leur niveau de mixité fonctionnelle sont moindres que celles des agglomérations et villages. Elle s'est aussi concentrée sur les critères morphologiques car il s'agit de secteurs accueillant de manière largement dominante, voire exclusive, de l'habitat, la mixité fonctionnelle étant faible voire inexistante.

Pour autant, au sens du SCoT, ces secteurs devaient donner forme à des espaces de vie, par leur structuration et leur consistance (nombre de constructions) et donc aussi par leur densité de logements.

En effet, dans les cas de secteur de moindre taille, et afin de mieux prendre en compte cette notion d'espace de vie dans un espace structuré, le SCoT fait le choix d'affiner le critère de densité de construction, par la densité de logements.

Pour la structuration, il s'agit de distinguer les secteurs urbanisés d'une urbanisation diffuse (dont des espaces issus du phénomène de cabanisation) par un caractère suffisamment regroupé et organisé.

Ainsi dans le contexte du Bassin de Thau les critères retenus pour les secteurs déjà urbanisés sont :

- Un nombre minimum d'une trentaine de constructions et de 20/25 logements avec une densité d'au moins 5 logements / ha ;
- Une structuration marquée de l'urbanisation et par rapport à la voirie (avec des voiries adaptées aux enjeux de desserte) ; ce qui exclut notamment les urbanisations globalement linéaires sans compacité significative (cf. ci-après)

Concernant cette structuration, elle passe tout particulièrement par une organisation du bâti vis-à-vis du réseau viaire dotant l'espace urbanisé d'une certaine compacité, d'une structure et d'une fonctionnalité adaptée par des voiries assurant la bonne desserte des constructions présentes. Cela renvoie à la prise en compte de spécificité du territoire du Bassin de Thau où la morphologie urbaine et la structuration par la voirie sont des marqueurs de l'urbanité des espaces. On retient aussi que la qualité de la voirie intervient en tant qu'elle permet une desserte adaptée au sein des espaces ; ce qui n'est pas le cas de certaines urbanisations formées par la consolidation dans le temps de bâtis diffus (pouvant notamment être liés à de la cabanisation) avec un mode d'implantation hétérogène.

Un secteur déjà urbanisé peut détenir une structure organisée autour d'une seule ou de quelques voies publiques uniquement, mais nécessite de présenter une compacité dans l'organisation du bâti et une logique d'implantation d'ensemble par rapport à cette voie.

A contrario, un secteur ne sera pas considéré comme structuré dans les cas notamment :



- D'urbanisation linéaire sans compacité significative qui se matérialise notamment par des variations significatives : des modes d'implantations entre les constructions, des distances entre les constructions et la voie, des interdistances entre bâtiments.
- D'urbanisation linéaire ou non, où il n'existe pas de logique d'implantation récurrente par rapport à la voie sur un nombre suffisant de constructions pour donner forme à un rythme, une urbanité.
- De secteurs dans lesquels la voirie présente des difficultés fonctionnelles, notamment par un dimensionnement étroit, la présence de multiples voies d'accès individuelles ou ne desservant que quelques constructions (faiblesse de la structuration car l'urbanisation ne s'appuie pas sur une ou des voies structurantes irriguant le quartier, ...), la présence de voies ou tronçons de voies non asphaltées, ...

La mise en œuvre de ces critères dans le cadre de l'analyse et la justification des choix de ne pas retenir ces espaces en tant que villages ou secteurs déjà urbanisés. Ces espaces concernent notamment les sites mentionnés au tableau ci-après qui en précise l'analyse au regard des critères du SCoT. A la suite de ce tableau, des illustrations présentent la localisation et la morphologie de ces sites.





Identifiant	Communes	Sites étudiés	Nombre de bâti dur (ordre de grandeur)	Surface du site en ha (ordre de grandeur)	Densité bâti / hectare	Nombre de logements (ordre de grandeur)	Densité logement / hectare	Structuration marquée de l'urbanisation et par la voirie	Localisation au sein d'un espace proche du rivage	Principaux critères discriminants, et conclusion de l'analyse
A	MIREVAL	Les Roques	Trentaine	5	7	28	6	Non. Urbanisation globalement linéaire s'appuyant sur des voies en impasses convergeant principalement vers un seul point d'accès au secteur.	Oui en tout ou partie	Structuration urbaine insuffisante pour que cet espace relève d'un secteur déjà urbanisé. La loi littoral n'y permet pas l'identification de secteurs déjà urbanisés n espace proche du rivage
B	BALLARUC_LE_VIEUX	Les Croses	190/200	33	6	85	3	Non. Constructions s'appuyant sur de grandes parcelles et des modes d'implantations hétérogènes. Faible rapport entre le bâti et « la rue » (maisons en retrait, voire très en retrait de la voie...), dans un contexte arboré. Urbanisation s'appuyant principalement sur des chemins ruraux de faible gabarit (étroits) et peu distributifs.	non	Structuration urbaine et densité de logements insuffisantes pour que cet espace relève d'un secteur déjà urbanisé.
C	BALLARUC_LE_VIEUX	Les Moulières	soixantaine	10	6	34	3	Non. Constructions s'appuyant sur de grandes parcelles et des modes d'implantations hétérogènes, à l'échelle du site et entre constructions voisines (quoique plus ordonnancés dans le nord du site). Urbanisation s'appuyant principalement sur des chemins ruraux de faible gabarit (étroits), peu distributifs et relayés parfois par quelques voies en impasse. Voirie présentant des difficultés fonctionnelles (dimensionnement,...)	non	Structuration urbaine et densité de logements insuffisantes pour que cet espace relève d'un secteurs déjà urbanisé.
D	POUSSAN	Ruisseau des Oulettes	cinquantaine	13	4	36	3	Non. Urbanisation linéaire de part et d'autre d'un fond de talweg (dont cours d'eau et végétation de ses berges). Pas de structuration marquée par la voirie. Voirie étroite et chemin d'accès/desserte locale parfois non asphalté.	non	Structuration ainsi que densité de constructions et de logements insuffisantes pour que cet espace relève d'un secteur déjà urbanisé
E	MARSEILLAN	Maldormir_1 - secteur est face à la lagune	180	24	7	87	4	Non. Implantation disparate du bâti par poches et par des implantations plus isolées (histoire du secteur concernée par la cabanisation). Absence de rythme d'implantation régulier impliquant un nombre suffisant de construction. Voirie non structurée sous forme surtout de voies d'accès se connectant à une voie "principale" qui n'est pas structurante pour la morphologie urbaine (pas de logique d'implantation du bâtis par rapport à cette voie). Voirie présentant des difficultés fonctionnelles (dimensionnement,...)et pour partie non asphaltée.	oui	Structuration urbaine et densité de logements insuffisantes pour que cet espace relève d'un village. Secteur localisé au sein d'un espace d'intérêt pour la biodiversité, constituant un réservoir de biodiversité du SCoT. Il s'agit en somme d'un espace avec des milieux naturels accueillant des constructions.  Secteur localisé en espace proche du rivage : La loi littoral n'y permet pas l'identification de secteurs déjà urbanisé.
F	MARSEILLAN	Maldormir_2 - secteur central face à la lagune	soixantaine	8	8	36	5	Non. Urbanisation globalement linéaire en retrait du rivage et sans lien de structuration avec la voie principale qui traverse le site. Nombreuses constructions du site desservies par un chemin/voie locale étroite longeant le rivage. Absence de rythme régulier sur une nombre suffisant de constructions, que les variations d'interdisances accentuent. Voirie présentant des difficultés fonctionnelles (dimensionnement,...)et pour partie non asphaltée.	oui	Structuration urbaine insuffisante pour que cet espace relève d'un secteur déjà urbanisé. Secteur localisé au sein d'un espace d'intérêt pour la biodiversité, constituant un réservoir de biodiversité du SCoT. Il s'agit en somme d'un espace naturel accueillant des constructions.  Secteur localisé en espace proche du rivage : La loi littoral n'y permet pas l'identification de secteurs déjà urbanisé.
G	MARSEILLAN	Maldormir_3 - secteur ouest face à la lagune	26	3	9	16	6	Non. Urbanisation globalement linéaire en retrait et à proximité du rivage.	oui	Structuration urbaine et nombre de constructions et logements insuffisants pour que cet espace relève d'un secteur déjà urbanisé.  Secteur localisé en espace proche du rivage : La loi littoral n'y permet pas l'identification de secteurs déjà urbanisé.
H	MARSEILLAN	CH. de la Belle Bouche - au sud de l'agglomération principale de Marseillan	quarantaine	5	9	32	6	Structuration par la voirie (sauf au sud ouest, mais cohésion de la structure urbaine affaiblie avec dans le 1/4 sud-ouest des constructions accessibles par des chemins non asphaltés et non structurés	oui	Densité et nombre de constructions et de logements insuffisants pour que cet espace relève d'un village. Secteur localisé en Espace proche du rivage : La loi littoral n'y permet pas l'identification de secteurs déjà urbanisé.

Identifiant	Communes et sites étudiés	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leur la morphologie urbaine	Identifiant	Communes et sites étudiés	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leur la morphologie urbaine	Identifiant	Communes et sites étudiés	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leur la morphologie urbaine	Identifiant	Communes et sites étudiés	Localisation (et non pas délimitation) des sites et illustration de leur la morphologie urbaine
c	MIREVAL Les Roques		d	BALLARUC_LE_VIEUX Les Moulrières		e	BALLARUC_LE_VIEUX Les Crozes		f	MARSEILLAN Maldormir_1 - secteur est face à la lagune	
	BALLARUC_LE_VIEUX Les Moulrières			POUSSAN Ruisseau des Oulettes			MARSEILLAN Maldormir_3 - secteur ouest face à la lagune				
g	MARSEILLAN Maldormir_2 - secteur central face à la lagune		h	MARSEILLAN Ch. de la Belle Bouche - au sud de l'agglomération principale de Marseillan							



## Les espaces proches du rivage

### Introduction

Le SCoT de 2014 avait mis en œuvre une démarche d'analyse étayée pour déterminer les espaces proches du rivage. Le présent SCoT a ainsi bénéficié de ce travail d'analyse, dans un contexte où l'évolution des espaces urbains et naturels depuis 2014 ne remettait pas en cause les espaces proches du rivages identifiés par le précédent SCoT. Les espaces proches du rivage déterminés à l'échelle du nouveau SCoT reprennent ainsi quasi intégralement ceux identifiés au SCoT de 2014. Toutefois, quelques précisions ont été apportées ainsi que quelques évolutions ponctuelles de ces espaces afin de tenir compte de vérifications de terrain.

### La détermination des espaces proches du rivage

La démarche d'analyse, en vue de la détermination des espaces proches du rivage, relève d'une approche multicritères, qui permet de formaliser une proposition de limite.

Cette détermination résulte de la proximité au rivage, mais aussi de l'appréciation qualitative, qui tient compte du particularisme du rivage concerné, dans le contexte du Bassin de Thau.

Elle met ainsi en œuvre une approche suivant les trois critères suivants :

- **Le critère de distance entre l'espace et le rivage.** Au vu de la définition même du terme « proche » et des compléments apportés par les tribunaux administratifs, la distance par rapport au rivage doit être retenue comme un critère socle. Pour donner une traduction spatiale à ce critère, une limite de la proximité littorale est positionnée de 800 m à plus d'1 km du rivage. Dans le cas d'une distance trop importante, ce critère peut devenir limitant quant à la possibilité de qualification en espaces proches du rivage. En effet, au-delà d'une distance de 2 km à 3 km, le rapport aux éléments maritimes se "diluent" fortement dans

le paysage et la perception, qui peut être faite de la proximité du rivage, se trouve, dans ce cas, très atténuée par l'émergence progressive d'indicateurs continentaux ou la confrontation à une multiplication d'obstacles visuels (relief, écrans végétaux, bâti).

- **Le critère de la covisibilité avec le rivage.** Ce critère relève d'une démarche traitant de la covisibilité entre l'espace et le rivage et tient compte de la morphologie des lieux (topographie, paysage, occupation physique du sol). L'analyse prend en compte :
  - les points hauts de l'espace littoral : lignes de crête du relief, qui déterminent les entités orientées vers la mer,
  - l'enveloppe maximale au sein de laquelle se rencontrent les phénomènes de covisibilité entre le rivage et l'espace côtier, cette covisibilité peut être avérée lorsque le paysage est suffisamment dégagé (absence de végétation ou d'urbanisation formant obstacle visuel) ; elle peut, dans le cas contraire, être potentielle, mais tout aussi importante, compte tenu notamment du caractère non pérenne des écrans végétaux qui la limitent.
- **Le critère de la nature des lieux,** cette nature des lieux pouvant notamment soutenir ou non une « influence maritime » des espaces, et donc influencer par exemple le rapport à la distance au rivage. En complément de la détermination de la morphologie du littoral, la proposition d'identification des espaces proches du rivage intègre un critère de « nature » de l'espace spécifique au milieu littoral du Bassin de Thau, tels que par exemple salins, lidos, boisements de pins, espaces remarquables du littoral – écologie littorale, ...).



## Cartographie d'analyse des espaces proches du rivage au titre de la Loi littoral



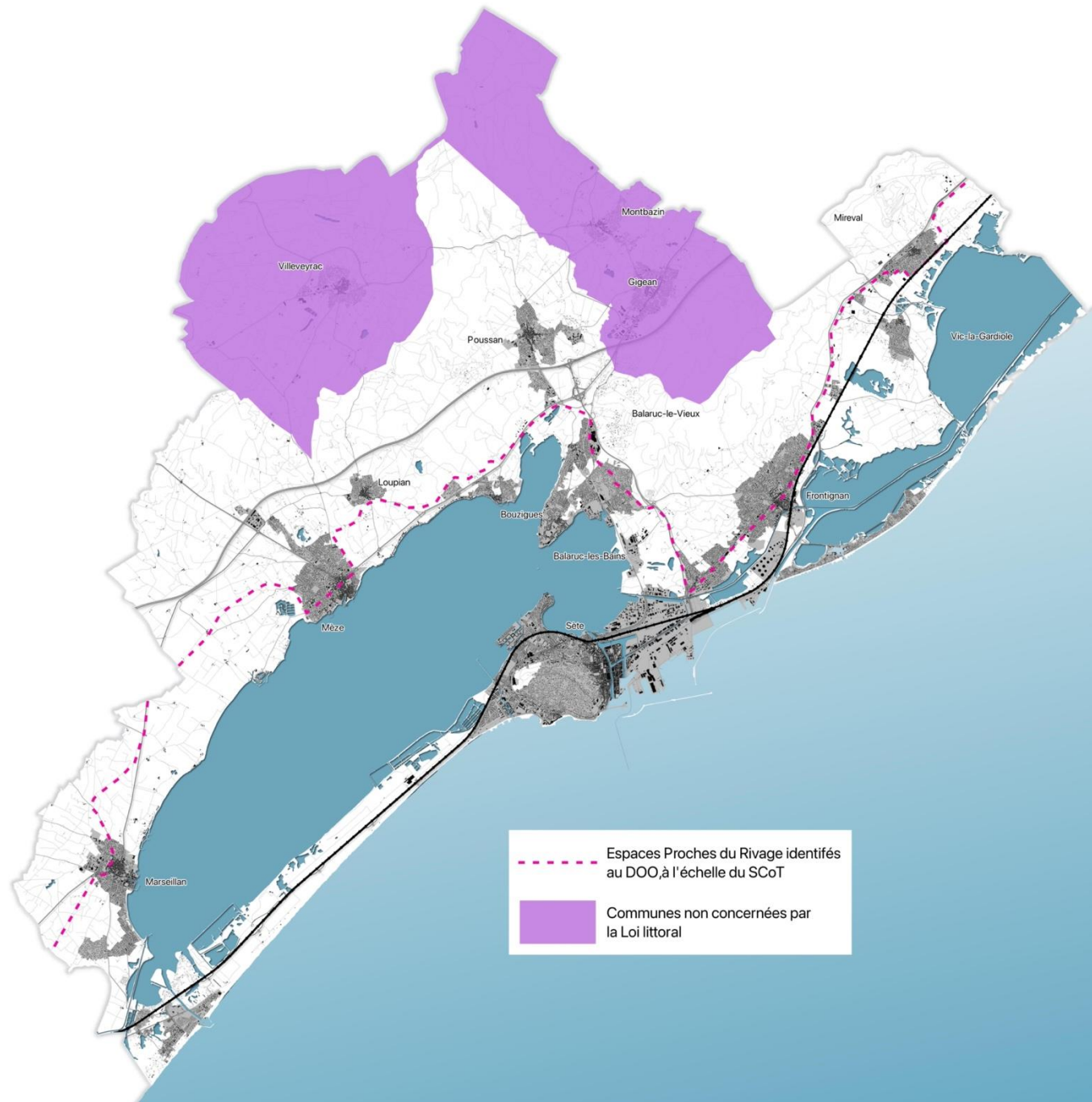
La cartographie d'analyse ci-avant identifie les principaux espaces de covisibilité avec les espaces maritimes identifiés par un travail de terrain. Par rapport au SCoT de 2014, le nouveau schéma apporte quelques évolutions ponctuelles et limitées aux espaces proches du rivage, la principale étant une légère réduction de la profondeur de ces espaces sur une partie réduite de la plaine de Mèze à Marseillan. Cette dernière modification est justifiée par le fait que le SCoT de 2014 identifiait dans ce secteur des espaces proches s'étendant au-delà des 2 km du rivage et par le fait que la covisibilité principale s'avère moins profonde que celle appréciée par le SCoT de 2014. Cette réduction de l'espace proche du rivage reste cependant minimale car elle concerne des espaces agricoles d'une superficie de 93 ha (environ) et localisés à plus de 1,6 km du rivage.

Le travail d'analyse de la covisibilité a été réalisé également en cohérence avec les distances par rapport aux limites du rivage. En effet, le rivage peut être parfois visible très en profondeur dans les terres (même au-delà de l'A9 par endroits), cependant, dès lors que la distance au rivage était trop importante, la covisibilité n'a pas été reportée, jugée peu pertinente dans ce travail de définition des espaces proches du rivage. Des distances indicatives du rivage issues notamment de la jurisprudence (800 m., 1 km., 2 km.) ont été reportées sur cette cartographie afin de faciliter le croisement des critères cités auparavant.

Cette cartographie, combinée avec le critère de la distance et de la nature des lieux, a permis de proposer l'identification des Espaces Proches du Rivage du présent SCoT (Cf. carte page suivante).



Les espaces proches du rivage  
identifiés au DOO du SCoT, au titre  
de la Loi littoral



Les espaces proches du rivage identifiés au DOO du SCoT et à l'échelle du Bassin de Thau sont amenés à être précisés, à leur niveau, par les documents d'urbanisme locaux.

Au sein de ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit y être limitée. Le DOO fixe des prescriptions dans ce cadre ; ce qui participe de l'ensemble du dispositif prescriptif mis en œuvre par le SCoT pour la maîtrise de la capacité d'accueil, à son échelle (prescriptions du SCoT relatives à la préservation des coupures d'urbanisation littorale, des espaces de la trame verte et bleue, des espaces remarquables du littoral, mais aussi à la limitation de la consommation d'espace, ou encore aux objectifs d'aménagement fixés aux agglomérations et villages des communes littorales,...).

**Les espaces compris dans les espaces proches du rivage représentent 17 990 ha** (hors mer méditerranée, valeur calculée à partir de fichier géomatique -SIG).

**Au sein de ces espaces, l'urbanisation actuelle des agglomérations identifiées au SCoT pourrait représenter autour de 2 568 ha.** Il s'agit ici d'un ordre de grandeur estimatif car il n'appartient pas au SCoT de délimiter ces agglomérations et villages mais de définir les critères permettant de les identifier et de les localiser.

La mise en œuvre de la programmation urbaine du SCoT à horizon 20 ans, impliquera des urbanisations nouvelles en extension, au sein de ces Espaces Proches du Rivage. **Ces nouvelles urbanisations en extension pourraient représenter une surface totale autour de 35 ha** (résidentiel, équipements et économie, hors extension éventuelle du port régional), déduction faite des surfaces de friches renaturées définies par le SCoT (localisées en espace proche du rivage aux abords de la lagune de Thau). Il s'agit là encore d'une estimation et d'un ordre de grandeur car le SCoT ne saurait anticiper de

manière précise et garantie la taille et la localisation des futures zones d'urbanisation (qui relève de la compétence des PLU).

**Pour autant, cette surface représente environ 1,36 % de la surface actuelle des agglomérations comprises en espaces proches du rivage (au sens de la loi Littoral).**

**Elle peut ainsi être considérée comme « limitée » et se justifie par le projet territorial, ainsi que par la situation géographique et stratégique des communes de Sète, Frontignan, Balaruc les Bains et Balaruc le Vieux qui constituent le triangle urbain majeur du territoire et qui est implanté historiquement sur le littoral.**



## ■ Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans le DOO du SCoT, qui demande aux documents d'urbanisme locaux de préciser leur délimitation et d'y interdire tout développement de l'urbanisation. Le DOO, en accord avec la Loi, définit de manière restrictive les aménagements qui y sont autorisés.

Il est à noter que les PLU peuvent, à leur niveau, prévoir des coupures d'urbanisation supplémentaires à celles établies par le SCoT.

Au total, les coupures identifiées par le SCoT couvrent autour de 7 195 ha. Elles sont en lien avec les espaces remarquables du littoral, dont la protection forte est imposée par la Loi littoral, ainsi qu'avec la trame écologique et les enjeux de maintien de respirations paysagères fortes.

Elles jouent ainsi plusieurs rôles :

- Empêcher le développement de l'étalement urbain et prévenir les risques de conurbation, notamment le long des axes routiers, et les secteurs à enjeux de pression (par exemple au sud du Massif de la Gardiole),
- Conforter la protection d'espaces naturels, paysagers et agricoles remarquables.
- Conforter la perméabilité environnementale et la qualité des rapports écologiques et hydrauliques entre le rivage et les secteurs plus en amont.

Le tableau et la carte suivants explicitent le caractère et la localisation de ces coupures.



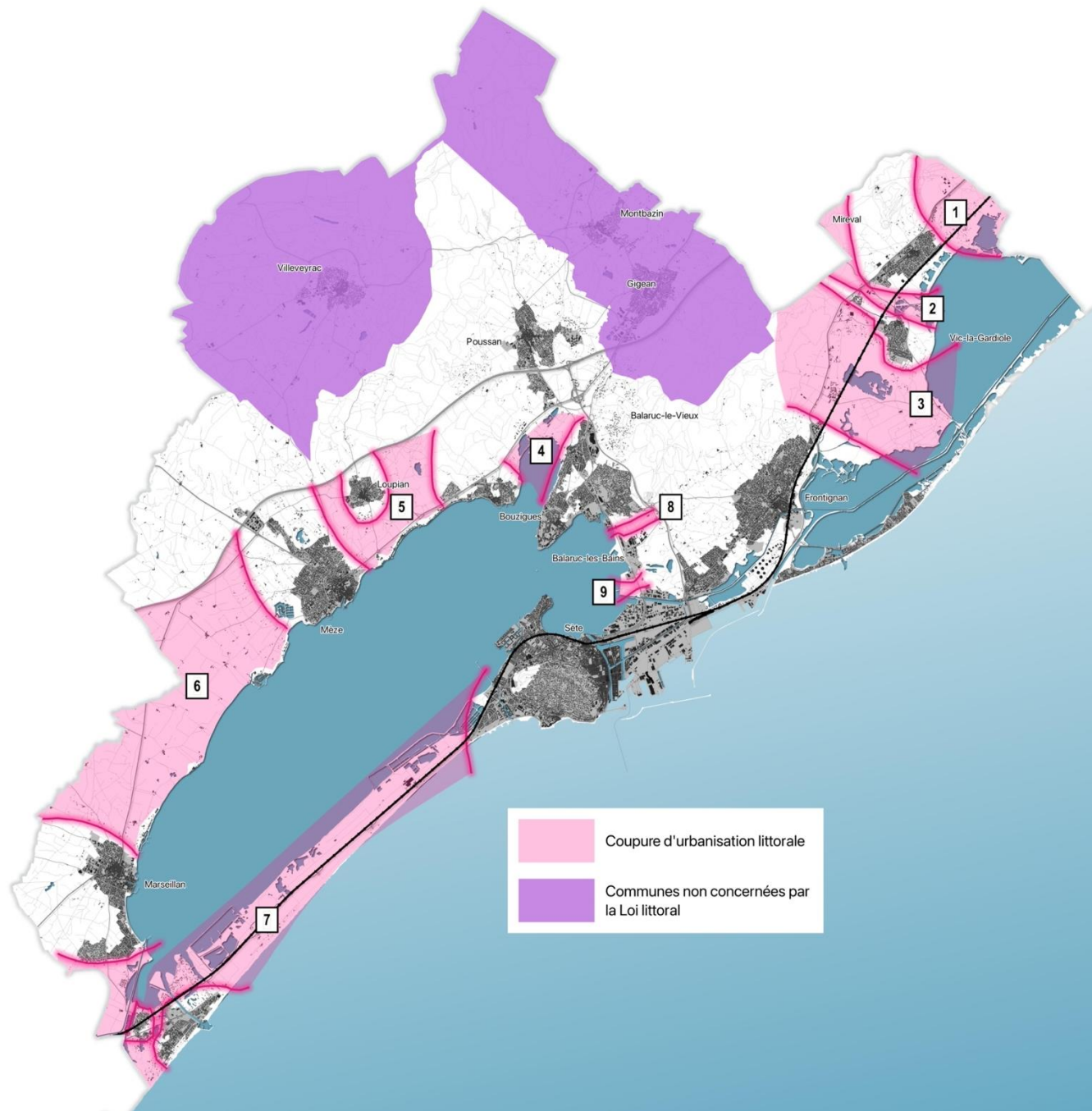
Numéro	Caractère du site	Localisations	Surface (ordre de grandeur)
1	Espace à forte ambiance maritime avec la présence de l'Étang de Vic et des Salins de Mireval. Au nord de la voie ferrée, espace agricole de transition entre les salins et le massif de la Gardiole et l'étang. L'espace agricole est mité par du bâti agricole.	La coupure se situe entre la limite est de l'urbanisation du village de Mireval et la limite ouest du village de Villeneuve-lès-Maguelone.	437 ha
2	Espace hétérogène marqué par une ambiance maritime et composé des abords des étangs de Vic et d'Ingril, du Marais de la Grande Palude (zone humide) et d'espaces agricoles. L'espace agricole accueille quelques bâtis.	La coupure vient séparer l'urbanisation entre Vic-la-Gardiole et Mireval.	249 ha
3	Espace hétérogène marqué par une ambiance maritime et composé des abords des étangs de Vic et d'espaces agricoles. L'espace agricole comporte, notamment, du bâti épars principalement sur la frange nord de la coupure et à proximité de la D 612.	La coupure vient séparer l'urbanisation entre Frontignan et Vic-la-Gardiole.	1 504 ha
4	Espace hétérogène couvrant la Crique de l'Angle (Étang de Thau) et des espaces agricoles. L'espace agricole accueille quelques bâtis.	La coupure vient séparer l'urbanisation entre Balaruc-le-Vieux et Poussan, et entre Poussan et Bouzigues.	224 ha
5	La coupure couvre les espaces agricoles situés entre l'étang de Thau et le Massif de la Mourre. L'espace agricole accueille quelques bâtis. La coupure ne couvre pas les espaces portuaires et d'activités conchyliques bordant le rivage.	La coupure vient séparer l'urbanisation entre Bouzigues et Loupian et entre Loupian et Mèze.	564 ha
6	La coupure couvre des espaces divers l'étang de Thau, la plaine agricole de Mèze / Marseillan. L'espace agricole accueille du bâti épars (principalement agricole). La coupure ne couvre pas les espaces portuaires et d'activités conchyliques bordant le rivage.	La coupure vient séparer l'urbanisation entre Sète et Marseillan-Plage et entre Mèze et Marseillan.	1 980 ha



Numéro	Caractère du site	Localisations	Surface (ordre de grandeur)
7	<p>Espace hétérogène avec les abords l'étang de Thau et de sa zone humide (les Onglous), des milieux d'intérêt écologique, une partie agricole et une partie aux abords de l'Etang du Bagnas. La coupure concerne aussi le Lido de Sète.</p> <p>Il existe notamment des espaces fortement mités (cabanisation), principalement sur le secteur de Maldormir, mais dont la qualité écologique et paysagère fonctionnant avec la lagune de Thau doit entraîner la préservation de ces espaces de nouvelles artificialisations. Il s'agit en outre d'y favoriser les actions de désimperméabilisation. Le Lido est, quant à lui, peu mité.</p>	La coupure sépare les urbanisations de Marseillan et de Marseillan-Plage, jusqu'à la limite communale avec Agde sur la façade maritime (côté mer méditerranée). La coupure sépare également les urbanisations de Sète et de Marseillan-Plage.	2 169 ha
8	La coupure concerne un espace réduit situé sur la Commune de Balaruc-les-Bains. Il s'agit d'un espace anciennement occupé en partie par une entreprise industrielle et dont les constructions ont été démolies depuis. La coupure s'étend également sur une partie du Bois de Saint-Gobain et l'espace agricole situé sur son front Est.	La coupure sépare les urbanisations de Balaruc-les-Bains et Frontignan.	38 ha
9	La coupure concerne un plateau littoral, anciennement industriel mais aujourd'hui totalement dégagé de toute urbanisation sur lequel la végétation s'est développée. Ce plateau littoral, en zone à risque au PPRI, vient à la suite d'un plateau agricole dont il est séparé par un coteau d'environ 30 mètres de dénivelé. La continuité visuelle actuellement totalement préservée et la volonté de préserver les abords de la lagune de Thau, justifient l'instauration de la coupure.	La coupure sépare l'urbanisation de Sète et celle de l'ancienne zone industrielle du SMVM, toujours caractérisée par une occupation à dominante économique.	30 ha



**Les coupures d'urbanisation  
identifiées au DOO du SCoT, au titre  
de la Loi littoral**



## ■ Les espaces remarquables du littoral

Le SCoT identifie les espaces qui, à cette échelle, sont supposés remarquables au sens de la Loi littoral. Ils relèvent de milieux que le SCoT protège au titre de sa trame verte et bleue ; ce qui traduit la cohérence du projet.

Ceci explique que ces espaces remarquables identifiés comportent des sites relevant de zonages environnementaux tels que notamment : les Sites d'Intérêt Communautaires Natura 2000, Znieff de type 1, Espaces Naturels du Conservatoire du Littoral, parties naturelles des sites classés ou inscrits présentant un caractère écologique marqué, ...

Les milieux correspondants sont notamment des milieux naturels : maritimes, humides associés, de marais, de lidos, de plages, de plans d'eau, temporairement immergés, forestiers, semi-ouverts, etc.

Le SCoT prévoit en outre la protection des espaces boisés significatifs.

La cartographie ci-après illustre le rapport entre la trame verte et bleue du SCoT et les espaces remarquables qu'il identifie à son échelle au titre de la Loi littoral. A titre d'information, les périmètres des Sites d'Intérêt Communautaires Natura 2000 y figurent également.

## ■ Autres dispositions du DOO du SCoT

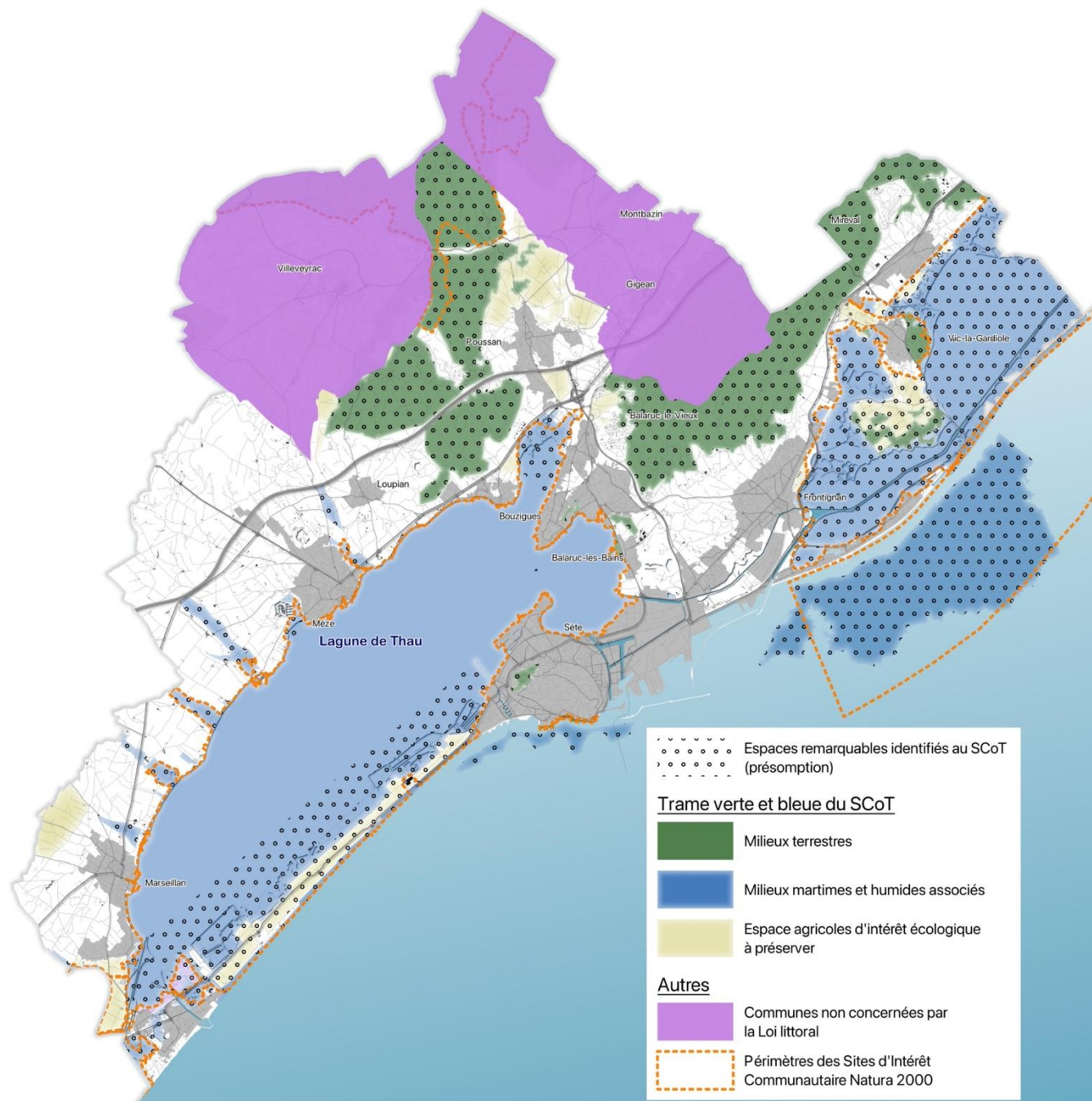
Le SCoT prévoit d'autres dispositions, dont notamment les dispositions de la Loi littoral afférentes à la bande des 100 mètres.

Notons, au-delà de la mise en œuvre stricto-sensu de la Loi littoral, que le SCoT prend des mesures fortes de la lutte contre la cabanisation. Ce sujet est à l'articulation de plusieurs enjeux qui sont sociaux, sanitaires, environnementaux et de sécurité, mais aussi des enjeux d'occupation de l'espace par le bâti en tant que tel.



**Rapport entre la trame verte et bleue  
du SCoT et les espaces  
remarquables qu'il identifie à son  
échelle au titre de la Loi littoral**

Note : A son échelle, le SCoT identifie, en tant qu'espace remarquable du littoral, l'ensemble de la lagune de Thau inclus dans les périmètres des sites Natura 2000 correspondant à cette lagune.



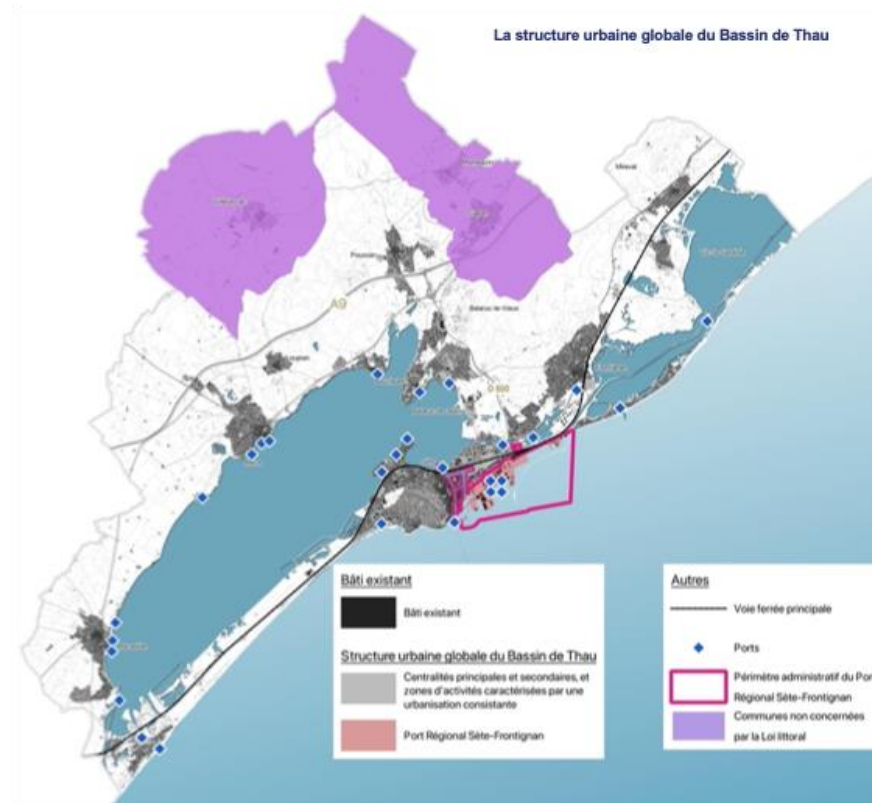
## Bilan de l'encadrement de la capacité d'accueil mis en place par le projet du SCoT au regard de ses ressources

Le projet du SCoT porte un mode de développement territorial et un parti d'aménagement qui organisent la maîtrise de l'évolution du territoire et prévoient les limitations du développement, au regard de ses enjeux et de ses ressources en lien avec sa capacité d'accueil. Il vise ainsi à assurer la compatibilité du développement au regard de cette capacité d'accueil. La capacité d'accueil est le niveau de pression « admissible » exercée par les activités ou les populations - permanentes et saisonnières - que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.

La détermination d'un « seuil maximal fixe » de ce niveau de pression est difficile, d'autant plus que la capacité d'accueil est susceptible d'évolution dans le temps, négativement (exemple : effet plus ou moins rapide du changement climatique) ou positivement (réduction de la consommation d'eau potable, amélioration de la maîtrise des pollutions urbaines...).

Pour autant, le présent SCoT a fait des choix majeurs afin d'organiser les conditions d'équilibres environnementaux et sociaux pérennes dans le cadre d'une capacité d'accueil maîtrisée (cf. les chapitres précédents déclinés au présent document).

Il convient également de souligner que bien que le territoire du SCoT comprenne 3 communes qui ne sont pas soumises à la Loi littoral, le projet retenu les a prises en compte dans sa stratégie de préservation du fonctionnement des ressources du territoire et donc dans la détermination de sa capacité d'accueil.



Les tableaux ci-après détaillent la capacité globale du territoire au regard des différentes ressources et les réponses apportées par le SCoT pour assurer la cohérence au regard de cette capacité.



**Les ressources représentées par les espaces naturels (et agricoles) remarquables et l'armature écologique, incluant les ressources utilisées par les activités primaires dans ces espaces (pêche, conchyliculture, agriculture)**  
*(dont le maîtrise de fréquentation par le public des espaces sensibles du littoral et des équipements qui y sont liés )*

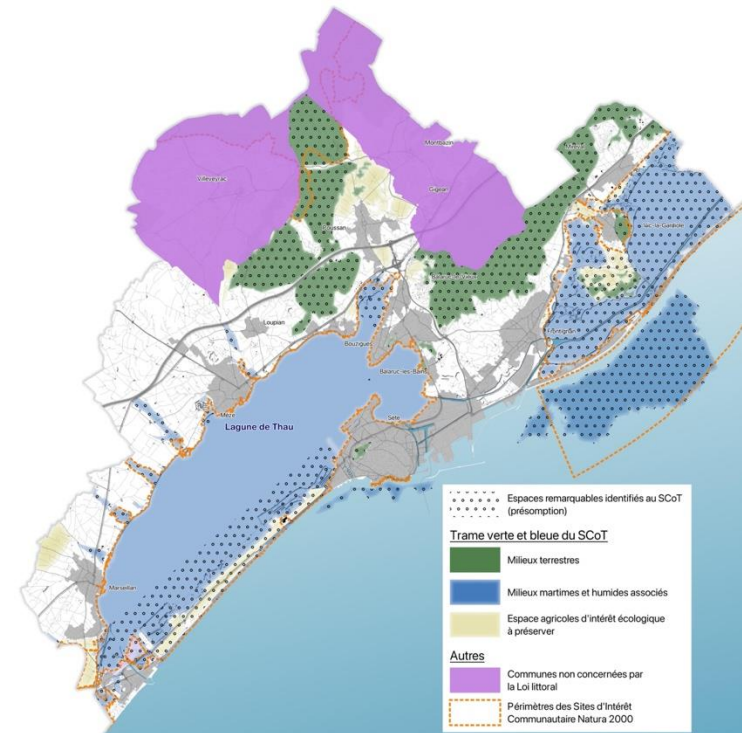
**Les pressions exercées par les activités ou les usagers du territoire**

Le territoire bénéficie d'une richesse écologique structurée autour d'une diversité d'habitats favorisant une faune et une flore variées principalement liées :

- **aux milieux aquatiques, marins, lagunaires et continentaux** (réseau hydrographique), et aux milieux maritimes et humides associés (anciens salins, marais, prés salés, ...). Ils sont concentrés dans la partie aval du territoire avec en particulier la lagune de de Thau (dont les herbiers de Thau longeant le Lido de Sète à Marseillan) et les étangs palavasiens, puis les milieux en mer méditerranée aux abords de Sète de Frontignan (zone Natura 2000 - Posidonie de la Côte Palavasienne, ...). L'ensemble est interconnecté à un réseau hydrographique dense et complexe tramant le territoire de manière globalement perpendiculaire aux lagunes et à la côte. Au-delà des espèces aquatiques et subaquatiques, ils présentent des intérêts pour l'avifaune. Les étangs, dont la Lagune de Thau au premier chef, présentent des intérêts forts pour la ressource halieutique et accueillent des activités de pêches, conchylicoles et touristiques.
- **aux massifs de garrigues** (pelouses méditerranéennes, landes broussailles, séquences boisées, ...) **et espaces cultivés**. Ils sont concentrés sur le Massif de la Gardiole dans l'est du territoire et, dans le nord, sur le massif de la Mourre et le Causse d'Aumelas. Les sites de garrigues et les espaces acériques de ce dernier présente notamment un intérêt fort pour l'avifaune.

Cette biodiversité est reconnue par de nombreux sites d'intérêt écologique protégés ou recensés dans une logique conservatoire, tels que les zones Natura 2000, ZNIEFF 1, sites classés, ...

**Rapports et correspondances entre la trame verte et bleue du SCoT et les espaces remarquables qu'il identifie à son échelle au titre de la Loi littoral**



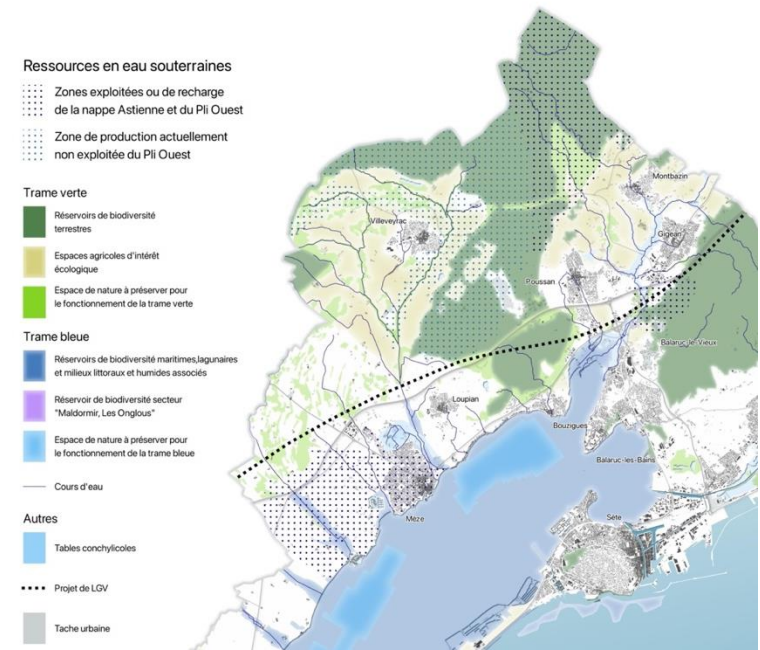
Note : A son échelle, le SCoT identifie, en tant qu'espace remarquable du littoral, l'ensemble de la lagune de Thau inclus dans les périmètres des sites Natura 2000 correspondant à cette lagune



Dans le nord du territoire, ils intersectent ou côtoient des espaces stratégiques pour l'eau. Ces espaces concernent notamment les secteurs amont des bassins-versants nord de Thau alimentant des formations Karstiques et des cours d'eaux dirigeant vers les milieux lagunaires et aquatiques de la côte du territoire (dont la lagune de Thau). Ils concernent aussi des zones stratégiques pour les masses d'eau souterraines identifiées et reconnues par le SCoT : La zone de production actuellement non exploitée du Pli Ouest et présentant un potentiel pour la ressource en eau future. Les zones exploitées ou de recharge de la nappe Astienne et du Pli Ouest

**Les pressions exercées** sont principalement liées à l'urbanisation (proximité des espaces urbanisés, pollutions, activités industrielles ...) et aux pratiques touristiques et de loisirs (notamment loisirs de plein air). Ces pressions sont le plus marquées sur la frange côtière et du littoral immédiat : Massif de la Gardiole, Lagune de Thau, Étangs de Vic et d'Ingril, Lidos de frontignan et de Sète à Marseillan. La pêche professionnelle et la conchyliculture sont particulièrement tributaires de la qualité des eaux lagunaires utilisées par ces activités. Dans la partie nord, plus en amont, ces types de pressions sont bien moindre du fait d'une plus grande dominante globale, agricole et naturelle qui confère à ces espaces un caractère relativement préservé et de la présence d'équipements et parcours touristiques plus limitée (randonnées, ...). Toutefois, la cabanisation et le mitage urbain y génère localement des pressions. Soulignons aussi des pressions sur l'avifaune liées à la présence d'éoliennes en limite nord du territoire, dans le Causse d'Aumelas.

### La trame écologique du SCoT et les zones stratégiques des masses d'eau souterraines (extrait du DOO du SCoT)



**Évaluation de la capacité du système de ressources du territoire à supporter une hausse des pressions sans mettre en péril les spécificités de ce système**

**Les capacités du système de ressources à supporter les pressions reposent sur les enjeux suivants :**

- préservation des espaces écologiques remarquables dans une logique conservatoire ou d'amélioration de leur intégrité écologique et spatiale,
- maintien d'interface (espace tampon) aux abords de ces espaces remarquables pour la maîtrise des pressions directes sur eux vis-à-vis des espaces urbanisés,
- maîtrise des flux touristiques au sein de ces espaces remarquables, en particulier dans le massif de la Gardiole,
- priorisation des usages de la lagune pour la pêche et la conchyliculture,
- maintien des espaces agricoles d'intérêt écologique, dans une double perspective de préservation des espaces exploités par l'agriculture (ressource agricole) et de limitation des pressions sur les espèces d'intérêt (notamment communautaires), dont l'avifaune. L'enjeu est aussi de préserver de vastes espaces agricoles dans les vallées de la Vène et du Pallas (principaux cours d'eau) ainsi que dans la plaine de Mèze à Marseillan, cette dernière bordant la Lagune de Thau par le Nord présente aussi un intérêt pour l'avifaune.
- évitement des risques de conurbation aux abords des étangs littoraux et de la côte maritime, afin de préserver voire d'améliorer les relations écologiques et hydraulique entre les secteurs amont et les secteurs littoraux aval,
- organisation spatiale du développement à l'échelle du SCoT de manière :
  - à limiter l'imperméabilisation les secteurs nord des bassins-versants de Thau, lesquels sont stratégiques notamment pour l'eau,
  - à limiter les nouvelles pollutions diffuses dans le sols et l'eau liées à l'assainissement non collectif,
  - à favoriser le recours aux capacités de la station d'épuration de Sète (desservant tout le triangle urbain : Sète, Frontignan et les 2 Balaruc), laquelle permet un niveau de traitement élevé et un rejet en mer, au large, évitant ainsi la Lagune de Thau, ainsi que les autres étangs littoraux.
- préservation du réseau hydrographique et des zones humides associées pour la qualité des milieux aquatiques et pour la qualité de l'eau courant vers les sites lagunaires littoraux et maritimes,
- maîtrise de l'urbanisation dans les zones stratégiques pour les eaux souterraines, en cohérence avec les SAGE applicables, afin de favoriser la recharge des nappes souterraines et d'y limiter les pollutions.



**Le projet porté par le SCoT répond à l'ensemble de ces enjeux et met en œuvre le principe d'évitement des pressions, voire de leur réduction, à travers de multiples mesures convergentes :**

- Dès le départ de sa conception, le projet a retenu comme principe de base dans l'aménagement territorial le **maintien et l'amélioration de la qualité des rapports écologiques et hydrauliques entre les secteurs amonts et les secteurs aval** (intégrant la qualité des eaux et la maîtrise des pressions liées aux pollutions).

Ce principe a déjà été initié par le SCoT de 2014 et le choix a été fait de le renforcer (cf. notamment chapitre du présent document « 2 Prospective et motifs des choix retenus pour le projet au regard d'alternatives »).

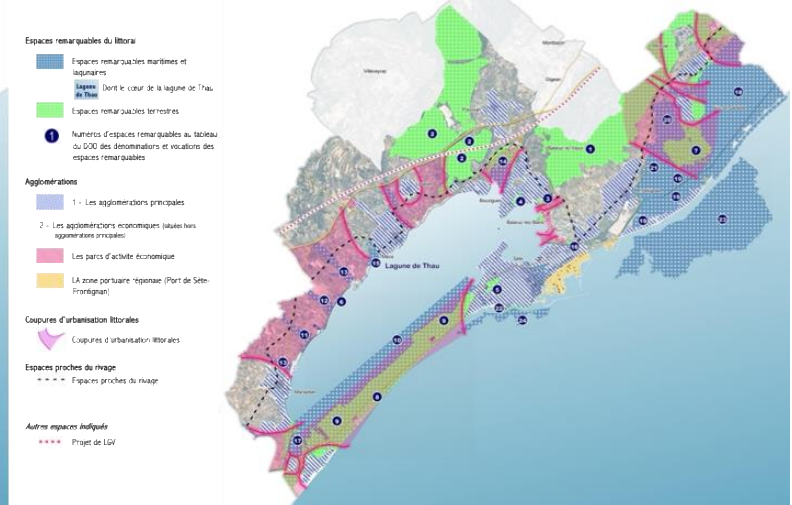


- **Les spécificités des milieux naturels et agricoles de fort intérêt écologique (et des espèces qui y sont présentes) sont reconnues pour leur caractère remarquable au sein de la trame écologique du SCoT et identifiés à ce titre en tant qu'espaces de réservoirs de biodiversité et en tant qu'espaces agricoles d'intérêt écologiques. Ces espaces correspondent souvent aux espaces remarquables au sens de la Loi littoral que le SCoT identifie spécifiquement. L'ensemble est protégé strictement par le SCoT dans une logique de maintien de l'intégrité spatiale de ces espaces. Cf. extraits du DOO ci-dessous.**

Les réservoirs de biodiversité, les espaces agricoles d'intérêt écologique et les espaces de nature à préserver pour le fonctionnement de la trame



La mise en œuvre de la Loi littoral



- **La préservation de la trame écologique globale du SCoT** s'étend sur des secteurs plus larges que les milieux les plus remarquables afin d'assurer un maillage écologique favorisant les échanges biologiques entre les réservoirs de biodiversité ainsi qu'entre ces réservoirs et les milieux périphériques avec lesquels ils fonctionnent. Ce maillage permet la consolidation d'une perméabilité environnementale globale à l'échelle du territoire. A cette fin, la trame écologique portée par **le DOO intègre et identifie des milieux à préserver pour le fonctionnement de la trame verte et de la trame bleue (au-delà des milieux les plus remarquables)**, dont des fonds de talweg au couvert naturel ou agricole, des abords de cours d'eau et zones humides d'échelle SCoT, ... **La trame bleue fait aussi l'objet de prescriptions du DOO, spécifiques et renforcées**, en faveur de la protection des cours d'eau, des zones humides et de leurs abords. L'ensemble contribuera notamment à l'évitement de l'artificialisation, à la qualité du fonctionnement hydrologique et de ses bénéfices pour la qualité des eaux et milieux aquatiques (dont en particulier les lagunes littorales et les milieux maritimes), ainsi que la limitation des ruissellements qui est pleinement ingérée dans cette approche (préservation de réseaux de boisements, de ripisylves, des zones humides rivulaires...). **En supplément, les corridors écologiques identifiés au SCoT viennent compléter ce maillage** et renforcer les points d'accroches avec les espaces de nature en ville que le SCoT promet. Cf. extraits du DOO ci-dessous.

#### Les corridors écologiques et continuités fragilisées à restaurer

- Corridors écologiques à maintenir, conforter
- Continuités fragilisées à restaurer

#### Trame verte

- Réservoirs de biodiversité terrestres
- Espaces agricoles d'intérêt écologique
- Espace de nature à préserver pour le fonctionnement de la trame verte

#### Trame bleue

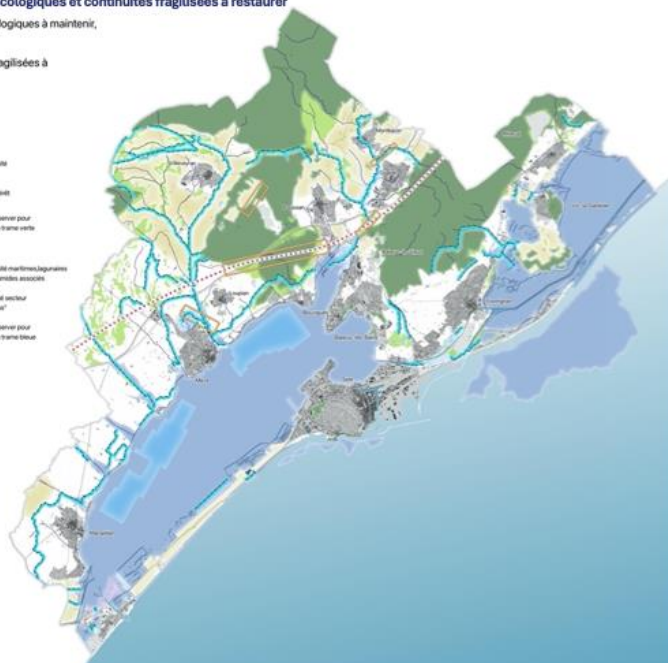
- Réservoirs de biodiversité maritimes, lagunaires et milieux littoraux et humides associés
- Réservoir de biodiversité sectoriel "Maison Les Orpèux"
- Espace de nature à préserver pour le fonctionnement de la trame bleue

#### Cours d'eau

- Cours d'eau

#### Autres

- Talus conchyliques
- Point de LOD
- Tache urbaine



#### Le réseau hydrographique et humide

##### Cours d'eau

- Cours d'eau

##### Zones humides avérées

- Zones humides

##### Zones humides potentielles

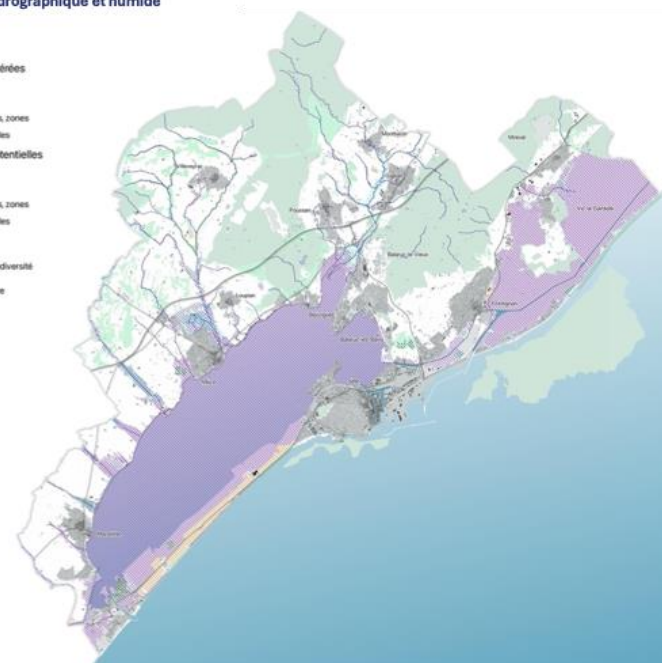
- Zones humides

##### Autres

- Réservoirs de biodiversité

- Espaces de nature à préserver

- Tache urbaine



- La politique de préservation des bassins-versants Nord du SCoT afin de :
  - développer les conditions favorables au bon fonctionnement du cycle de l'eau et à la qualité des eaux superficielles et souterraines (zones stratégiques pour les nappes souterraines - Pli Ouest, nappe de l'Astien...),
  - de limiter les pressions sur la lagune de Thau par la régulation des flux ruisselés (débits, pollutions, etc.) et sur les ressources exploitées pour l'eau potable (Captage d'Issanka).

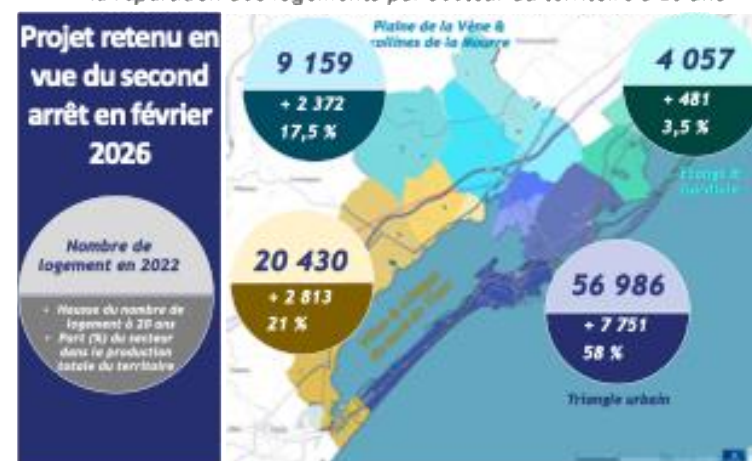
Le DOO identifie les zones stratégiques pour les nappes souterraines qui constitue dans le SCoT des espaces de limitation forte des possibilités d'urbanisation et d'évitement des pressions pour la qualité de la ressource en eau et son exploitation. La zone de production actuellement non exploitée du Pli Ouest, fait aussi l'objet de mesures visant à préserver des conditions favorables à l'exploitation de la ressource pour de l'eau potable, dans le futur. Cf. extrait du DOO ci-dessous à gauche.

La préservation des bassins-versants Nord du SCoT et la limitation des pressions sur les lagunes côtières (dont la lagune de Thau) se déclinent aussi à travers le parti d'aménagement urbain du SCoT en orientant plus que majoritairement la création de nouveaux logements à 20 ans vers le triangle urbain. Ceci permet de maximiser l'utilisation des capacités d'accueil au sein du tissu urbain existant du triangle urbain qui sont les plus importantes du territoire et de rabattre les charges à traiter d'assainissement sur la station d'épuration de Sète qui détient non seulement des capacités suffisantes mais aussi permet d'éviter les problématiques de rejets dans la lagune de Thau grâce à son émissaire en mer. Cf. extrait de la justification des choix ci-dessous à droite.

#### Zones stratégiques des masses d'eau souterraines



#### Justification des choix : illustration des objectifs du projet RETENU pour la répartition des logements par secteur du territoire à 20 ans



- Les objectifs en matière de renaturation qui participeront à la réduction de pressions et à l'amélioration de l'état de ressources.

**Le SCoT a fait le choix, d'une part, de renaturer 25 ha de friches industrielles localisées aux abords de la Lagune de Thau :** site Montgolfier à Frontignan et site Raffinerie du Midi à Balaruc-les-Bains). Ceci contribuera à la réduction de pressions urbaine (pollutions, dysfonctionnements écologiques, ...) sur la lagune de Thau, à sa mise en valeur paysagère et au confortement de liens écologiques entre la lagune et le site de l'ancienne carrière Lafarge à Frontignan (43 hectares).

**D'autre part, le SCOT soutient une politique opérationnelle initiée par de Sète Agglopôle Méditerranée. Cette politique vise une stratégie d'efficacité pour la consolidation de la trame écologique dans le cadre de la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ».** En effet, la gestion des impacts potentiels sur les milieux écologiques nécessite d'être intégrée en amont des projets d'aménagement et dans leur conception, avec pour objectifs prioritaires l'évitement de ces impacts. Pour mieux anticiper les enjeux futurs d'aménagement territorial et de consolidation de la trame écologique, la stratégie du territoire vise à rendre les actions de renaturation et de compensation environnementale plus efficaces et profitables au fonctionnement de cette trame. En prenant appui sur la stratégie, le SCoT localise ainsi des grandes enveloppes foncières préférentielles représentant une diversité de milieux écologiques (milieux humides, aquatiques, agricoles, formations herbacées, arbustives et forestières, ...) avec des niveaux de dégradation variables. Ces enveloppes sont localisées au sein de la trame écologique majeure du SCoT et, de manière plus sectorisée, à ses abords. La qualité des milieux et la fonctionnalité écologique de ces ensembles sont ainsi essentielles à la trame verte et bleue du SCoT. **Outre leur préservation, il s'agit d'y favoriser des actions de gestion et de renaturation pour améliorer et consolider cette qualité, dans un objectif de gain en biodiversité.** Cf. extrait du DOO ci-dessous.

Friches urbaines à renaturer et espaces préférentiels pour la mise en œuvre des mesures compensatoires



- **La mise en œuvre de la Loi littoral dans le SCoT visant à maîtriser la capacité d'accueil pour préserver le littoral et ses différentes ressources et usages qu'il accueille, en cohérence avec le parti d'aménagement du territoire.** Cf. aussi carte du DOO « Mise en œuvre de la Loi littoral », ci-avant.

> **Le DOO du SCoT prévoit de vastes coupures d'urbanisation littorales** afin de maintenir des espaces au couvert naturel et agricole entre les milieux remarquables (côtiers et lagunaires) et les secteurs amont. Cette disposition du DOO vise à éviter les risques de cloisonnement liés à l'urbanisation (rejoignant les objectifs de lutte contre l'étalement urbain), à consolider les liens « terre-mer » (écologiques, hydrauliques, ...), à préserver les ressources des sols utilisées par l'agriculture littorale présente dans ces espaces et à maintenir des paysages emblématiques.

> **La mise en œuvre du principe d'extension limitée au sein des espaces proches du rivage identifiés à l'échelle du SCoT.**

**Les espaces compris dans les espaces proches du rivage représentent 17 990 ha (hors mer méditerranée, valeur calculée à partir de fichier géomatique - SIG) au sein desquels l'urbanisation actuelle des agglomérations identifiées au SCoT pourrait représenter autour de 2 568 ha (ordre de grandeur). Au sein de ces espaces, la mise en œuvre de la programmation urbaine du SCoT à horizon 20 ans pourraient impliquer une surface totale et maximale d'urbanisation en extension autour de 35 ha, déduction faite des surfaces de friches renaturées définies par le SCoT (localisées en espace proche du rivage aux abords de la lagune de Thau). Il s'agit d'une estimation et d'un ordre de grandeur car le SCoT ne saurait anticiper de manière précise et garantie la taille et la localisation des futures zones d'urbanisation (qui relève de la compétence des PLU). Pour autant, cette surface représente environ 1,36 % de la surface actuelle des agglomérations comprises en espaces proches du rivage (au sens de la loi Littoral). Elle représente aussi 0,2% de la surface couverte par ces EPR, et autour de 0,1% de la surface du territoire du SCoT ; ce qui est faible.**

> **Les agglomérations (au sens de la Loi littoral) identifiées au SCoT sont toutes raccordées à l'assainissement collectif.** Ces agglomérations étant les seules susceptibles d'une extension de l'urbanisation, le développement futur bénéficiera d'un raccordement à l'assainissement collectif, sans renforcement significatifs des pressions et pollutions diffuses liées à l'assainissement non collectif.

> **Parmi, les agglomérations (au sens de la Loi littoral) identifiées au DOO, le SCoT fait le choix de ne pas permettre le développement en extension de certaines d'entre-elles, pour des motifs de prévention ou conservatoires liés au risque, à l'évolution du trait de côte, à la préservation des ressources et à limitation des pressions. Il s'agit notamment :**

- Des agglomérations des Onglous et de Marseillan Plage à Marseillan ainsi que de Frontignan Plage, localisées en secteur de lido.
- Des agglomérations économiques du « Mas de Clé – Lafarge », de la « ZAE La peyrade » et de la « ZAE Barnier », localisées à proximité de coupures d'urbanisation et de lagunes littorales.

- **La consommation NETTE d'espace en extension est limitée par le SCoT à 133 ha sur 2023-2043 (déduction faite des 25 ha de renaturation en compensation selon les modalités prévues par le SCoT) ; ce qui représente une part faible du territoire autour de 0,35%. Le SCoT intègre le principe de limitation stricte de l'artificialisation en mer, en compatibilité avec le DSF (Document Stratégique de Façade) et la doctrine nationale.**

- **Le SCoT prend également de multiples mesures complémentaires pour réduire les pressions sur les milieux aquatiques et sites naturels remarquables à l'échelle de l'aménagement, notamment :**

- **Développement de la nature en ville et de la désimperméabilisation du milieu urbain** favorisant la gestion naturelle des eaux de pluie, en plus de favoriser le maintien ou l'accueil d'espèces végétales et animales,





	<p align="center"><b>Les ressources représentées par les espaces nécessaires à la préservation et au développement des activités primaires (agriculture, pêche, conchyliculture)</b></p>
<p><b>Les pressions exercées par les activités ou les usagers du territoire</b></p>	<p>Les pressions exercées sur les activités primaires sont principalement liées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'urbanisation (consommation d'espaces, proximité des espaces urbanisés avec des espaces exploités par les activités primaires),</li> <li>• la qualité de l'eau (qualité des eaux lagunaires, marines et superficielles continentales, ...).</li> <li>• des conflits d'usages (activités primaires liées à la mer et activités touristiques, ...).</li> </ul> <p>Les activités primaires liées à la mer sont dépendantes de la qualité des eaux des milieux dans lesquels s'exerce leur activité, en particulier celle de la Lagune de Thau qui concentre des activités conchylicoles, de pêche mais aussi de loisirs. Des activités agricoles sont aussi confrontées à d'autres éléments de contextes constituant des contraintes pour l'activité. Ces contraintes varient selon le modèle économique des exploitations (élevage, culture, ...) et leur localisation : accès à des points d'irrigation en contexte de climat méditerranéen, contraintes amenant à de la déprise agricole en raison de configurations de terrains défavorables à l'activité et de qualité agronomique des sols parfois faibles, adaptation des cultures à l'évolution du climat ... La présence d'activités viticoles concernées par des enjeux de pression urbaine (que le SCoT de 2014 cherchait déjà à maîtriser), en particulier à l'égard des vignobles sous AOP dans le nord des communes de Frontignan, Vic-la-Gardiole et de Mireval.</p>
<p><b>Évaluation de la capacité du système de ressources du territoire à supporter une hausse des pressions sans mettre en péril les spécificités de ce système</b></p>	<p><b><u>Les capacités du système de ressources à supporter les pressions reposent sur les enjeux suivants :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation d'espaces productifs pour les différentes activités primaires, à travers la limitation de la consommation d'espace liée à l'urbanisation.</li> <li>• L'accessibilité aux espaces maritimes et à terre pour le fonctionnement de ces activités (espaces portuaires, accès aux plans d'eau, accès aux terres de culture exploitées ...)</li> <li>• La prise en compte des terres agricoles bénéficiant de points d'accès au réseau d'irrigation.</li> <li>• La qualité des eaux lagunaires et maritimes.</li> <li>• La préservation du vignoble patrimonial sous AOP dans le nord des communes de Frontignan, Vic-la-Gardiole et de Mireval.</li> <li>• La priorité aux activités de pêche et de conchyliculture dans la lagune vis-à-vis des autres usages du plan d'eau (pratiques de loisirs ...) et plus généralement la limitation des conflits d'usage susceptibles d'impacter les différentes activités primaires.</li> </ul> <p><b><u>Le projet porté par le SCoT répond à l'ensemble de ces enjeux et met en œuvre le principe d'évitement des pressions, voire de leur réduction, à travers de multiples mesures convergentes.</u></b> Ces mesures doivent être mises en perspectives avec celles prévues par le DOO en matière de préservation des ressources naturelles et écologiques et de mise en œuvre de la Loi littoral explicitées ci-avant. En effet, ces dernières permettent déjà d'assurer, à leur niveau, une préservation accrue des espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique vis-à-vis de</p>



l'urbanisation et des pressions liées, dont les sites exploités par les activités primaires au sein de ces espaces. **Le DOO prévoit ainsi des mesures complémentaires et le volet individualisé valant SMVM renforce le dispositif du SCoT :**

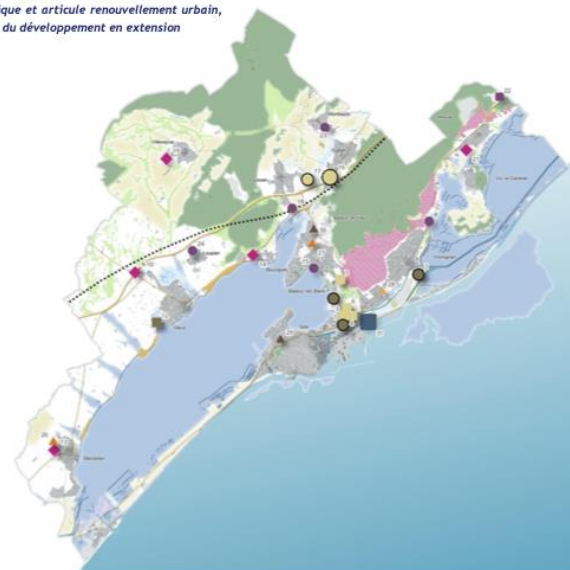
- **La mobilisation prioritaire des capacités d'accueil résidentiel et économique et la limitation de la consommation d'espace, lesquelles visent à préserver la ressource des sols.** Ces éléments sont déclinés dans le DOO à travers notamment :
  - Une consommation NETTE d'espace en extension (pour le développement résidentiel et des parcs d'activité économique) est limitée par le SCoT à 133 ha sur 2023-2043 (déduction faite des 25 ha de renaturation en compensation selon les modalités prévues par le SCoT) ; ce qui représente une part faible du territoire autour de 0,35%. Le SCoT intègre le principe de limitation stricte de l'artificialisation en mer, en compatibilité avec le DSF et la doctrine nationale relative à la lutte contre l'artificialisation en mer.
  - A horizon 20 ans, la réalisation d'au moins 74% de la création totale de logements au sein des enveloppes urbaines existantes.
  - À horizon 20 ans, la mobilisation à hauteur de 49 % des surfaces foncières futures dédiées à l'accueil d'activités économiques est orientée vers la densification d'espaces d'activités existants (8 %) et la réutilisation de friches ou le renouvellement urbain (41 %). Les 51 % restants des besoins en nouvelles surfaces de foncier économique sont orientés vers des extensions urbaines ciblées de parcs existants.
- **La préservation des espaces, des milieux et des conditions d'exercice des activités primaires, lesquelles participent directement au maintien des ressources naturelles exploitées par ces activités. Ces éléments sont déclinés dans plusieurs objectifs DOO que les documents d'urbanisme et projets locaux de mettre en œuvre à leur niveau, notamment :**
  - > **S'agissant des activités liées à la mer (pêche et conchyliculture) :**
    - L'affirmation du caractère prioritaire de l'exercice des activités de cultures marines et de pêche sur la lagune, ainsi que le maintien d'accès pérenne à la ressource et au plan d'eau utilisés par ces activités, ce qui encadre les autres usages susceptibles de coexister. Dans ce sens et de manière complémentaire, le volet individualisé valant SMVM fixe les vocations des espaces, y compris en mer et sur lagune, en faveur des activités de cultures marines et de pêche. Cf. ci-avant « Carte de synthèse des vocations des espaces maritimes et littoraux » extraite du volet individualisé valant SMVM.
    - La réservation et la sécurisation des espaces à terre nécessaires à l'activité (mas conchylicoles et espaces portuaires associés), dont la vocation doit être maintenue par les documents d'urbanisme locaux et ne peut être modifiée au profit d'autres destinations, évitant ainsi la mise en concurrence foncière et des usages avec l'urbanisation ou des fonctions touristiques.
    - L'anticipation des besoins d'implantation et de développement des activités conchylicoles et halieutiques, soit dans le respect des règles propres aux espaces littoraux (bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, espaces remarquables), soit au sein d'espaces portuaires ou de parcs d'activités identifiés, permettant d'assurer l'évolution de la filière dans un cadre maîtrisé.
    - Le maintien durable de la qualité des eaux lagunaires et des milieux aquatiques, à travers la mise en œuvre des prescriptions relatives à la trame écologique, à la gestion de l'eau et à l'assainissement, ainsi que par l'encadrement des rejets et des équipements dans les espaces portuaires. Ces dispositions visent à garantir des conditions environnementales compatibles avec l'exploitation de la ressource halieutique et conchylicole.
    - La prise en compte des besoins des activités amont et aval de la filière (transformation, maintenance, vente directe), dans des localisations adaptées, de manière à conforter la chaîne de valeur sans générer de conflits d'usage avec les milieux sensibles.
    - L'organisation des usages récréatifs et des flux dans les espaces naturels et littoraux, afin d'éviter ou de limiter les conflits avec les activités primaires et de préserver leurs conditions d'exercice.



## > S'agissant des activités liées à la terre (agriculture et viticulture) :

- La mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et l'orientation prioritaire de l'urbanisation vers les enveloppes urbaines existantes, contribuant à limiter l'artificialisation des sols agricoles et à préserver la ressource foncière nécessaire aux exploitations (cf. ci-avant).
- L'évitement et la limitation du morcellement des exploitations, ainsi que la prise en compte des besoins fonctionnels des activités agricoles dans les projets urbains et d'infrastructures (accès, circulations, servitudes, stationnement), afin de préserver la cohérence et la viabilité des unités de production.
- L'orientation des projets d'urbanisation vers les secteurs les moins impactants pour le fonctionnement agricole, au regard notamment de **la qualité agronomique des sols, des réseaux d'irrigation**, des enjeux de préservation des vignobles AOP, de la fonctionnalité des espaces et des projets d'évolution des exploitations.
- L'encadrement strict du changement de destination des bâtiments en zones agricoles ou naturelles, ainsi que des conditions d'implantation du bâti agricole, en particulier dans les communes littorales, afin d'éviter une diffusion de l'habitat ou des usages touristiques susceptibles d'altérer durablement la vocation productive des sols.
- La possibilité, dans un cadre encadré, de développer des activités de transformation, de conditionnement ou de diversification demeurant nécessaires à l'activité principale, contribuant au maintien économique des exploitations sans remise en cause de la vocation agricole des espaces.
- La protection des espaces agricoles d'intérêt écologique et du vignoble patrimonial sous Appellation d'Origine Protégée identifiés au SCoT, dont la vocation productive doit être maintenue et précisée dans les documents d'urbanisme locaux. Cf. extrait du DOO ci-dessous identifiant le vignoble patrimonial à protéger.

*Une organisation hiérarchisée de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises qui structure l'espace économique et articule renouvellement urbain, valorisation de l'existant et maîtrise forte du développement en extension*



## Les ressources représentées par l'eau potable et la gestion des pollutions liées à l'assainissement

### Les pressions exercées par les activités ou les usagers du territoire

Les pressions exercées sont principalement liées aux populations résidentes et touristiques, auxquelles se greffent les enjeux d'irrigation agricole et du changement climatique.

#### > la situation en matière de ressource en eau pour l'eau potable.

La quasi-totalité de l'approvisionnement en eau potable en 2023 provient du SBL. L'alimentation en eau potable du territoire du SCoT dépend essentiellement de la production du SBL dont Sète, compte tenu des fluctuations de la production de l'usine de traitement d'Issanka utilisant la ressource karstique du Pli ouest.

Ainsi la production du SBL est assurée par 8 sites, dont la capacité globale s'élève à **140 460 m3/j** afin d'alimenter en eau potable les 27 communes adhérentes suivantes :

- Agde, Montagnac, Pinet et Vias (Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée)
- Cournonsec, Cournonterral, Fabrègues, Lavérune, Murviel-les-Montpellier, Pignan, Saint-Jean-de-Vedas, Saint-Georges-d'Orques et Saussan (Montpellier Méditerranée Métropole),
- Bouzigues, Gigean, Loupian, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Poussan, Sète, Vic-la-Gardirole, Villeveyrac, et le SIAEP Frontignan – Balaruc-les-Bains – Balaruc-le-vieux (Sète Agglopoie Méditerranée)

Cette capacité est comparée à un besoin de jour de pointe de 88 248 m3/j en 2024. Ainsi, une marge excédentaire de plus de 50 000 m3/j permet de couvrir les besoins supplémentaires sans sollicitation de ressources complémentaires et dans le respect des autorisations de prélèvement en vigueur.

Dans le cadre de la révision de son schéma directeur d'eau potable, le Syndicat a intégré les effets du changement climatique, conformément aux orientations du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC) et aux exigences réglementaires relatives à la sécurisation de l'alimentation en eau potable. Les hypothèses de dimensionnement intègrent une variabilité interannuelle accrue et des épisodes de sécheresse renforcés. Cette anticipation se traduit par :

- **Une capacité de production excédentaire actuelle:** avec une capacité journalière de 140 460 m3 en 2025, le Syndicat dispose d'une marge significative par rapport aux besoins projetés (98 093 m3/j), soit un excédent de 42 367 m3/j. Cette réserve permet d'absorber d'éventuelles variations liées à des sécheresses plus fréquentes ou prolongées, tout en respectant les autorisations de prélèvement en vigueur. Les besoins de production futurs, de l'ensembles des 27 communes desservies par le Syndicat, en tenant compte que le Syndicat doit subvenir à la totalité des besoins de la commune de Sète, sont estimés pour les horizons suivants à :

2025	2030	2035	2040
98 093 m3/j	100 374 m3/j	102 715 m3/j	105 336 m3/j



La capacité de production actuelle du Syndicat comparée avec les besoins futurs de production montre un volume de production excédentaire permettant d'absorber sur les 15 prochaines années les éventuelles variations liées à des sécheresses :

Année	Capacité de production en m3/j	Besoins de production avec les besoins de la ville de Sète en m3/j	Disponibilité de production en m3/j
2024	140 460	96 095	44 365
2025	140 460	98 093	42 367
2030	140 460	100 374	40 086
2035	140 460	102 715	37 745
2040	140 460	105 336	35 124

- **Un renforcement structurel à moyen terme :** la contractualisation avec BRL et la mobilisation du réseau Aqua Domitia offrent un complément stratégique avec un débit de 970 l/s d'eau brute. Après traitement, ces apports permettront d'atteindre une capacité de 195 500 m3/j, assurant ainsi un volume disponible supplémentaire de plus de 90 000 m3/j à l'horizon 2040, afin de faire face aux impacts du changement climatique sur la disponibilité de la ressource.

Année	Capacité de production en m3/j	Besoins de production avec les besoins de la ville de Sète en m3/j	Disponibilité de production en m3/j
2024	140 460	96 095	44 365
2025	140 460	98 093	42 367
2030	140 460	100 374	40 086
2035	195 500	102 715	92 785
2040	195 500	105 336	90 164

- **Une politique de diversification des ressources :** la répartition de la production sur plusieurs sites (Florensac, Pinet, Fabrègues, Pignan, Montagnac, Vias, BRL) limite la dépendance à une ressource unique et renforce la résilience du système face à des épisodes climatiques extrêmes localisés.

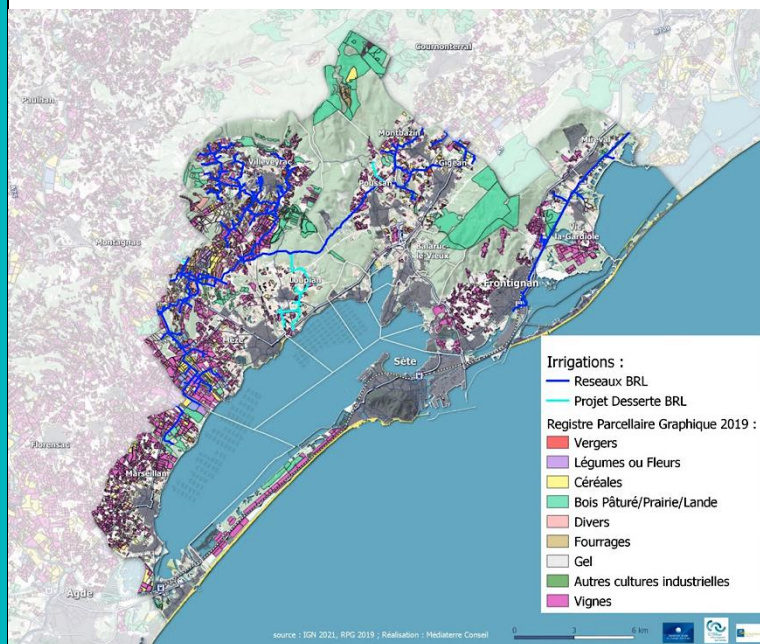
Ainsi, les marges de production disponibles, les engagements pris pour mobiliser de nouvelles ressources ainsi que les efforts de diversification montrent que le Syndicat anticipe et intègre de manière proactive l'impact du changement climatique dans sa planification de l'alimentation en eau potable réduisant ainsi le risque d'épuisement des ressources et de rupture du système. L'augmentation des besoins estimés par les SDAEP pour la période 2030-2040, besoin prévisionnel qui serait de l'ordre de 3 Mm3 supplémentaires par an, serait donc entièrement garantie par le SBL.



### > la situation en matière d'irrigation agricole par les réseaux.

Il existe actuellement 4 réseaux collectifs d'eau brute sur le territoire comme le montre la carte ci-contre :

- **Le réseau 1** situé à Castelnau-de-Guers captant l'eau de l'Hérault afin d'alimenter des surfaces agricoles sur les communes de Aumes secteur Sud, Montagnac secteur Sud, Mèze, Pomérols secteur Sud et Marseillan secteur Nord.
- **Le réseau 2** de Villeveyrac, alimenté par un forage local. Selon le schéma départemental d'irrigation, la surface irrigable de la commune s'étend à 1030 ha dont 650 sont irrigués avec en majorité des vignes puis de l'arboriculture et du maraîchage.
- **Le réseau 3** correspond au Maillon Sud Montpellier d'Aqua Domitia et alimente en eau brute, pour un débit maximal de 2500 l/s, les communes de Fabrègues, Courmonterral, Cournonsec, Montbazin secteur Sud, Poussan secteur Nord et Gigean secteur Nord.
- **Le réseau 4** correspond au réseau KLM, une conduite partant du canal Philippe Lamour jusqu'à l'ancien site industriel de la raffinerie de Frontignan. Depuis la fermeture du site en 1986, elle est devenue obsolète et des raccords se seraient greffés à la conduite pour pouvoir irriguer des terres agricoles.



Des réseaux à développer seraient prévus dans les années à venir, notamment au niveau de Villeveyrac (350 ha), Marseillan (300 ha) et Loupian (90 ha).

Selon les données fournies par BRL, la consommation en eau brute pour l'irrigation a été de 1,8 Mm<sup>3</sup> en 2019 avec une augmentation de près de 60% depuis 2015 dont le volume était de 1,1 Mm<sup>3</sup>. Le tableau et les graphiques ci-dessous présentent les évolutions de la consommation en eau brute pour l'irrigation entre 2015 et 2019.



**> la situation existante, en matière de gestion des effluents de l'assainissement collectif (cf. EIE du SCoT)**

Les efforts réalisés depuis plus de 10 ans sur le territoire en matière d'assainissement et les projets en cours (mise en conformité des STEP, raccordements à la STEP de Sète pour limiter les pressions sur la lagune de Thau, gestion environnementale des réseaux, ...) ont permis un gain environnemental pour les milieux aquatiques les plus sensibles (cours d'eau, lagune) :

- **augmentation globale des capacités de traitement de plus de 25 %**, prenant en compte les perspectives d'évolution démographique en cohérence avec les projections du Schéma de Cohérence Territoriale de 2014
- **suppression des charges restituées dans la crique de l'Angle, par raccordement du lagunage de Poussan-Bouzigues sur le réseau de Thau Agglomération « branche Nord » en 2010-2011**
- **baisse des restitutions sur la Vène, par la suppression du rejet du lagunage de Gigean avec raccordement au réseau de Thau Agglomération « branche Nord » en 2012, et sur le Soupié, par un traitement plus poussé des paramètres azote et phosphore pour mieux répondre aux enjeux milieu**
- **augmentation de la capacité de traitement du lagunage de Mèze-Loupian pour faire face aux charges réelles enregistrées et application de l'arrêté « zone sensible » impliquant un traitement de l'azote et du phosphore plus intensif**
- **augmentation de la capacité de traitement de la STEU de Sète, passant de 135 000 EH à 165 000 EH (travaux réalisés avec une mise en service en 2023) avec une extension possible à 190 000 EH avec la réalisation d'un bassin de traitement biologique supplémentaire et d'autres aménagements dont les emprises sont prévus**
- **augmentation de la capacité de traitement de la STEU de Villeveyrac pour faire face aux charges réelles enregistrées passant de 3 500 EH à 5 500 EH (travaux réalisés avec une mise en service prévue en 2023)**

Selon les données disponibles 2024 sur le portail de l'assainissement et les compléments\* de données de SAM (voir tableau ci-après), les stations d'épuration disposent des capacités résidentielles très significatives pour les traitements des effluents futurs, les stations de Vic la Gardiol et de Mireval étant cependant les moins fortes (entre 10% et 12% de capacité résiduelle par rapport à la capacité nominale). Le total affiche une capacité nominale de 298 000 EH pour une charge maximale entrante en 2024 de 198 000 EH, soit une capacité résiduelle équivalente à **100 000 EH** pour les besoins futurs, à partir des équipements existants en 2024.

STEU	Capacité nominale	Charge maximale entrante en 2024	Capacité résiduelle	Conformité en 2024 (équipement, performance, collecte, azote et phosphore)
Villeveyrac	5 500 EH	3 727 EH	30 %	Oui
Mèze	26 920 EH	18 297 EH	30 %	Oui
Marseillan	76 667 EH	35 780 EH	50 %	Oui
Sète	165 000 EH Extension possible à 190 000EH	123 407 EH	25 %	Oui
Frontignan	8 800 EH	4 295 EH	50 %	Oui
Monbazin	4 500 EH	2 987 EH	30 %	Oui
Vic la Gardiole	6 000 EH	5 459 EH	10 %	Oui
Mireval	4 000 EH Requalification* à 5 000 EH	4 400 EH	12 %	Oui



- La STEU de Vic-la-Gardiole détient une capacité restante d'environ 10 % de la charge nominale en 2024.
- La STEU de Mireval. Suite à la restitution des Bilans d'Autosurveillance auprès de la Police de l'Eau, la STEU de MIREVAL apparaît en surcharge par rapport au critère CBPO (Charge Brute de Pollution Organique max rencontrée dans l'année), soit 4 400 EH de charge pour une capacité nominale à 4 000 EH (arrêté préfectoral).

Une vérification de la capacité nominale maximale de la STEU a alors été conduite au regard des caractéristiques réelles des ouvrages et des équipements (SAM, étude ENTECH Ingénieurs Conseils) et a abouti à une réévaluation de la capacité nominale à 5 000 EH\* au lieu de 4 000 EH (arrêté préfectoral). La SAM a transmis en ce sens un porter à connaissance à la DREAL (déc. 2025) et a proposé une requalification de la capacité nominale à 5 000 EH. En complément et afin d'identifier les pics de pollution relevés par les bilans d'autosurveillance, un plan d'action sur trois ans est déployé pour détecter et anticiper tout éventuel dépassement du paramètre DCO.

Les efforts ainsi réalisés en matière d'assainissement dans le cadre des contrats successifs et les aménagements faisant suite à l'application de l'arrêté de « zone sensible à l'eutrophisation » **ont été des éléments favorables à la réduction des apports en nutriments à la lagune, qui sont des facteurs de déclenchement de anoxies estivales - malaïgues** (crises dystrophiques). Toutefois l'obligation ne concerne que les agglomérations d'assainissement de plus de 10 000 Eh et seule la STEU de Mèze-Loupian est soumise. Les autres STEU ne disposent donc pas de traitement complémentaire de dénitrification et de déphosphorisation hormis Vic-la-Gardiole qui dispose d'un traitement complémentaire de dénitrification.

Évaluation de la capacité du système de ressources du territoire à supporter une hausse des pressions sans mettre en péril les spécificités de ce système

**> A son niveau, le SCoT a veillé à la compatibilité de ses perspectives d'évolution avec les capacités d'alimentation en eau potable.**

Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, une projection des besoins en eau a été menée sur la base des données de l'état initial de l'environnement (source : rapporté d'activité du SBL et SDAEP cf. ci-avant « la situation en matière de ressource en eau pour l'eau potable »).

Selon les SDAEP de 2016, la demande supplémentaire serait de l'ordre de 3 Mm<sup>3</sup> sur la base des projections du SCOT de 2014.

Sur la base des données actualisées, la consommation en 2023 du territoire du SCoT est de l'ordre de 10,15 Mm<sup>3</sup> pour 131 216 habitants, soit une consommation estimée à 77,4 m<sup>3</sup>/habitant/an. Sur la base de cette consommation annuelle par habitant, les besoins pour l'AEP du projet de SCOT révisé à horizon 20 ans seraient de l'ordre de 1,17 Mm<sup>3</sup> pour les 15 000 nouveaux habitants, soit une consommation à horizon 2040 de près de 11,3 Mm<sup>3</sup>/an, contre les 16 à 18 Mm<sup>3</sup> estimés par les SDAEP sur la base du SCOT de 2014. Le nouveau projet de SCOT réduit donc son impact sur la ressource en eau de manière significative par rapport au SCOT de 2014.

Concernant la disponibilité de la ressource par rapport à cette augmentation de la consommation en eau potable, comme présenté dans l'état des lieux (cf. aussi synthèse ci-avant « la situation en matière de ressource en eau pour l'eau potable », le territoire du SCoT dépend essentiellement, voir entièrement, de la production du SBL. Dans le cadre de la révision de son schéma directeur d'eau potable, le Syndicat a intégré en plus de l'évolution démographique et de la demande des 27 communes adhérentes, les effets du changement climatique.

Il en ressort que les marges de production disponibles (capacité de production de 140 460 m<sup>3</sup>/j, soit 51,3 Mm<sup>3</sup>/an, pour une demande estimée en 2040 à 105 336 m<sup>3</sup>/j, soit 38,5 Mm<sup>3</sup>/an, besoin intégrant l'entièreté du territoire du SCoT), les engagements pris pour mobiliser de nouvelles ressources (comme le réseau Aqua Domitia permettant d'augmenter la capacité de production à 195 500 m<sup>3</sup>/j en 2030, soit 71,4 Mm<sup>3</sup>/an), ainsi que les efforts de diversification des ressources renforçant la résilience du système, les besoins estimés à près de 11,2 Mm<sup>3</sup>/an seraient entièrement garantis par le SBL.

Ainsi, selon ces principes d'alimentation du SBL ci-dessus, les perspectives d'évolution démographique du nouveau SCoT sont en



adéquation avec les capacités de production du SBL qui sont évaluées à 51,3 Mm3/an voire 71,4 Mm3/an avec la mobilisation du réseau Aqua Domitia à horizon 2030.

### > A son niveau, le SCoT a veillé à la compatibilité de ses perspectives d'évolution avec les capacités à gérer les besoins d'assainissement collectif

Au regard de l'assainissement, la maîtrise de cette pression sur la ressource en eau est portée par le DOO et par le volet « littoral et maritime ». Ainsi le SCoT demande aux collectivités d'améliorer la gestion qualitative des eaux pluviales, un des éléments majeurs de dégradation de la qualité de l'eau, et que l'ouverture à l'urbanisation de zones potentielles non urbanisées est conditionnée aux capacités d'assainissement. La prescription 1.2.3.3 vient compléter les prescriptions précédentes (compatibilité entre programmation urbaine et capacité des STEU, assainissement non collectif uniquement aux zones éloignées des tissus urbain agglomérés, l'amélioration des réseaux, gestion à la source).

En 2024, le territoire dispose d'une capacité épuratoire totale **de 298 000 EH, et ce pour une population 130 000 habitants en 2023** (cf. EIE du SCoT). Les charges entrantes maximales en 2024 intégrant aussi la haute saison touristique sont de 198 352 EH.

Le projet du SCoT à 20 ans prévoit une augmentation de la population de près de 15 000 nouveaux habitants dont 59% au niveau du triangle urbain (prescription 2.2.1.) composé des communes de Sète, de Frontignan, de Balaruc-les-Bains et de Balaruc-le-Vieux. En prenant en compte le développement économique, cette nouvelle charge entrante pouvant être estimée entre **16 000 et 20 000 EH** pourra être traitée par les STEU, **lesquels affichent en 2024 des capacités résiduelles permettant déjà de répondre à ces augmentations futures** : capacités résiduelles totales **de 100 000 EH, en 2024** (Cf. EIE). Les STEU principalement concernées sont les STEU de Sète et de Mèze, avec une capacité résiduelle supérieure à 25 % permettant aussi un bon fonctionnement de la STEU. Concernant la commune de Frontignan, celle-ci est située dans deux agglomérations d'assainissement : STEU de Sète et de Frontignan-Plage.

**Ainsi, le projet de développement à 2040 est en adéquation avec les capacités actuelles des équipements d'assainissement des eaux usées dans tous les secteurs du territoire (cf. tableau ci-après).**

**Au niveau de la planification de long terme qu'est le SCOT, cette configuration présente l'avantage pour le territoire d'être en situation de marge capacitaire suffisante pour accompagner le développement projeté et de pouvoir anticiper, dans des conditions normales de gestion, les éventuels besoins d'amélioration d'équipements qui se feraient jour dans le futur. Dans ce cadre, il conviendra de suivre les évolutions démographiques et des charges entrantes pour les STEU de Vic la Gardiole et de Mireval pour lesquelles à horizon 20 ans la capacité maximale pourrait être atteinte. Soulignons que la STEU de Sète dispose d'une possibilité d'extension supplémentaire de sa capacité à hauteur de 190 000 EH pour laquelle les espaces sont déjà prévus.**



### Capacités des stations d'épuration et des charges entrantes, en 2024 et projetées à horizon 2040

STEU	Communes concernées	Capacité nominale en EH	Charge maximale entrante en 2024	Capacité résiduelle en 2024	Projection envisagée à 20 ans	Projection des nouvelles charges entrantes en 2040 en tenant compte des activités économiques	Projection des nouvelles charges entrantes maximales (capacité résiduelle en 2040)
Villeveyrac	Villeveyrac	5 500	3 727	30 %	≈ 650	≈ 700 EH	≈ 4400 EH (≈20%)
Mèze	Mèze Loupian	26 920	18 297	30 %	≈1500 Mèze (≈ 1120) / Loupian (≈320)	≈ 2000 EH	≈20 300 EH (≈25%)
Marseillan	Marseillan	76 667	35 780	50 %	≈1520	≈ 2000 EH	≈37 800 EH (≈50%)
Sète	Sète, Bouzigues, Balaruc- les-Bains, Balaruc-le- Vieux, Gigean, Poussan, Frontignan (ville)	165 000	123 407	25 %	≈ 11 000 Sète (≈5390) / Bouzigues (≈140) / Balaruc-les-Bains (≈370) / Balaruc-le- Vieux (≈20) / Gigean (≈1540) / Poussan (≈1960) / Frontignan (≈1520)	≈ 15000 EH	≈138 400 (≈15%)
Frontignan	Frontignan (plage)	8 800	4 295	50 %	≈1520	≈ 2000 EH bien que les raccordements se feront essentiellement sur la STEU de Sète	≈6 300 (≈30%)
Montbazin	Montbazin	4 500	2 987	30 %	≈50	≈ 100 EH	≈3 100 (≈30%)
Vic la Gardiole	Vic la Gardiole	6 000	5 459	10 %	≈140	≈ 200 EH	≈5 600 (<10%)
Mireval	Mireval	5 000	4 400	12 %	≈430	≈ 500 EH	≈4 900 (<1%)



## La gestion des risques littoraux (dont submersion marine) et de l'évolution du trait de côte et élévation du niveau de la mer

### Les pressions exercées par les activités ou les usagers du territoire

Le territoire du SCoT bénéficie de plans de prévention des risques en vigueur (submersion et inondations) qui constituent un socle essentiel pour la prévention du risque. Au-delà, le SCoT s'est saisi des enjeux vis à vis de l'évolution du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer, et a développé une stratégie littorale qui répond à ces enjeux (au regard du niveau de connaissance actuel de ces phénomènes). L'évolution du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer n'impliquent pas en effet les mêmes échelles de temps pour sa gestion que la submersion marine et la connaissance de ces phénomènes, comme les dynamiques de leurs évolutions (aggravation ou non), pourront évoluer dans le temps, en fonction notamment des effets du changement climatique.

### > Le niveau de connaissance actuel de l'évolution du trait de côte et les enjeux d'amélioration de sa connaissance dans le futur.

L'évolution du trait de côte bénéficie notamment de programmes, de suivis réguliers, ainsi que d'actions et travaux de Sète Agglopôle Méditerranée pour la protection du littoral depuis 20 ans (réhabilitation et recharge de plages, expérimentation de dispositifs atténuateurs de houle, ...):

- Suivi du trait de côte de la DREAL Occitanie, fiches annuelles dans le cadre de l'Observatoire Littoral du Département de l'Hérault, ...
- Étude dans le cadre du Pôle littoral de l'Entente Interdépartementale pour la Démoustication (EID) Méditerranée,
- Plan littoral 21 (outil partenarial de gouvernance, de pilotage et d'accompagnement programmatique et financier des actions en faveur du littoral), Plan d'Adaptation au Changement Climatique du Littoral d'Occitanie (PACCLO-document stratégique) et le guide régional pour l'élaboration des SLGITC.
- Démarche d'expérimentation et exploratoire de l'Atelier des territoires pour la recomposition spatiale (2020-2022, dans le cadre du Plan Littoral 21) qui a permis d'enclencher une dynamique et d'élargir le champ de vision au-delà de l'évolution du trait de côte sur l'adaptation du territoire au changement climatique.

Inscrits dans contexte hydrodynamique complexe des espaces côtiers et lagunaires, le sens de l'évolution du trait de côte, en érosion ou en avancée vers la mer (accrétion), peut varier dans le temps et les dynamiques diffèrent selon les secteurs : des secteurs sont en érosion, d'autres sont en accrétion, d'autres encore sont en accrétion favorisée notamment par les aménagements réalisés (Sète, épis du lido de Frontignan). Les données actuelles constituent une base de connaissance mais ne permettent pas une appréhension précise des dynamiques et des impacts potentiels. L'évolution du trait de côte présente ainsi un enjeu d'amélioration de la connaissance et de précision du phénomène.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) récemment engagé (2024), Sète Agglopôle Méditerranée souhaite donner une suite opérationnelle à la dynamique engagée par l'Atelier des territoires. Il permettra notamment le développement



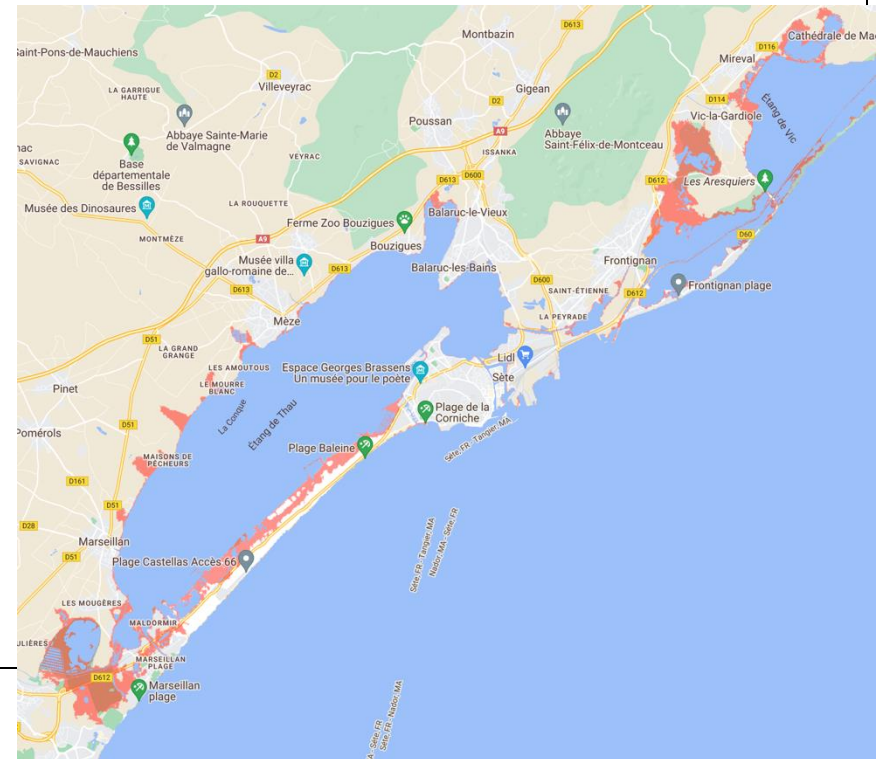
d'études améliorant la connaissance des aléas et enjeux liés à l'évolution du trait de côte que les collectivités concernées prendront en compte dans leurs dispositifs de prévention des risques et d'adaptation lorsque ces études auront été réalisées.

**Le niveau de la mer Méditerranée à Sète pourrait s'élever de 0,66 m à horizon 2100** (entre un intervalle d'environ 0,4 et 0,9m) selon le scénario « SSP3-7.0 »\* (GIEC) qui est un scénario pessimiste notamment en matière d'émission des Gaz à effet de serre (hausse de la température mondiale de 1,5°C à horizon 2040 et 3,6° à 2100).

La carte ci-après indique par des aplats rouges les espaces potentiellement concernés par des inondations récurrentes de fréquence annuelle avec une élévation de 0,7m (carte issue des projections <https://coastal.climatecentral.org>). \*[https://sealevel.nasa.gov/ipcc-ar6-sea-level-projectiontool?psmsl\\_id=958&data\\_ayer= scenario](https://sealevel.nasa.gov/ipcc-ar6-sea-level-projectiontool?psmsl_id=958&data_ayer= scenario)

Elle constitue une base d'information supplémentaire et montre que les secteurs les plus vulnérables concernent les zones basses, principalement localisées sur le lido de Sète à Marseillan (et des secteurs à Marseillan plage), sur le lido de Frontignan (Frontignan Plage), autour d'estuaires de cours d'eau de la lagune, et sur des marais et bords d'étangs (Aresquiers, étangs de Vic...).

**A cette échelle, ces secteurs correspondent à des espaces déjà couverts par les dispositions réglementaires des PPR en vigueur assurant une limitation très restrictive de la constructibilité (quasiment en intégralité des zones rouges des PPR).**



Évaluation de la capacité du système de ressources du territoire à supporter une hausse des pressions sans mettre en péril les spécificités de ce système

### > La stratégie de résilience littorale du SCoT vis-à-vis de l'érosion du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer.

Cette stratégie vise à anticiper et faciliter les réponses progressives sur le long terme en fonction des enjeux et des évolutions des aléas et risques (et des effets du changement climatique). Elle se fonde sur le triptyque :

- résilience et adaptation (lorsque possible) des espaces et usages,
- protection contre la mer des secteurs à enjeux forts,
- recomposition spatiale.

Elle est mise en œuvre dans le cadre d'une cohérence d'ensemble à l'échelle du SCoT pour l'aménagement du territoire, sa résilience et son adaptation face au changement climatique. En effet, le SCoT organise des armatures urbaines et économiques actionnant les complémentarités et solidarités entre les communes du littoral et du rétro-littoral dans une logique de gestion intégrée de la zone côtière. Cette organisation répond aux enjeux de fonctionnement social, et économique du territoire et aux enjeux d'une répartition spatiale du développement qui permet :

- de limiter les pressions sur les ressources agricoles et naturelles. Tout particulièrement, la préservation des bassins versants amont du SCoT est essentielle pour la sauvegarde de milieux aquatiques et de ressources en eau en bon état ;
- d'améliorer la qualité des rapports écologiques et hydrauliques du rétro-littoral jusqu'à la mer. Ces rapports participent du fonctionnement du complexe naturel et hydro-sédimentaire littoral, et donc de ses capacités d'amortisseur et de résilience face à la submersion marine et facteurs d'érosion de la côte.

### > Les mesures prises par le SCoT dans le cadre de cette stratégie. Elles sont déclinées dans plusieurs objectifs DOO que les documents d'urbanisme et projets locaux de mettre en œuvre à leur niveau, notamment :

- **Dans les secteurs vulnérables, en particulier les lidos** (Frontignan-plage, Aresquiers, Sète, Marseillan-Plage), la mise en œuvre de **mesures conservatoires consistant à ne pas accroître la capacité d'accueil en nouveaux logements et à circonscrire les possibilités d'extension du bâti**, afin de faciliter l'adaptation des tissus existants et leur recomposition à plus long terme.
- **Dans les secteurs exposés à l'érosion du trait de côte**, les documents d'urbanisme doivent prévoir des mesures proportionnées de limitation et/ou de conditionnement de la constructibilité, afin d'assurer la sécurité des personnes et de limiter les impacts sur les biens, au regard des connaissances disponibles et de leur évolution. À cette fin, ils peuvent procéder à l'élargissement de la bande littorale au sein des coupures d'urbanisation sur la façade maritime, en fonction du contexte local et en tenant compte des enjeux liés aux activités primaires et aux espaces naturels.

**Pour les communes inscrites au décret relatif à l'adaptation des politiques d'urbanisme aux phénomènes hydro-sédimentaires**, les documents d'urbanisme doivent, sur la base des connaissances issues notamment du PPA et des outils prévus par la loi Climat et Résilience, intégrer dans leur règlement graphique les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 et 100 ans, conformément à l'article L.121-22-2 du Code de l'urbanisme.



- **L'organisation de l'adaptation des milieux urbains et des usages littoraux**, notamment par :
  - le recours à un urbanisme transitoire et à des aménagements réversibles pour les activités de plein air dans les secteurs exposés ;
  - l'adaptation des espaces portuaires face aux risques de submersion et à l'élévation du niveau de la mer, afin de pérenniser le fonctionnement des activités et leur accessibilité ;
  - l'accompagnement des activités conchylicoles dans leurs besoins d'évolution du bâti, des structures urbaines et des installations de production, ainsi que la réflexion sur d'éventuels besoins de repli, en veillant au maintien de la proximité au plan d'eau.
- **La valorisation du rôle d'amortisseur du complexe naturel et hydro-sédimentaire littoral** (lagunes, étangs, lidos, cordons dunaires, herbiers), en respectant les espaces de mobilité du trait de côte, en privilégiant des techniques d'aménagement compatibles avec le fonctionnement des milieux et, le cas échéant, des solutions fondées sur la nature contribuant à la protection contre la mer.
- **La mise en œuvre d'une stratégie de recomposition spatiale organisée dans le cadre de l'armature urbaine du SCoT**, privilégiant la mobilisation des friches et des capacités du tissu urbain existant, sans augmentation de la capacité d'accueil globale du territoire, et visant la libération progressive des espaces exposés.
- **L'accompagnement spécifique des activités primaires confrontées aux effets de l'érosion et de la salinisation** (viticulture, agriculture littorale, zones conchylicoles à terre), à travers l'adaptation des pratiques, l'évolution de l'appareil productif, l'anticipation d'éventuels remembrements et la gestion des évolutions foncières en profondeur.



## 4.6 La justification des choix du chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

### Introduction

Dans le cadre de la présente révision du SCoT, le territoire a fait le choix de reprendre chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) adopté dans le cadre du SCoT de 2014. **Ainsi, la présente procédure ne modifie par les orientations de ce chapitre individualisé.** Toutefois, il convient de mentionner que quelques ajustements ponctuels mineurs ont été apportés pour faciliter la compréhension du volet littoral et maritime et assurer la cohérence avec le DOO, au regard notamment des évolutions législatives et réglementaires intervenues entre le volet maritime de 2014 et aujourd'hui. Ces ajustements sont les suivants :

- **des ajustements liés à la prise en compte des modifications du Code de l'urbanisme introduites par la Loi ALUR\* et Loi ELAN\*** qui ne prévoient plus respectivement la faculté d'élaboration de schémas de secteurs dans le SCoT (modifications p.12 et p.48) et la faculté d'urbanisation dans le cadre de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) (modifications p.14 et p.27)
- **de la mise en cohérence des perspectives démographiques envisagées par le nouveau SCoT qui se positionnent à un ombre d'habitants inférieur à celui envisagé dans le DOO du SCoT de 2014 et le chapitre individualisé valant SMVM** (modification p.7).
- **de la mise à jour des capacités épuratoires** du territoire et du périmètre en vigueur du Port régional Sète-Frontignan (modification p.7).

- **de la mise à jour des projets identifiés au SMVM de 2014**, se limitant à ne plus faire apparaître les projets déjà réalisés et ceux qui ne sont plus d'actualité, sans modification des autres opérations de la liste de projet de 2014 (modification p.23)
- **De la mise en cohérence des espaces à vocations agricoles et naturelles du SMVM avec la trame verte et bleue du DOO, afin de tenir compte notamment de l'extension de périmètres de zonages environnementaux (notamment Natura 2000)** (modifications p.27).
- **De suppression de références obsolètes aux articles du Code de l'urbanisme** (modifications p.12 et 48).

*\* Loi ALUR : loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Loi ELAN : loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.*

La finalité est de faire prospérer les choix fondamentaux déjà portés par ce chapitre individualisé :

- **« Affirmer la vocation prioritaire du Bassin de Thau pour les pêches et cultures marines ».**
- **« Préserver les milieux et ressources ».**
- **« Accompagner le développement du Port de Sète-Frontignan, infrastructures et équipements économiques d'intérêt régional ».**

Ces choix découlent d'un historique passé, rappelé ci-après, qui au fil des procédures et documents a permis de consolider et partager la politique littorale et maritime du territoire du Bassin de Thau.

Le chapitre individualisé s'articule avec les parties 1 et 2 du DOO du SCoT qui intègrent notamment : la mise en œuvre de la Loi littoral (dont l'identification des agglomérations et villages au sens de la Loi littoral), et des orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des



risques naturels liés à la mer et d'adaptation du territoire au recul du trait de côte.

Il prévoit aussi des orientations propres à l'assainissement et aux eaux pluviales qui impliquent tout le territoire du SCoT, dans une logique de gestion intégrée de la zone côtière.

#### Historique :

- **En 1995, le premier Schéma de Mise en Valeur de la Mer est approuvé.**
- Le chapitre individualisé valant SMVM du Schéma de Cohérence Territoriale, est instauré par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005. Il permet aux Schémas de Cohérence Territoriale d'appréhender les espaces maritimes et littoraux et de traiter de l'interface terre-mer.
- Le volet littoral et maritime du SCoT du Bassin de Thau adopté en 2014 vient se substituer au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) approuvé en 1995.
  - Ce volet littoral et maritime a été engagé suite au bilan du SMVM de 1995 établi par l'État, présenté devant son Comité de suivi réuni en assemblée générale à Sète le 24 juin 2008.
  - Par délibération en date du 23 septembre 2008, le comité syndical du Syndicat Mixte du Bassin de Thau, porteur du SCoT de Thau a lancé sa procédure d'élaboration. Elle a été confirmée par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2009 fixant le périmètre de ce volet littoral et maritime.
  - La concertation mise en œuvre durant la phase de construction du SCoT de 2014 et de son volet littoral et maritime a amené les élus et acteurs économiques du territoire à confirmer les orientations fondamentales du SMVM dans le volet littoral et maritime du SCoT, à savoir dans un premier temps « affirmer la vocation prioritaire du Bassin de Thau pour les pêches et cultures marines ». Pour cette raison, la concertation avec les représentants de ces activités a été privilégiée et s'est en particulier tenue dans le cadre d'une commission paritaire élus – représentants professionnels créée par modification statutaire au sein du Syndicat Mixte du Bassin de Thau.
  - Dans un second temps, le volet littoral et maritime du SCoT de 2014 confirme le rôle du Port de Sète-Frontignan et accompagne son développement pour améliorer son rayonnement mais aussi pour aider à son intégration au contexte urbain dans lequel il s'inscrit.

Les paragraphes qui suivent reprennent les éléments de justification apportés dans le cadre du SCoT de 2014 car, dans le cadre de la présente

procédure de révision du SCoT il a été fait le choix de reprendre le chapitre individualisé valant SMVM du SCoT approuvé en 2014.

Il s'agit donc de justifier les choix opérés en termes de développement des activités et d'aménagement urbain du Volet Maritime au regard des enjeux de protection de l'environnement.

Cette partie permet également de montrer les grandes évolutions du SCoT et de son Volet Maritime par rapport au tout premier SMVM adopté en 1995.

## **Les Choix liés aux activités de Pêches et de cultures marines**

Le Volet Littoral et maritime confirme le caractère prioritaire des vocations de pêche et de culture marine sur l'ensemble des lagunes et sur la façade maritime.

Malgré les difficultés d'exercice de ces activités, notamment de la conchyliculture au regard des risques de mortalité des coquillages ou de sa vulnérabilité au regard des problématiques de qualité de l'eau, ce choix a été dicté par une volonté de positionnement stratégique du territoire au sein du vaste espace métropolitain héraultais. Il est conforté dans cette ligne ; le Bassin de Thau réaffirmant son projet dans une logique d'Ecoterritoire, avec un positionnement proactif pour la lutte et l'adaptation au changement climatique

Il s'agit d'un choix de différenciation, de spécialisation, qui permet au territoire de se positionner à proximité des grandes unités urbaines héraultaises comme espace de production primaire, maritime, offrant à la fois des produits identitaires et de qualité, mais également des possibilités de détente, de découverte et de loisir.



Ce choix central dans le projet de territoire, implique des exigences majeures en termes de qualité des masses d'eau qui s'imposent aux autres enjeux environnementaux.

Il détermine les autres arbitrages du SCoT et contribue à l'atteinte des objectifs du SDAGE en matière de gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que de qualité et de quantité des eaux.

Pour permettre leur développement, le volet littoral et maritime du SCoT réserve à ces activités l'ensemble des espaces qui étaient définis par le SMVM de 1995. Il permet une évolution des pratiques et notamment leur diversification, ce qui correspond à leur dynamique actuelle, avec notamment une ouverture progressive au tourisme, à l'accueil de visiteurs, à la pluriactivité pêche-conchyliculture.

Afin de mieux répondre aux besoins de la petite pêche lagunaire et côtière, il ouvre les zones conchylicoles aux pêcheurs et exige des PLU qu'ils identifient les espaces terrestres, près de sports, nécessaires à ces activités et à leur diversification.

Les choix avaient été réalisés et examinés dans le cadre de la Commission paritaire (à l'époque), réunissant les représentants professionnels de la pêche et de la conchyliculture et des Maires du territoire du SCoT.

**Soulignons que le DOO du SCoT (hors SMVM) conforte la ligne politique en faveur de la préservation de la pêche et des cultures marines et du caractère prioritaire de ces activités dans le lagune.**

## ■ Les choix liés aux Activités portuaires

Le Volet Maritime du présent SCoT confirme les apports opérés par le volet SMVM du SCoT de 2014 par rapport au SMVM de 1995. Il s'agit notamment :

- des principes de redéfinition des emprises portuaires par rapport au SMVM de 1995 ;
- du renforcement (de façon très significative) des exigences environnementales auxquelles devra se soumettre l'activité portuaire dans un souci de compatibilité avec les autres activités et fonctions urbaines du territoire.

Rappelons que ces choix déjà opérés se basaient sur une série de réflexion stratégiques conduites par les services de l'Etat et de la Région Languedoc-Roussillon à l'époque. Ils s'inscrivaient donc dans des démarches de prospective et de planification territoriale qui dépassent le périmètre du SCoT :

- Les propositions de scénarios de développement des activités portuaires (Etat, 2004) ;
- L'identification des zones logistiques autour de Sète (Région/ Etat 2009) ;
- La « Stratégie Régionale des ports et de l'intermodalité marchandises » qui a fait l'objet d'une délibération de la Région en novembre 2009 et que le Volet littoral s'efforce de prendre en compte.

Le bilan du SMVM réalisé en 2008 et validé par son Comité de suivi sous présidence du Préfet a permis d'acter les choix stratégiques fondateurs pour le Port.

Ce Comité a notamment validé le principe d'un glissement des espaces portuaires de la façade lagunaire vers la façade maritime afin de limiter les incidences environnementales prévisibles à proximité directe des lagunes et de permettre meilleure organisation du territoire au profit du port.



Ce principe structurant a été décliné en plusieurs orientations stratégiques dans le SCoT :

- Assurer la continuité des politiques engagées en terme d'infrastructure/ desserte portuaire : digue fluvio-maritime, RD600...
- Identifier les espaces selon leur réelle fonctionnalité en matière d'activité maritime ou de transit : en façade maritime ou à proximité immédiate de l'axe routier d'irrigation qu'est le RD600,
- Accompagner les possibilités d'extension sur la mer dans le bassin protégé par la digue fluvio-maritime.
- Supprimer les intentions de comblement des étangs de la Peyrade et des Mouettes prévues dans le SMVM de 1995 afin de préserver une coupure entre le port et la ville et d'y maintenir des fonctions de connectivité écologique.

**Dans son DOO (hors SMVM), le nouveau SCoT confirme la ligne politique déjà engagée et vise à accompagner les besoins de développement du Port Régional (en cohérence avec le DSF et la doctrine nationale en matière de lutte contre l'artificialisation en mer)**

## **Les choix relatifs aux Activités de tourisme/ loisirs navigation**

Le volet Maritime et littoral établit une priorité pour les vocations de pêche et de conchyliculture ou pour celle de protection des milieux sur l'ensemble des lagunes du territoire.

Il fixe donc les conditions de maîtrise des autres activités afin qu'elles ne portent pas atteinte aux vocations prioritaires.

Les choix à l'époque du volet SMVM de 2014 ont été en particulier réalisés dans le cadre de la Commission paritaire, réunissant les représentants professionnels de la pêche et de la conchyliculture et des Maires du SCoT.

Les principaux choix concernent les points suivants :

- Poursuite du principe du SMVM de la maîtrise du développement des activités de plaisance par limitation du nombre d'anneaux,
- Identification de la totalité des sites de stationnement permettant une gestion quantitative et qualitative du stationnement,
- Principe d'interdiction du stationnement hors de ces sites (mouillage) ;
- Identification de sites interdits aux pratiques de loisirs du fait d'enjeux et de vulnérabilité environnementale (herbiers de Thau, Crique de l'Angle, étang de Vic) ;
- Localisation des sites de pratiques encadrées (bases nautiques).

**En outre, le SCoT de 2014 affiche clairement qu'aucune création de port ou extension de port n'est autorisée à l'exception de celle de Bouzigues, prévue par le SMVM de 1995 mais non mise en œuvre à la date d'approbation du volet littoral et maritime.**

**Le nouveau SCoT (hors SMVM) confirme la priorité donnée aux vocations de pêche et de conchyliculture ou pour celle de protection des milieux sur l'ensemble des lagunes du territoire.**

## **Les choix relatifs aux espaces liés à la zone portuaire**

### **Des orientations esquissées par le SMVM de 1995**

Dès 1995, le premier SMVM identifie déjà des dynamiques de mutation de l'espace affecté aux activités portuaires. Il distingue en particulier :



### **Des secteurs historiquement industrialo-portuaires que les dynamiques déconnectent progressivement de l'activité maritime :**

- Sites enserrés dans le tissu urbain sétois,
- Anciens sites portuaires aménagés le long du RD2 (darses et appontements d'Essences et Carburants de France, de Lafarge ciments, de Saint Gobain).

Sur ces secteurs bordant la lagune de Thau entre Sète et Balaruc les Bains, le SMVM de 1995 maintien des vocations économiques, les destine toujours à des activités nécessitant la présence immédiate de l'eau (constructions nautiques, aquaculture), mais concède qu'ils ne sont plus ou seront de moins en moins liés à l'activité du port. Il prévoit leur évolution progressive, qu'il rend possible par l'instauration de vocations mixtes.

### **Des secteurs à aménager pour permettre le développement des activités portuaires :**

L'orientation principale du SMVM de 1995 vise un développement du port sur la façade maritime, permettant une mise en relation physique du port et du débouché du Canal du Rhône à Sète. Le SMVM prévoit la réalisation de la digue fluvio-maritime (ZIFMAR) qui crée un nouveau bassin dans lequel est planifiée l'extension du port.

Ces secteurs représentent des potentiels de développement de l'ordre d'environ 24 hectares à l'époque sur la commune de Frontignan.

### **Des principes validés par le Comité de suivi du SMVM en 2008**

En 2008 le Comité de suivi du SMVM (de 1995) confirme l'enjeu d'un redéploiement du port sur la façade maritime.

Cet élément de bilan est en particulier alimenté par les études conduites par l'Etat, en concertation avec le concessionnaire du port, les villes de Sète et de Frontignan, la communauté d'agglomération, le Département et

la Région. La réflexion conduit à l'établissement de « Propositions de scénarios de développement des activités portuaires » (2004). Les différents scénarii d'aménagement issus de ces études vont effectivement tous dans le sens d'un « glissement » du port sur la façade maritime.

### **Des choix du volet maritime du SCoT de 2014 visant à concilier impératifs économiques et enjeux environnementaux.**

Les choix effectués par le SCoT de 2014 et son volet littoral et maritime en matière d'espaces dédiés à l'activité du port régional sont guidés par l'ensemble des éléments rappelés précédemment.

Ils visent à répondre à la fois aux besoins de l'activité portuaire moderne et aux exigences liées à sensibilité environnementale du territoire :

- La meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et de la priorité donnée à la pêche et à la conchyliculture sur Thau : les activités industrialo-portuaires jusque-là développées sur les berges de cette lagune et sur ses rivages sont peu compatibles avec ces objectifs.
- La nécessité de prendre en compte l'évolution des pratiques maritimes et notamment l'augmentation de la taille des navires, qui a conduit progressivement à l'abandon de certaines parties historiques du port (bâtiments inadaptés et insuffisance de gabarit).
- La recherche d'une meilleure fluidité des activités de transit liées au port, en dissociant mieux les flux, et, plus généralement, en limitant l'imbrication du port et de la ville.

### **Analyse détaillée des choix opérés au SCoT de 2014 et confirmés dans le nouveau SCoT**

#### **Le choix d'un redéploiement du port sur la façade maritime**

Les choix suivants sont confirmés :



- Les espaces situés entre la gare de Sète et Balaruc les Bains, le long du RD2, sont soustraits à la vocation industrialo-portuaire pour plusieurs raisons :
  - Du fait de leur inadaptation pour ce type de vocation (perte de fonctions maritimes liées à l'augmentation de la taille des navires) ;
  - Le développement d'activités industrielles sur les berges de la lagune est difficilement compatible avec la vocation prioritaire de pêche et de conchyliculture qui est confirmée pour celle-ci ;
- Le développement de l'espace portuaire doit se réaliser prioritairement sur la façade maritime, à partir du potentiel constitué par le bassin fluvio-maritime et à proximité du RD600 qui est son axe d'irrigation routière. Sur ce point, le nouveau SCoT mentionne le périmètre du port régional (2022) dans son volet maritime.



Ces choix, inscrits dans la continuité du SMVM de 1995, permettent :

- d'améliorer l'articulation et l'intégration du port dans tissu urbain en spécialisant les espaces,

- de répondre à l'évolution des pratiques maritimes et de l'activité portuaires en offrant des espaces dédiés à l'activité, affranchis des contraintes urbaines (ponts levants ou tournants, largeur des canaux urbains) et bénéficiant d'une desserte routière fluide.
- De rendre compatible la vocation des espaces urbanisés sur les berges de Thau et la vocation prioritaire des activités de pêche et de conchyliculture sur la lagune.

### Le choix d'une hiérarchisation et d'une séparation des flux

Le nouveau SCoT (hors SMVM) confirme le SCoT de 2014 dans la clarification des fonctions des deux infrastructures de liaison entre le littoral et l'espace rétro-littoral :

- Le RD 2, sur les berges de Thau, est destinée à recevoir une liaison forte en transport collectif et des équipements d'échelle territoriale, centraux. Il dessert le pôle multimodal de Sète et les services TER permettant une liaison ferroviaire cadencée avec la capitale régionale et les autres pôles urbains régionaux. Son aménagement contribue à une meilleure valorisation de la lagune de Thau et de ses productions, en cohérence avec la vocation prioritaire établie par le volet littoral et maritime.
- Le RD 600 accueille les flux routiers liés à l'activité du port. Il constitue l'infrastructure liant directement l'entrée du port à l'autoroute.

En outre, le site dit de Brocéliande » (friche urbaine) et des espaces urbanisés existant de l'Avenue du Martelli participeront désormais pleinement à l'espace de fonctionnement du port et à la gestion des flux.

Ce choix permet notamment :

- de répondre aux enjeux de hiérarchisation des flux et de fluidité des transits liés à l'activité du port,
- de sécuriser les déplacements de personnes



- de contribuer significativement au développement d'une multimodalité locale et régionale performante pour le déplacement des personnes,
- de développer des fonctions urbaines et de service sur les berges de Thau qui soient compatibles avec sa vocation prioritaire de pêche et de conchyliculture.

\*\*\*

