Révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau

Syndicat Mixte
du Bassin de Thau

3. Annexes

3.4. Analyse et justification de la consommation d'espace

DOSSIER D'ARRET

SOMMAIRE

I) Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ...4

1.1 INTRODUCTION : CADRE JURIDIQUE ET NATIONAL 4

1.2 LA DEFINITION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....5

1.3 UN HISTORIQUE EN TERMES DE DONNEES LOCALES SUR L'OCCUPATION DU SOL SUR LE BASSIN DE THAU.....6

1.4 JUSTIFICATION DE LA METHODE RETENUE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION FONCIERE. 9

II) Analyse des evolutions passees de la consommation d'espaces NAF 12

2.1 30 ANS DE PLANIFICATION TERRITORIALE 12

2.2 UNE TRAJECTOIRE DE CONSOMMATION TENDANCIELLEMENT DECROISSANTE : UNE DYNAMIQUE DE REDUCTION DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ENAF ENGAGEE 12

2.3 UNE REELLE PRISE EN COMPTE DES EFFORTS PASSES SUR LE RYTHME DE CONSOMMATION D'ESPACE SUR LE BASSIN DE THAU 13

2.4 DES TEXTES QUI AMELIORENT LA PRISE EN COMPTE DES EFFORTS PASSES DANS LE CADRE DE LA REPARTITION DE L'EFFORT DE REDUCTION DE CONSOMMATION QUI SERA ETABLIE POUR LES DECENNIES A VENIR 14

2.5 L'ANALYSE DE CONSOMMATION D'ESPACE 15

III) Objectifs du SCoT de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols 28

3.1 APPLICATION METHODOLOGIQUE AU SCOT DU BASSIN DE THAU ...28

3.2 LA « CONSOMMATION D'ESPACES POTENTIELLE FUTURE PLANIFIEE » DETAILLEE 30

3.3 BILAN DE LA REDUCTION DU RYTHME DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, EN VALEUR ABSOLUE, OPEREE PAR LE SCOT PAR RAPPORT AUX DERNIERES ANNEES : AMELIORATION DES TENDANCES PASSEES 30

3.4 LE PHASAGE : LES EFFORTS DE REDUCTION DE CONSOMMATION D'ESPACE OPERE PAR LE SCOT 30

3.5 LA PRISE EN COMPTE DES EFFORTS DE RENATURATION 32

3.6 TABLEAU DE SYNTHESE DES SURFACES MAXIMALES.....34

3.7 L'EFFORT D'EFFICACITE DE L'URBANISATION MIS EN ŒUVRE PAR LE SCOT 36

3.8 LE PROJET EN CHIFFRES ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 37

IV) Les moyens mis en œuvre pour plus de sobriete fonciere 44

4.1 IDENTIFICATION DES CAPACITES D'ACCUEIL AU SEIN DES FRICHES URBAINES AINSI QUE DES GISEMENTS ET POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE) EXISTANTES .44

4.2 IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIER AU SEIN DU TISSU POUR LES LOGEMENTS 48

4.3 IDENTIFICATION DE SECTEURS CONSOMMANT DES ENAF AU SEIN DU TISSU (ENAF CONSOMMES MAIS PAS EN EXTENSION DE LA TACHE URBAINE).....50

4.4 INTEGRATION DES OPERATIONS ENGAGEES : LES ZAC ET PC/PA DANS LA « CONSOMMATION D'ESPACES POTENTIELLE FUTURE PLANIFIEE» 50

V) Les projets d'envergure nationale et Européenne : Ligne nouvelle Montpellier–Perpignan – section Montpellier–Béziers 52

1. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

1.1 Introduction : cadre juridique et national

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Thau doit s'inscrire dans un cadre juridique et réglementaire profondément renouvelé par les récentes évolutions législatives en matière d'aménagement durable. En particulier, la loi Climat et Résilience de 2021 et la loi ZAN de 2023 imposent aux documents de planification territoriale, et donc aux SCOT, des objectifs ambitieux de sobriété foncière.

Ces dispositions fixent un cap clair : atteindre la neutralité en matière d'artificialisation des sols à l'horizon 2050, avec une étape intermédiaire décisive consistant à réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dès 2031. Le présent rapport a pour objet de préciser la méthodologie à mettre en œuvre pour intégrer ces objectifs au SCOT du Bassin de Thau, en tenant compte du cadre législatif national et de la déclinaison régionale assurée par le SRADDET Occitanie.

1.1.1. Le cadre juridique et national

La loi **n° 2021-1104 du 22 août 2021**, dite *loi Climat et Résilience*, constitue le texte fondateur en matière de lutte contre l'artificialisation des sols. Elle introduit dans le droit français l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050, assorti d'une première étape de réduction de 50 % du rythme de consommation foncière à l'horizon 2031. Cette trajectoire, inédite, traduit la volonté de limiter durablement l'étalement urbain et de favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même.

Pour compléter ce dispositif, la loi **n° 2023-630 du 20 juillet 2023**, dite *loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux* (souvent appelée "loi ZAN 2"), apporte des précisions essentielles. Elle introduit notamment une garantie minimale d'urbanisation d'un hectare par commune, ainsi que des dispositions relatives à la prise en compte des projets structurants d'intérêt national ou régional. Elle organise également une meilleure articulation entre les différents niveaux de planification, en confiant aux SRADDET (schémas régionaux) la mission de territorialiser les objectifs nationaux, lesquels sont ensuite déclinés dans les SCOT et les PLU.

1.1.2. 2. L'intégration des objectifs ZAN dans les SCOT

Les SCOT occupent une place centrale dans ce dispositif, puisqu'ils constituent le document pivot de planification intercommunale. Ils doivent désormais intégrer dans leur Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) les objectifs de réduction de l'artificialisation, en assurant leur déclinaison territoriale. Cela suppose :

- de définir les enveloppes maximales de consommation d'espace sur la durée de validité du SCOT ;
- de répartir ces enveloppes entre les intercommunalités et les communes ;
- d'orienter la stratégie d'aménagement vers la densification des tissus urbains existants, le recyclage foncier (friches, zones déjà urbanisées), et des extensions urbaines strictement limitées et justifiées.

Cette intégration se fait dans un cadre phasé.

- **Pour la période 2021-2031**, les SCOT doivent réduire de moitié le rythme de consommation par rapport à la décennie de référence 2011-2020.
- **Au-delà de 2031**, la trajectoire doit se poursuivre par une réduction progressive, décennie après décennie, pour tendre vers la neutralité en 2050. Un jalon intermédiaire, fixé à **2027**, impose par ailleurs aux SCOT d'être rendus compatibles avec les SRADDET révisés.

1.2 La définition de la consommation d'espaces

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme « **la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.**[1]». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

« La loi Grenelle II[2] (ENE) a introduit en 2010 les notions de « consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et de « modération de la consommation de l'espace », et ainsi posé **les bases normatives contemporaines de lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces** dans la planification réglementaire.

Toutefois, la notion n'avait pas encore été définie, ce à quoi de nouvelles dispositions législatives de la loi Climat et Résilience viennent répondre : « **[…] la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. […]**[1]».

Cette définition repose sur la distinction entre les « espaces urbanisés » et les « espaces NAF », puisque c'est la transformation effective des seuls espaces NAF en espaces urbanisés qui est décomptée par la mesure de la consommation d'espace NAF.

Cette définition précise, d'une part, que le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la **consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière**.

Un espace devenu urbanisé correspond ainsi à un espace NAF dont le changement d'usage ou de vocation a été effectivement constaté : constructions ou aménagements nouveaux, réalisés ou en cours de mise en œuvre. Leur identification est ainsi indépendante des règles fixées par les documents de planification, en particulier du zonage de ces espaces[3].

D'autre part, la définition permet de préciser que seules **l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte**, ceci afin non pas de

[1] Article 194, V, 5° de la loi Climat et Résilience
[2] Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

[3] Le seul passage d'une zone agricole d'un PLU(i) à une zone à urbaniser, ne peut en lui-même, être considéré comme de la consommation effective d'espaces NAF.

mesurer l'artificialisation des sols en tant que tel, mais de quantifier les **phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces**. »[4]

L'application de cette définition permettra d'identifier les transformations réelles d'espaces NAF en espaces urbanisés intervenues entre deux dates de la période de référence et d'obtenir ainsi le bilan de la consommation effective d'espaces NAF.

Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative.

1.3 Un Historique en termes de données locales sur l'occupation du sol sur le Bassin de Thau

Le SMBT s'est doté depuis des années, notamment dans d'en le cadre de l'élaboration et de suivi de ses documents de planification, de bases de données historiques et solides. Pour acquérir ces données le SMBT a noué des partenariats et collaboration avec des instituts de recherche (Cemagref, Irstea, UMR Tetis, …) et des prestataires privés (Alisé géomatique) afin de présenter une méthodologie opérationnelle, éprouvée et robuste, développée pour cartographier l'occupation du sol qui prenne en compte les spécificités territoriales du Bassin de Thau.

Il constitue donc la référence la plus stable dans le temps pour connaître les différents usages du sol sur l'ensemble du Bassin de Thau

1.2.1 Une analyse de la consommation d'espace de 1995 à 2009 a été réalisé dans le cadre du précédent SCOT (Cemagref[5])

Cette analyse s'appuie sur la base de données de « l'évolution du bâti sur le territoire de Thau » réalisée par le Cemagref pour la période 1995-2005 et sur la mise à jour de cette base pour la période 2005-2009 par le SMBT.

L'étude [6] effectuée par le Cemagref (devenu Irstea[7] en 2011) en 2008 sur les dynamiques du bâti sur le territoire entre 1944 et 2005, avait pour objectif de « disposer d'une Base de Données géographique, homogène, exhaustive et actualisée, pour pouvoir cartographier et analyser les dynamiques de l'étalement du bâti sur le territoire de Thau ».

Méthodologie

L'étude du Cemagref a permis d'aborder la structuration du territoire par l'analyse de la dynamique de la construction du bâti du territoire à différentes dates depuis le milieu du 20ème siècle : 1944, 1971, 1981, 1995 et 2005.

Une base de données géographique a ainsi été constituée, par la numérisation sous Système d'Information Géographique, à chacune de ces dates, de l'emprise des différents éléments bâtis, classés en fonction de leur vocation (habitations, équipements publics, zones à vocation économique…). La mise à jour de cette base de données a été réalisée par le SMBT pour la période 2005-2009, grâce notamment à la BD Ortho de l'IGN datée de 2009. L'analyse entre

[4] Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature - FLASH DGALN n° 01-2022 –Flash relatif aux apports de la loi Climat et Résilience dans la lutte contre l'artificialisation - 20 janvier 2022 : Chapitre 1.3.2 Notion de « consommation d'espaces » **https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_technique_planification_r%C3%A9glementaire_-_application_circulaire_du_7_janvier_2022.pdf**

5 Centre d'Étude du Machinisme Agricole et du Génie Rural des Eaux et Forêts

6 SCOT du territoire de THAU, Réalisation d'une base de données géographique des dynamiques du bâti sur le territoire entre 1944 et 2005. Cemagref, 2008.
7 Institut de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture

2005 et 2009 a pu être menée à partir de 2 photographies aériennes (2005 et 2009) et de l'application internet « Google Street View ».

Cette abondance d'informations a permis d'être plus précis dans le renseignement de la nature des terrains en 2005 qui ont été urbanisés entre 2005 et 2009. De nouveaux champs ont ainsi pu être renseigné dans la base de données : « Friche agricole », « Agricole non entretenu », « Densification dent creuse » et « renouvellement urbain ». L'outil Google Street View a permis d'aider à renseigner la nature de l'urbanisation générée entre 2005 et 2009.

1.2.2 Cartographie de l'occupation du sol de 2012 [8] (AgroParisTech, CIRAD, Irstea, SMBT)

Le SMBT a demandé à l'UMR TETIS d'établir une cartographie de l'occupation du sol sur le bassin de Thau pour l'année 2012[9], afin d'avoir un outil pour le suivi de l'évolution de l'urbanisation des terres dans cette zone. Cette cartographie est destinée à alimenter l'observatoire du territoire de Thau et contribuera ainsi à la mise en œuvre des instruments de planification.

Ce travail vient en continuation de l'étude[10] effectuée par le Cemagref (devenu Irstea[11] en 2011) présenté ci-dessus.

La cartographie établie pour l'année 2012 constitue ainsi une mise à jour de la cartographie de 2005 et va permettre d'évaluer les dynamiques de l'urbanisation en cours.

Outre la cartographie de l'espace urbanisé, la présente étude a pour objet la représentation cartographique des espaces naturels et agricoles de la zone, donnant ainsi une image complète de l'occupation du sol de ce territoire.

Le travail sur les espaces urbanisés

Sont considérés comme urbanisés les espaces présentant une couverture imperméabilisée, « perdus » pour l'activité agricole et/ou perturbés par l'activité humaine.

Sont considérés comme urbanisés les espaces présentant une couverture imperméabilisée, « perdus » pour les espaces agricole et naturels et/ou perturbés par l'activité humaine.

La représentation cartographique des espaces artificialisés dans la base de données 2005 correspondait à des surfaces digitalisées. Afin de parvenir à une gestion plus fine de la tache urbaine, il a été décidé de reprendre le tracé de la cartographie de 2005 et de le convertir en une cartographie ayant pour base la géométrie cadastrale. Un important travail de correction a été nécessaire pour remédier aux erreurs créées par cette conversion, qui demandait plus de précision.

Une première cartographie a été effectuée pour l'année 2009 à partir des images de la BD ORTHO IGN, en complétant par photo-interprétation la cartographie de 2009. Le travail a été fait commune par commune et classe par classe. Les différentes couches ont ensuite été fusionnées.

En zone intra-urbaine et en règle générale, la parcelle cadastrale entière est la géométrie de référence pour l'attribution du code d'occupation du sol. Cependant, une même parcelle peut comporter deux occupations du sol différentes (par exemple maison d'habitation et local à vocation économique). Dans ce cas, la parcelle a été divisée en deux. Le numéro cadastral de la parcelle, répertorié dans la table attributaire.

En zone extra-urbaine, la parcelle cadastrale entière n'est plus la géométrie de référence. Elle peut être découpée si sa superficie

8 Dupaquier et al., Apports de l'imagerie Pléiades à la gestion intégrée des zones côtières – Application au territoire de Thau, Revue Française de Photogrammétrie et de Télédétection n° 208, 2014.
9 UMR Tetis-SMBT Rapport occupation du sol Thau 2012

10 SCOT du territoire de THAU, Réalisation d'une base de données géographique des dynamiques du bâti sur le territoire entre 1944 et 2005. Cemagref, 2008.
11 Institut de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture

comprend manifestement des occupations du sol relevant des zones agricoles ou naturelles.

La cartographie de l'occupation du sol pour l'année 2012 a été conduite selon les mêmes principes (avec une orthophotographie2012).

Un travail sur la détection du renouvellement urbain et de la densification urbaine a été effectué à la fois par photo-interprétation et par l'utilisation de deux fichiers (bâti cadastral 2009 et bâti cadastral 2012) fournis par le SMBT.

Sont ainsi considérés comme espaces urbanisés (à un niveau 2) :

- Zones d'habitat (Tissu urbain continu, Tissu urbain discontinu, Bâti diffus et isolé)
- Zones d'activité économique (industrielles et/ou artisanales Zones d'activité économique (industrielles et/ou artisanales) Ports, Zones commerciales, Zones agricoles Zones conchylicoles Zones touristiques Zones de friches Pontons, digues et enrochements)
- Mines, décharges et chantiers
- Équipements publics (espaces publics urbains ouverts, équipements public sportifs, loisirs, transport, établissement public…)
- Réseaux de communication (réseaux routier et ferroviaire et espaces associés (en dehors des espaces urbanisés), réseaux routiers intra urbain)
- En cours d'artificialisation

1.2.3 2011-2021 : Méthodologie nationale de comptabilisation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) : le portail national de l'artificialisation des sols -

Article R.101-2 du code de l'urbanisme

1.2.3.1. Présentation générale du portail national de l'artificialisation

Le portail national de l'artificialisation constitue l'outil de référence mis à disposition des collectivités pour le suivi statistique de la consommation d'espace.

Il permet :

- d'accéder à des indicateurs agrégés à différentes échelles territoriales (communes, EPCI, SCOT, départements, régions) ;
- de disposer de séries temporelles permettant l'analyse des dynamiques de consommation ;
- d'assurer une lecture homogène de la trajectoire nationale de sobriété foncière.

Il convient de souligner que le portail a une **finalité essentiellement statistique et d'observation**, et non une vocation réglementaire ou opérationnelle à l'échelle parcellaire.

1.2.3.2. Sources de données mobilisées

a. Données foncières

La méthode nationale repose principalement sur les fichiers fonciers produits à partir des données de la Direction générale des finances publiques (DGFiP), retraités et analysés par le CEREMA.

Ces fichiers permettent d'identifier :

- l'état bâti ou non bâti des parcelles ;
- les catégories d'usage des sols ;
- les évolutions annuelles liées à la construction ou au changement d'usage.

b. Nature des traitements opérés

Les données brutes font l'objet de traitements statistiques visant à :

- reconstituer, année par année, les surfaces ayant changé de statut ;
- distinguer les espaces considérés comme urbanisés ou artificialisés de ceux relevant des ENAF ;
- agréger les résultats selon des périmètres administratifs prédéfinis.

Ces traitements sont réalisés selon des règles standardisées et reproductibles, identiques pour l'ensemble du territoire national.

1.2.3.3. Méthode de comptabilisation de la consommation d'ENAF

a. Principe de base

Est comptabilisée comme consommation d'ENAF toute surface qui :

- était identifiée comme espace naturel, agricole ou forestier à l'année N-1 ;
- est identifiée comme espace urbanisé ou artificialisé à l'année N.

La consommation est donc mesurée à partir du changement effectif d'état du sol, tel qu'il ressort des bases foncières, et non à partir :

- des ouvertures à l'urbanisation prévues dans les documents d'urbanisme ;
- des intentions ou orientations stratégiques portées par les collectivités.

b. Typologie des surfaces comptabilisées

Sont notamment intégrées dans la consommation d'ENAF :

- les extensions urbaines en périphérie de l'enveloppe bâtie existante ;
- les zones d'activités, équipements publics ou infrastructures nouvelles ;
- toute construction ou aménagement impliquant la mobilisation d'un sol précédemment non urbanisé.

La méthode ne distingue pas, par nature, les finalités des projets (habitat, activités, équipements), ni leur insertion urbaine qualitative.

c. Absence de distinction morphologique fine

Il est essentiel de souligner que le portail :

- ne procède pas à une analyse morphologique du tissu urbain ;
- ne qualifie pas les notions de « dent creuse », de « friche » ou de « renouvellement urbain ».

Ainsi, certaines opérations situées au sein de l'enveloppe urbaine existante peuvent apparaître comme consommation d'ENAF si les surfaces concernées étaient antérieurement enregistrées comme non urbanisées dans les fichiers fonciers.

1.4 Justification de la méthode retenue pour le calcul de la consommation foncière

Référentiel de données retenu pour le suivi de la consommation d'espace

Afin de garantir la cohérence méthodologique, la comparabilité interterritoriale et la sécurisation juridique du suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il est retenu que les analyses et bilans de consommation d'espace s'appuieront sur les **données issues du portail national de l'artificialisation des sols**, développé et opéré par le CEREMA pour le compte de l'État.

Ce référentiel national constitue la base commune de suivi de la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF, conformément aux orientations issues de la loi Climat et Résilience. Les résultats produits à partir de ces données,

fondées sur une méthodologie homogène à l'échelle nationale et régulièrement actualisée, sont réputés comparables entre territoires et opposables dans le cadre des échanges avec les services de l'État.

1.4.1 Pourquoi s'appuyer sur les données du portail national de l'artificialisation ?

1. Cohérence nationale et comparabilité entre territoires : une méthodologie uniforme

Les données du portail de l'artificialisation sont produites selon une méthodologie nationale standardisée, appliquée de manière identique sur l'ensemble du territoire français. Cela garantit que les évolutions observées ne résultent pas de différences de méthode entre territoires. La cohérence méthodologique est essentielle pour assurer la comparabilité interterritoriale des résultats.

- ⇨ Seuls des jeux de données issus d'une méthode identique permettent une comparaison fiable et objective des dynamiques de consommation d'espace entre communes, EPCI, SCOT, départements ou régions.

2. Neutralité et objectivité des données : données produites par un opérateur public indépendant

Les données du portail sont élaborées par le CEREMA, établissement public placé sous la double tutelle des ministères en charge de l'écologie et de l'aménagement.

- ⇨ Cela confère aux données une neutralité scientifique et administrative indépendante des stratégies territoriales locales.

3. Acceptabilité juridique et robustesse face à des contestations : référentiel reconnu comme base de pilotage de la consommation d'espace (Article R.101-2 du code de l'urbanisme[12] et jurisprudence)

La jurisprudence administrative et les textes d'application de la loi Climat et Résilience reconnaissent le portail comme référence nationale de suivi de la consommation d'espace. Il est utilisé comme base de calcul des indicateurs de réduction de la consommation d'ENAF dans les bilans nationaux et sert de référence dans les échanges entre l'État et les collectivités sur les trajectoires ZAN.

- ⇨ Une donnée produite par un dispositif reconnu comme référence nationale est plus difficile à contester juridiquement, notamment car c'est une méthodologie publique explicitée, transparente et documentée.

4. Transparence et traçabilité des résultats

Le portail offre des séries temporelles complètes, des indicateurs établis année par année et des exports thématiques accessibles publiquement.

Ces données sont auditées et corrigées de manière récurrente par le CEREMA, ce qui en garantit la traçabilité et la transparence.

Cette transparence constitue un atout administratif dans le contexte de débats publics, d'échanges avec les services de l'État, ou de justification des stratégies locales.

[12] *Article R.101-2 du code de l'urbanisme : Création Décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 - art. 1 - L'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme.*

5. Compatibilité avec les obligations légales de suivi et de reporting

Les orientations méthodologiques du ministère en charge de l'écologie recommandent l'usage des données du portail pour :

- le suivi des trajectoires locales vers les objectifs ZAN ;
- l'élaboration des diagnostics préalables des SCOT et des PLU(i) ;
- la production des bilans de consommation d'espace.

S'appuyer sur les données du portail assure une conformité avec les obligations légales de reporting dans le cadre des évaluations périodiques.

6. Couverture complète du territoire : Données disponibles sur l'ensemble du territoire

Contrairement à des bases locales parfois partielles ou inconsistantes :

- le portail couvre toutes les communes de France de manière homogène ;
- il intègre des zones rurales, périurbaines et urbaines selon une grille de lecture uniforme.

Cela supprime les risques de vides de données ou d'incohérences entre bases locales différentes.

7. Cadre méthodologique documenté et transparent : documentation méthodologique accessible

Le CEREMA publie régulièrement des documents d'accompagnement décrivant :

- les principes de traitement des données foncières ;
- les règles d'agrégation territoriale ;
- les limites et biais connus.

Cette documentation constitue une base de justification technique recevable, y compris dans le cadre d'instructions préfectorales ou d'expertises externes.

8. Garantie de mise à jour et évolution continue : actualisation régulière et maintenance méthodologique

Le portail fait l'objet de mises à jour annuelles et d'évolutions méthodologiques progressives intégrant la prise en compte des nouvelles données foncières, les ajustements de traitements et l'amélioration des indicateurs.

Une collectivité qui s'appuie sur ce référentiel bénéficie d'une veille méthodologique continue, diminuant les risques d'obsolescence ou d'incohérence avec les pratiques nationales actualisées.

9. Simplification de l'articulation SCOT – État

En se référant au portail comme source unique : les échanges avec les services de l'État ont été simplifiés ; les discussions sur le périmètre et la méthode de comptabilisation sont raccourcies ; les divergences méthodologiques locales ne constituent pas un sujet de débat lors de l'instruction.

Cela se traduit par un gain d'efficience administrative significatif, particulièrement utile dans les phases d'élaboration du SCOT.

2. Analyse des evolutions passees de la consommation d'espaces NAF

2.1 30 ans de planification territoriale

Le territoire du Bassin de Thau a une histoire assez complète dans le domaine de la planification.

En effet, le territoire est couvert par des documents de planification depuis 1995, le 1er document ayant encadré le développement sur le territoire est le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du bassin de Thau et de sa façade maritime qui a été adopté par décret en 1995. Le SCOT du Bassin de Thau lui a succédé, il a pour sa part été approuvé en 2014. Il est mis en œuvre depuis.

Depuis maintenant 28 ans le territoire est encadré par des grandes orientations en matière de maîtrise de la consommation d'espaces, de protection, d'aménagement et d'exploitation du littoral et de l'espace maritime.

2.2 Une trajectoire de consommation tendanciellement décroissante : une dynamique de réduction du rythme de consommation d'ENAF engagée

Analyse des évolutions passées :

La consommation passée[13] a été établi par la réalisation de photo-interprétation sur des pas de temps de durées différentes.

MOS ne fournit pas une surface moyenne consommée annuellement mais sur une surface consommée entre deux prises de vue aérienne.

Ainsi pour comparer et définir le rythme annuel moyen de la consommation des espaces NAF sur les périodes antérieures, il a été fait le choix de procéder à une division des espaces consommées par la durée de la période. On obtient alors de manière lissée la surface moyenne consommée annuellement ou rythme d'artificialisation.

Exemple : Le nombre d'hectares consommé sur la période 1981-1995 représente **1 226,54 ha**, soit **87,61 ha/an** sur une période de **14 années**.

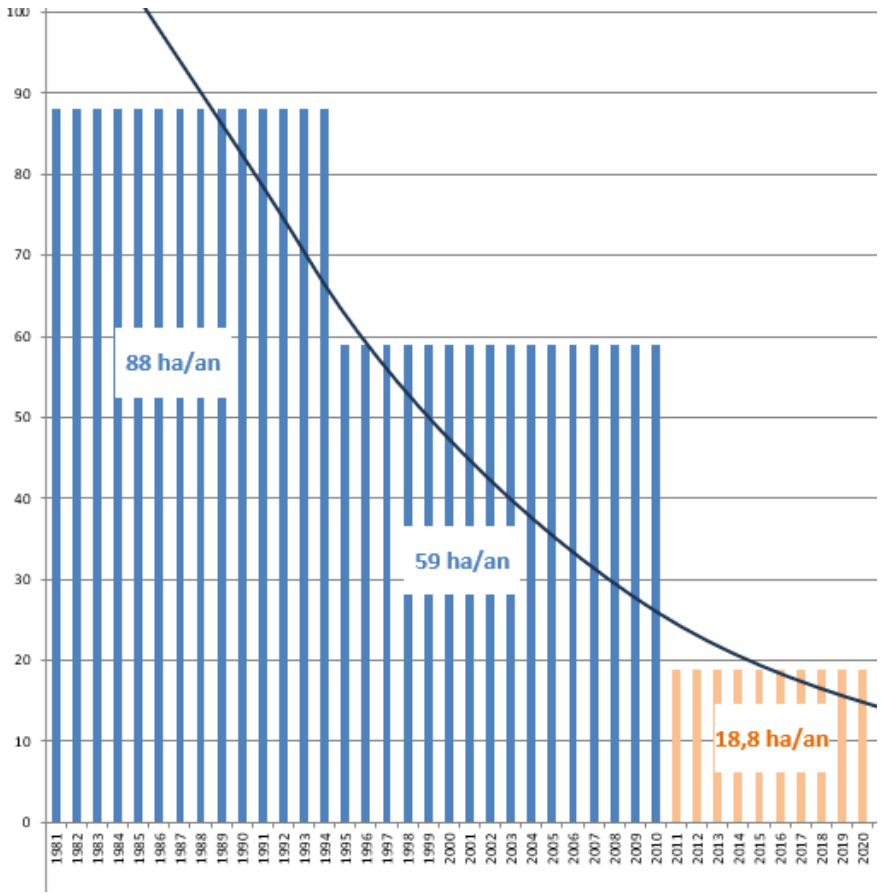
Une fois obtenue cette surface moyenne consommée annuellement de la période peut donc être comparer aux autres surfaces moyennes consommées annuellement des périodes suivantes.

Le nombre d'hectares consommé sur la période 1981-1995 représente**1 226,54 ha**, soit **87,61 ha/an** sur une période de 14 années.
Le nombre d'hectares consommé sur la période 1995-2009 représente **823,4 ha**, soit **58,82 ha/an** sur une période de 14 années.

Le nombre d'hectares consommé sur la période 2011-2021 représente :

- **188 ha**, soit **18,8 ha/an** sur une période de 10 années.

13 Pour les périodes 81-94 et 95-2009 : les données sont issues du Rapport final Cemagref - Septembre 2008 actualisé en janvier 2012 par le SMBT) - rapport réalisé dans le cadre du diagnostic du SCOT approuvé en 2014



La dynamique de consommation d'espaces connaît une baisse continue depuis 1995.

Entre les périodes 81-94 et 95-2009, le rythme de consommation d'espace **a diminué de 33%** (32,89 %)

Entre les périodes 95-2009 et 2011-2021, le rythme de consommation d'espace a diminué de 68%.

Ces chiffres démontrent que le territoire a engagé une trajectoire de diminution de consommation d'espace depuis de nombreuses années.

De plus, on notera une corrélation entre la diminution du rythme de consommation et la mise en œuvre des documents de planification : SMVM et SCOT.

- ⇨ **Conclusion : le territoire consomme de moins en moins d'espace en matière de rythme de consommation et s'inscrit sur une trajectoire de consommation tendanciellement décroissante.**

Les décrets introduisent explicitement les notions de « prise en compte des efforts passés et de spécificités locales. »
*Concernant les efforts passés déjà réalisés, le projet de décret précise que, pour la première tranche de dix années (2021-2031), ils sont pris en compte à partir des données observées sur les dix années précédant la promulgation de la loi « climat-résilience » **ou le cas échéant sur une période de vingt ans lorsque les données sont disponibles."***

2.3 Une réelle prise en compte des efforts passés[14] sur le rythme de consommation d'espace sur le Bassin de Thau

Ces dernières décennies, le bassin de Thau a mené d'importants efforts pour mettre en œuvre une planification plus sobre et plus efficace de son projet de

[14] baisse de la consommation d'ENAF constatée

territoire. Avec un renforcement du cadre législatif et réglementaire, et une volonté renouvelée du territoire, une dynamique positive a d'ores et déjà été enclenchée et porte ses fruits.

En effet, le précédent SCOT avait notamment déjà fixé des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'espace.

Grâce à ces efforts de sobriété foncière menés par le Bassin de Thau, en particulier grâce à une meilleure maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le territoire s'est inscrit dans une trajectoire vertueuse amenant à une diminution du rythme des surfaces urbanisées.

Ce travail réalisé doit être pris en considération et ne pas être nié. De ce fait et pour ne pas pénaliser le territoire les efforts déjà passés (c'est-à-dire la baisse de la consommation constatée) doivent être pris en compte pour estimer les trajectoires de baisse de consommation d'espace NAF pour les années à venir.

2.4 Des textes qui améliorent la prise en compte des efforts passés dans le cadre de la répartition de l'effort de réduction de consommation qui sera établie pour les décennies à venir

Conscient des dynamiques engagées sur certains territoires, le législateur a souligné l'importance d'en tenir compte dans la définition de la trajectoire future.

Évoqué dans le cadre de la **Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux**, les efforts passés déjà réalisés en termes de consommation d'espace sont à intégrer aux réflexions.

Comme le précise le **Décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols**, dans le rapport d'objectifs du SRADDET, « les critères à considérer sont renforcés en faisant, à l'instar de la loi, mention explicitement à la prise en compte des efforts passés, et en indiquant qu'il convient de tenir compte de certaines spécificités locales telles que les enjeux de communes littorales ou de montagne et plus particulièrement de ceux relevant des risques naturels prévisibles ou du recul du trait de côte ».

La notice du Décret précise, s'agissant des efforts passés déjà réalisés, que pendant la première tranche de dix ans, « ils sont pris en compte à partir des données observées sur les dix ans précédant la promulgation de la loi [Climat et résilience] ou le cas échéant sur une période de vingt ans lorsque les données sont disponibles ».

Enfin l'article 194 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, précise que le DOO pour mettre en œuvre les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols du projet tient compte des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières[15].

15 Article L.141-8 du code l'urbanisme

2.5 L'Analyse de la consommation d'espace

2.5.1. L'occupation du sol

- L'occupation du sol en 2012, selon l'Occsol

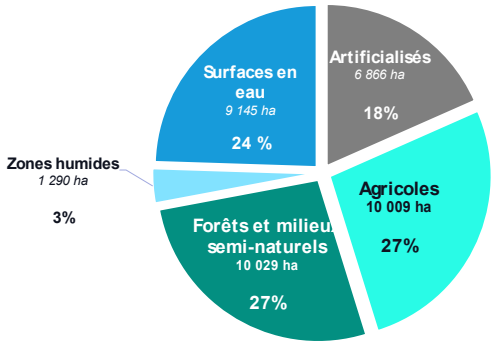
> *Source et méthodologie : OCC_SOL réalisé par IRSTEA à partir de l'analyse de l'ortho-photo 2012.*

➲ **Un territoire d'eau : sur les 37 340 ha que couvre le périmètre du SCoT, 27 % sont occupés par des surfaces en eau et zones humides.**

Avec 24 % de la superficie du territoire SCoT occupés par des surfaces en eau (lagunes littorales, étangs saumâtres,…) et 3 % de zones humides, ces 2 catégories d'occupation du sol représentent au total la même proportion de surface que celle des espaces agricoles (27%), et des espaces forestiers et milieux semi-naturels (27%). Les surfaces artificialisées occupent quant à elles 6 866 ha, soit 18% de la superficie du SCoT.

Occupation du sol en 2012
(Source : OCC_SOL 2012 - IRSTEA)

Occupations du sol 2012	Surfaces en ha	% dans le SCoT
Artificialisés	6 866	18%
Agricoles	10 009	27%
Forêts et milieux semi-naturels	10 029	27%
Zones humides	1 290	3%
Surfaces en eau	9 145	24%
Total SCoT	**37 340**	**100%**



Parmi les surfaces en eau, la lagune de Thau est la plus vaste et la plus profonde du littoral méditerranéen français après l'étang de Berre.

A l'articulation des différente entités géographiques et paysagères du Bassin de Thau, elle constitue un « espace central et structurant » autour duquel s'organisent les espaces de vie du territoire du SCoT et nombre de ses activités économiques identitaires (aquacoles, touristiques, etc.) :

- Au sud et au sud-est, la façade maritime accueille les pôles urbains et économiques majeurs du SCoT, Sète et Frontignan, leurs lidos et les espaces balnéaires de Marseillan (lido) ; ces 3 communes étant à l'interface de la lagune de Thau et de la côte maritime. En direction de Palavas-les-Flots, les communes Vic-la-Gardiole et Mireval s'ouvrent sur les étangs palavasiens, côté méditerranée, et le massif de la Gardiole au nord-ouest.
- Dans la zone médiane du territoire, les centres villes de Mèze, Bouzigues, Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux sont en façade de la lagune ; ceux de Loupian et Poussan en sont distant d'environ 1/1,5 km.
- La plaine agricole de la Vène rejoint la lagune depuis Montbazin, tout au nord-est du SCoT, en traversant Poussan et Gigean.
- Bordant la lagune, la plaine viticole de Mèze à Marseillan s'étend en profondeur vers Villeveyrac. Les coteaux de Bouzigues – Loupian, quant à eux, sont dans le prolongement des collines de la Mourre et de la plaine de Villeveyrac plus en amont qui constitue le bassin versant du « Pallas », deuxième cours d'eau important du territoire débouchant dans la lagune après la Vène.

Les espaces agricoles, forestiers et naturels semi-ouverts

Hors la zone côtière qui constitue un espace spécifique, l'urbanisation s'est traditionnellement installée au sein des 3 plaines « de Villeveyrac, de la Vène et de Mèze à Marseillan » ainsi qu'en bord de lagune, préservant ainsi les espaces naturels des massifs de la Mourre et de la Gardiole.

Les espaces agricoles (10 009 ha) se composent principalement de vignobles (4 234 ha) ; lesquels s'étendent sur quasiment toutes les communes du SCoT, à l'exception de Bouzigues, Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains qui n'en détiennent pas ou très peu. Les autres occupations agricoles (terres arables, cultures permanentes, prairies, etc.) se retrouvent pour l'essentiel dans les 3 plaines, en interstice du vignoble et d'espaces urbains ou naturels.

Il faut souligner la surface non négligeable de friches agricoles (2 269 ha) identifiée par l'Occ_sol, classe hétérogène regroupant des friches agricoles récentes en 2012 et des milieux proches de la garrigue ouverte (et donc non représentatifs d'espaces agricoles exploités). Si cette classe ne vise pas à qualifier ni quantifier précisément l'usage agricole des terres, elle permet toutefois de mettre en lumière le sujet des friches agricoles qui fait partie de réalités locales, avec notamment des cas de terrains où le retour vers l'agriculture est difficile et très complexe : terres pauvres, absence d'irrigation, pente forte, droits de plantations viticoles, etc. De manière générale, les friches agricoles ou de terrains sans affectation, y compris des espaces naturels et délaissés urbains, posent la question de leur gestion et de leur usage à terme, notamment face à au phénomène de cabanisation (sujet déjà abordé par le SCoT de 2014) qui pose des enjeux sociaux, mais aussi sanitaires et parfois de sécurité au regard notamment du risque d'incendie.

Les forêts (2 617 ha) sont peu présentes et sectorisées principalement sur le massif de la Gardiole, dans le nord de Montbazin ou par poche plus ponctuelle dans les collines de la Mourre. Les milieux à végétations arbustives ou herbacées (Garrigue fermée, etc.) sont les plus représentés au sein des espaces naturels (4 840 ha), hors milieux d'eau et humides.

Répartition des principaux espaces au sein des surfaces agricoles, forestières, milieux semi-ouverts, zones humides et en Eau, en 2012	Surfaces en ha	% dans le SCoT
Agricoles :	**10 009**	**100%**
dont Vignobles	*4 234*	*42%*
dont Friches agricole (classe très hétérogène : de friche agricole récente à 'proche garrigue ouverte')	*2 269*	*23%*
Forêts et milieux semi-ouverts :	**10 029**	**100%**
dont Garrigue fermée	*4 840*	*48%*
dont Forêts et bois	*2 617*	*26%*
Zones humides	**1 290**	**100%**
Surfaces en eau :	**9 145**	**100%**
dont Lagunes littorales et étangs saumâtres	*8 242*	*90%*

Occupation du sol en 2012

(Source : OCC_SOL 2012 - IRSTEA)

Occupations

Artificialisées

- **Zones d'habitat** *(tissu urbain mixte)*
  Tissu urbain continu, Tissu urbain discontinu, Bâti diffus et isolé
- **Zones d'activité économique** *(industrielles et/ou artisanales et/ou touristique)*
  dont : Zones commerciales (et bureaux), Zones agricoles, Zones industrielles ou commerciale ou bâtiment agricole en friche
  Pontons, digues et enrochements
  - dont ports
  - dont zones conchylicoles
  - dont zones touristiques
- **Equipements publics** *(incluant les Espaces publics urbains ouverts)*
- **Mines, décharges et chantiers**
- **Zones non bâties et en cours d'artificialisation**

Agricoles

- **Terres arables, cultures permanentes, prairies, friches, divers**
  - dont vignoble

Forêts et milieux semi-naturels

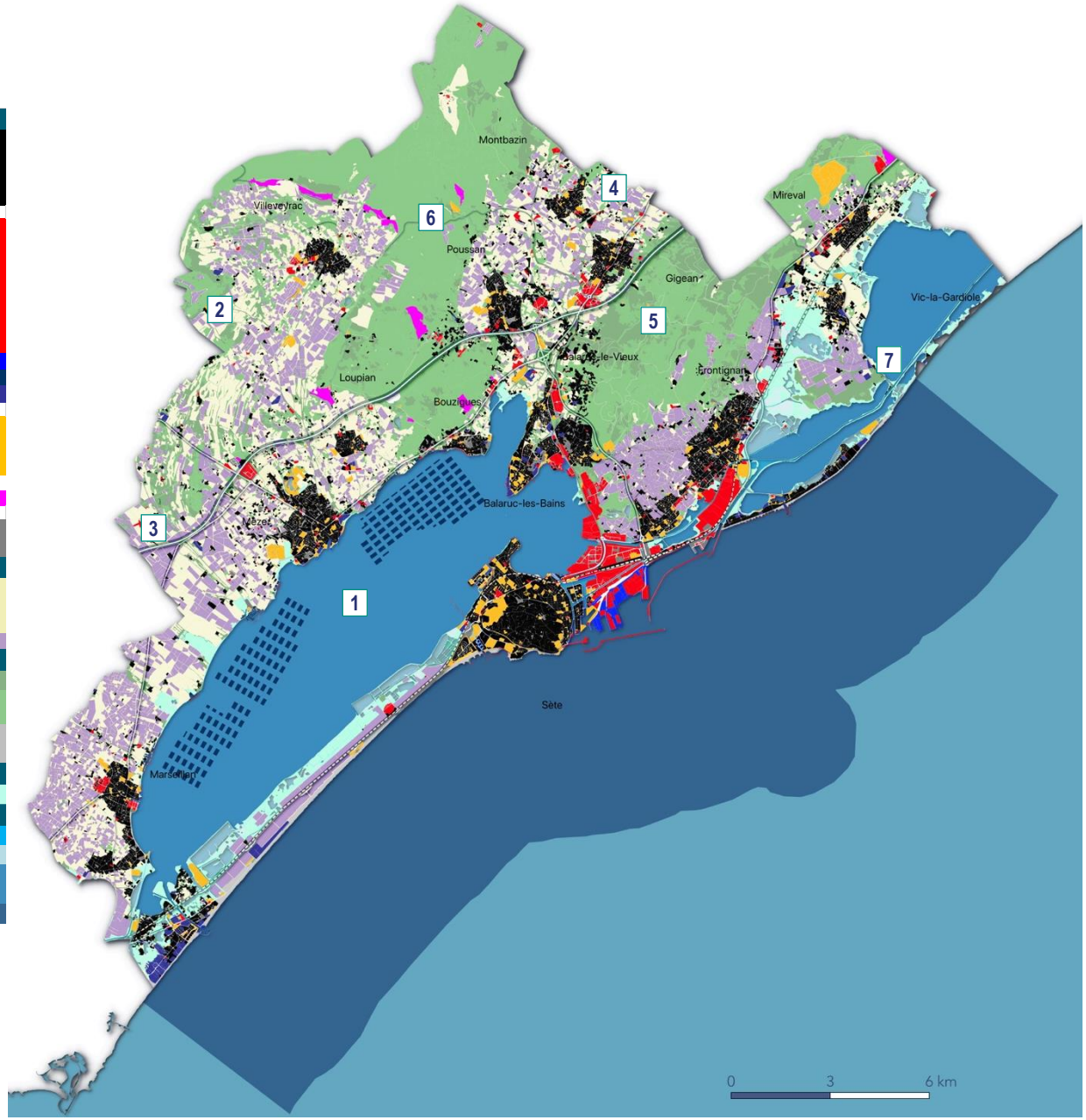
- **Forêts et bois**
- **Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée**
- **Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation**

Zones humides

- **Zones humides maritimes**

Surfaces en eau

- **Cours et voies d'eau**
- **Plans d'eau**
- **Lagunes littorales et étangs saumâtres**
- **Eaux maritimes**



Légende :

1 – Lagune de Thau
2 – Plaine de Villeveyrac
3 – Plaine de Mèze à Marseillan
4 – Plaine de la Vène
5 – Massif de la Gardiole
6 – Collines de la Mourre

		Occupations 2012	Surface en ha	% dans le SCoT
Artificialisées	Habitat	Cœur de ville - cœur de village	42	0,11%
		Faubourgs	186	0,50%
		Maisons mitoyennes	298	0,80%
		Habitat dense de maisons individuelles (parcelle < 500m2)	273	0,73%
		Habitat de maisons individuelles de faible densité (parcelle > 500m2)	1 257	3,37%
		Habitat grand collectif (R+2 et plus)	156	0,42%
		Habitat petit collectif (R+1)	34	0,09%
		Maisons individuelles isolées (anciennes ou récentes)	186	0,50%
		Mas, domaines agricoles	115	0,31%
		Cabanes, abris, parcelles cabanisées	265	0,71%
		sous-total	*2 811*	*8%*
	Economie	Zones d'activité économique (industrielles et/ou artisanales)	510	1,36%
		Quais (sur la zone portuaire de Sète)	19	0,05%
		Zones artificialisées non bâties (parkings, terrains de stockage, routes) sur la zone portuaire de Sète	60	0,16%
		Ports mixtes (pêche + plaisance)	10	0,03%
		Zones commerciales (Restaurants, magasins, bars…) (et bureaux)	52	0,14%
		Coopératives viticoles	10	0,03%
		de chevaux avec cabane, pépinières…)	54	0,14%
		Mas (dont port attenant)	36	0,10%
		Tables en mer et sur lagune	463	1,24%
		Campings	136	0,37%
		Parcs d'attraction	8	0,02%
		équestres à vocation touristique ou de loisirs)	60	0,16%
		décharges réhabilitées	130	0,35%
		Digues et enrochements	34	0,09%
		Pontons	3	0,01%
		sous-total	*1 586*	*4%*
		Extraction de matériaux (carrière)	92	0,25%
		Décharges sauvages	5	0,01%
		Mines	38	0,10%
		sous-total	*135*	*0%*
	Equipements	Espaces publics urbains ouverts (Parcs, jardins publics, espaces verts entretenus, places arborées ou non, plate-bandes entretenues…)	108	0,29%
		Parkings avec revêtement du sol	56	0,15%
		Equipements sportifs	194	0,52%
		bassin d'orage, incinérateur, centre de tri, déchetterie	132	0,35%
		Equipements de transport	19	0,05%
		Equipements d'enseignement	67	0,18%
		Etablissements de santé	19	0,05%
		Autres	36	0,10%
		Mairie	1	0,00%
		Cimetière	27	0,07%
		Lieux de culte	4	0,01%
		Grands équipements culturels	18	0,05%
		sous-total	*681*	*2%*
	Infrastructures	Autoroute	69	0,19%
		Aires de repos	19	0,05%
		Voirie extra urbaine (bitumée ou empierrrée)	462	1,24%
		Voie ferrée	65	0,17%
		Voies circulation douce	22	0,06%
		Partie végétalisée des ronds-points extra urbain	0	0,00%
		Voirie intra urbaine et placettes	600	1,61%
		Délaissés voirie intra urbaine (et SNCF)	75	0,20%
		Partie végétalisée des ronds-points intra urbain	6	0,02%
		sous-total	*1 318*	*4%*
		En cours d'artificialisation (routes, lotissements, zones d'activité…)	35	0,09%
		(dents creuses)	210	0,56%
		Espaces anthropisés, non imperméabilisés	91	0,24%
		sous-total	*335*	*1%*
Total			*6 866*	*18%*

	Occupations 2012	Surface en ha	% dans le SCoT
Agricoles	Cultures annuelles	1 472	3,94%
	Maraîchage et serres pour activité maraîchère	230	0,61%
	Terres arables non cultivées (sols nus agricoles)	60	0,16%
	Vignobles	4 234	11,34%
	Arboriculture	288	0,77%
	Prairies + pâturages	767	2,06%
	Friches agricole (nota : classe très hétérogène : de friches agricole récente à 'proche garrigue ouverte')	2 269	6,08%
	Bordures : bords de champs, chemins agricoles / ruraux, petites haies / fourrés…	688	1,84%
	sous-total	*10 009*	*27%*
Forêts et milieux semi-naturels	Forêts et bois	2 617	7,01%
	Garrigue fermée	4 840	12,96%
	Garrigue ouverte (et friche agricole avancée)	2 336	6,26%
	Sols nus (naturels)	21	0,06%
	Plages	133	0,36%
	Dunes	83	0,22%
	sous-total	*10 029*	*27%*
Humides	Végétation de type prés salés et sansouïre* et de type zone humide (roseaux…)	1 290	3,46%
Surfaces en eau	Canaux ou débouchés des cours d'eau principaux	168	0,45%
	Plans d'eau artificiels	35	0,09%
	Plans d'eau permanents ou intermittents (dont anciens marais salants)	673	1,80%
	Lagunes littorales et étangs saumâtres	8 242	22,07%
	Eaux maritimes	27	0,07%
	sous-total	*9 145*	*24%*
	Total SCoT	**37 340**	**100%**

Détails des surfaces par occupation du sol en 2012 et leur répartition en % au sein du SCoT

(Source : OCC_SOL 2012 - IRSTEA)

82 % de la superficie du territoire du SCoT ne sont pas artificialisés en 2012

Avec 6 866 ha, les surfaces artificialisées représentent 18 % de la surface du SCoT, en 2012.

L'habitat occupe la part principale de ces surfaces artificialisées (42% - 2 811ha), quasiment à part égale avec celles cumulées des activités économiques (23%) et des infrastructures (19%).

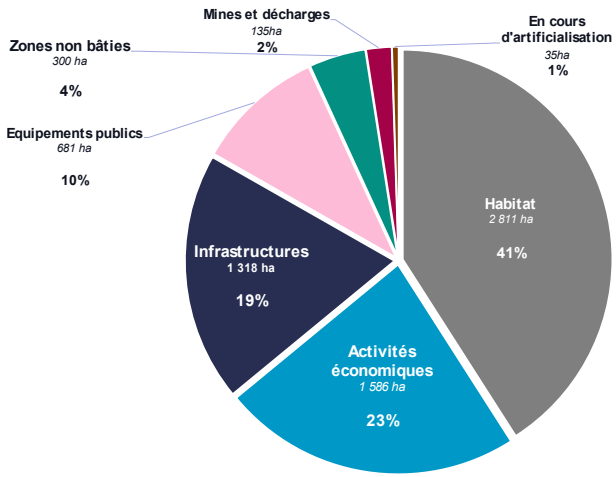
- Les infrastructures mobilisent en effet une surface non négligeable (1 318 ha) qui s'explique notamment par la taille importante du tissu urbain des villes de Sète et Frontignan, et de leur réseau viaire intra-urbain complexe du fait de la géographie spécifique de ces communes. Il s'explique aussi par la présence d'axes de transports extra-urbains majeurs, notamment : Autoroute A9, voies ferrées, D 600, D 613, D612, etc.

- Les activités économiques mobilisent 1 586 ha. Toutefois, une part non négligeable est liée aux espaces portuaires (dont site de stockage, quai…) et économiques conchylicoles ; les parcs d'activités et commerciaux stricto sensu représentant quant à eux 562 ha sur les 1 556 ha précités.

- Près de la moitié des surfaces occupées par l'habitat accueillent un tissu de maisons individuelles de faible densité (parcelle > 500 m2, cf. carte ci-après : Zoom sur le tissu urbain de 2012). Cette proportion traduit la place importante qu'a représenté le développement pavillonnaire pour de l'habitat principal ou secondaire en prolongement des centre-ville anciens ou pôles touristiques denses. Localement ce type de tissu s'articule avec le maintien d'une présence végétale forte dans l'urbain (secteur St-Clair à Sète, etc.) ou compose l'urbanisation de quartiers installés en bord de mer (lidos) ou de lagune (Frontignan, Marseillan, Balaruc le Vieux, Sète, …).

Répartition des espaces au sein des surfaces artificialisées, en 2012

(Source : OCC_SOL 2012 - IRSTEA))

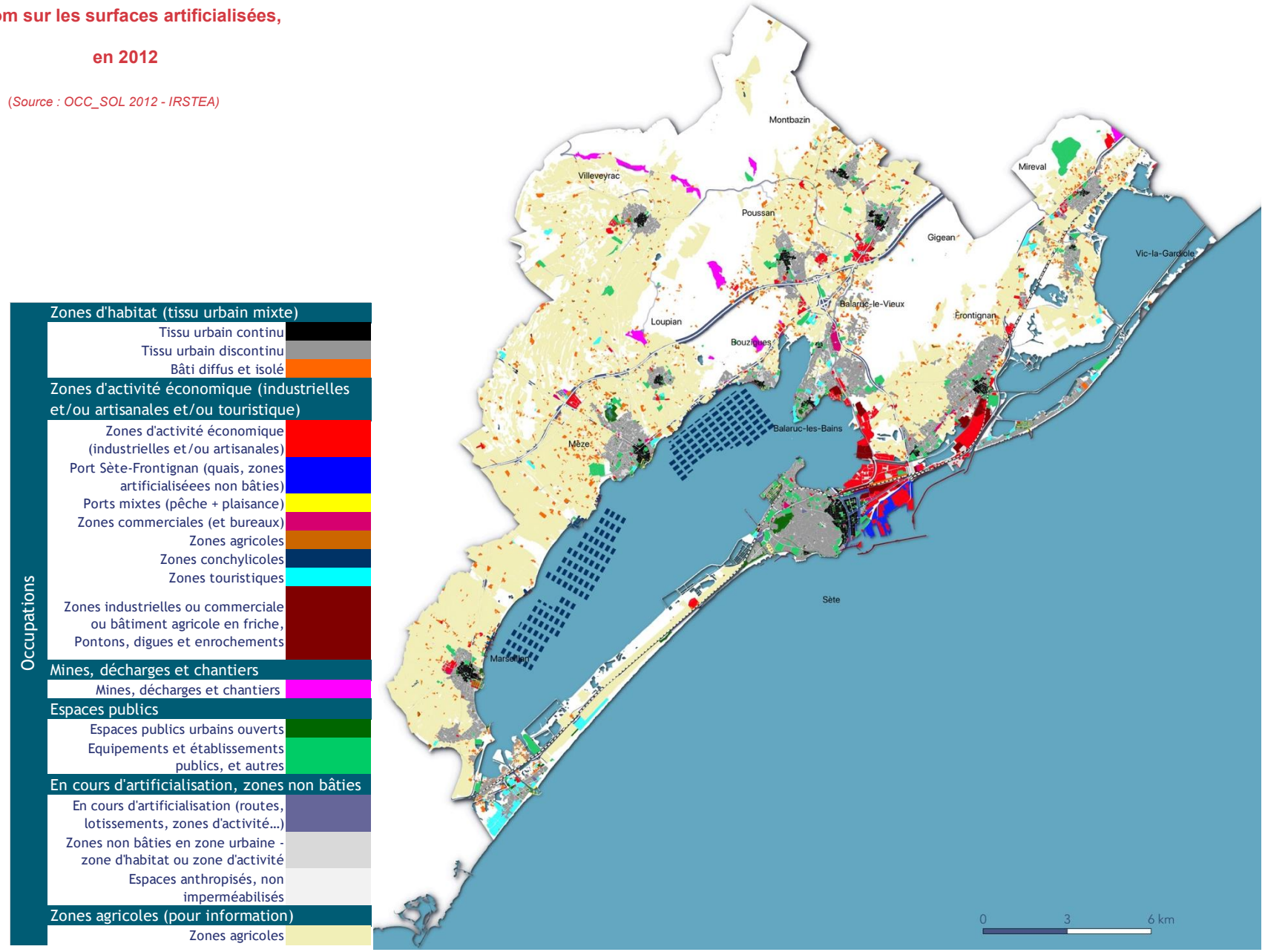


Répartition des espaces au sein des surfaces artificialisées, en 2012	Surfaces en ha	% dans le SCoT
Habitat	**2 811**	**41%**
dont Habitat de maisons individuelles de faible densité (parcelle > 500m2)	*1 257*	*18%*
Activités économiques	**1 586**	**23%**
dont Zones commerciales et d'activité économique (industrielles et/ou artisanales), hors espaces portuaires	*562*	*8%*
Infrastructures	**1 318**	**19%**
dont Voirie intra urbaine et placettes	*600*	*9%*
Equipements publics	**681**	**10%**
dont Equipements sportifs	*194*	*3%*
Zones non bâties	**300**	**4%**
Mines et décharges	**135**	**2%**
En cours d'artificialisation	**35**	**1%**
Total SCoT	**6 866**	**100%**

Zoom sur les surfaces artificialisées,

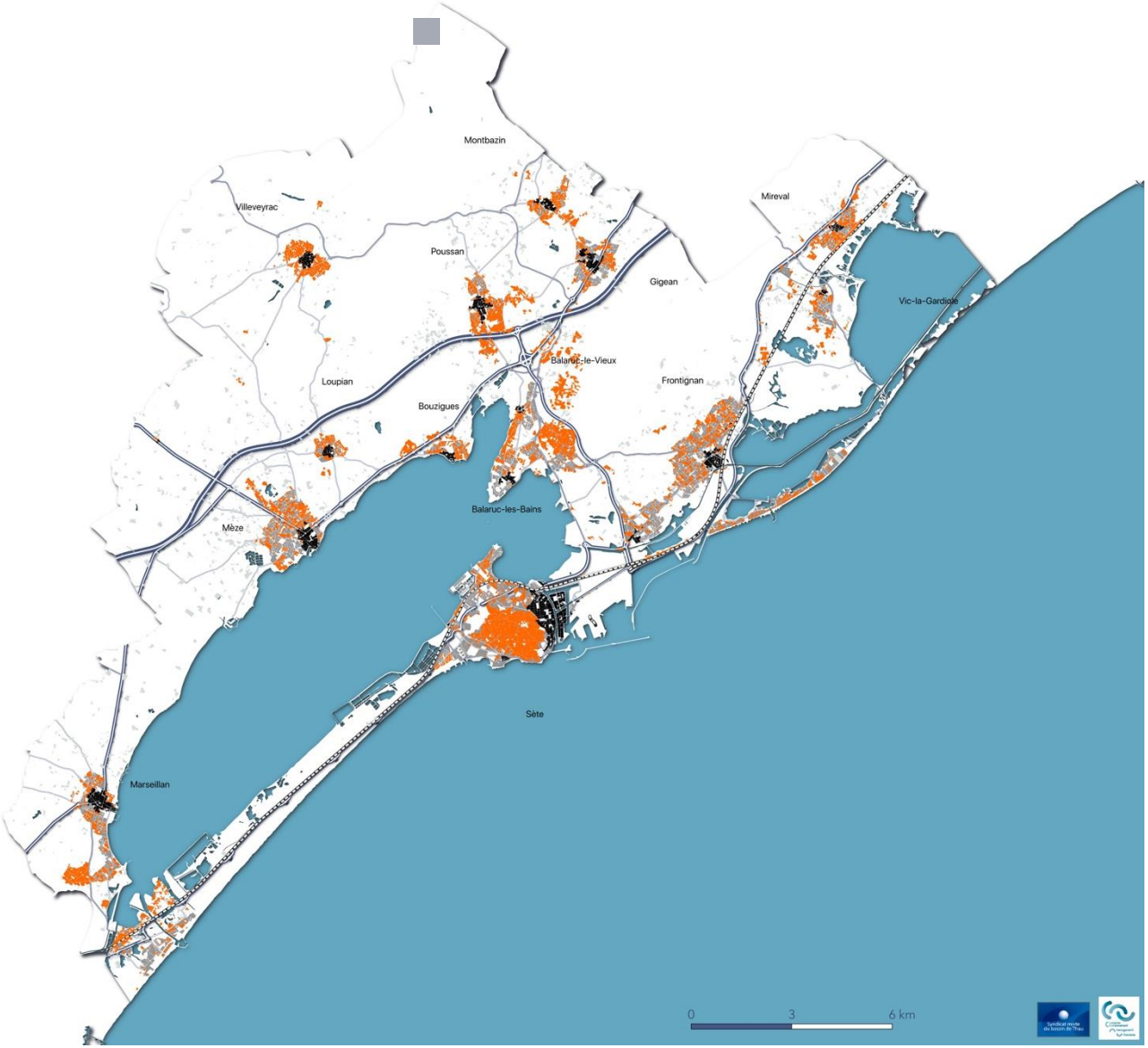
en 2012

(Source : OCC_SOL 2012 - IRSTEA)



Zoom sur le tissu urbain de 2012

(Source : OCCSOL 2012)



Légende :

- *Centres urbains anciens...*
- *Tissu de maisons individuelles de faible densité (parcelle > 500 m2)*

➲ **En 2012, 59 % des surfaces artificialisées sont localisés sur les 4 pôles urbains principaux du territoire du SCoT**

Les deux tableaux ci-contre, mettent en lumière la composition spatiale spécifique au Bassin de Thau.

- L'ensemble des territoires communaux de Sète, Frontignan, Marseillan et Mèze représente 48% de la superficie totale du SCoT. Il accueille aussi, à lui seul, 59 % des surfaces urbanisées du SCoT (2012), 50% de ses espaces agricoles et 70% de ses surfaces en eau et humides. Outre la structuration urbaine forte que ces 4 villes apportent au territoire du SCoT, cette composition confirme que Sète et Frontignan s'inscrivent dans un contexte littoral contraint, tout particulièrement la ville de Sète qui ne dispose pas de capacité très significative d'extension urbaine. L'espace urbain de Frontignan, quant à lui, s'intercale entre la mer et les espaces agricoles occupant le piedmont du massif de la Gardiole.
  Cette composition montre aussi la surface agricole importante que représente la plaine de Mèze à Marseillan à l'échelle du SCoT : près de 39% des espaces agricoles du SCoT.

- Villeveyrac est caractérisée par sa forte composante agricole (1 888 ha, soit 19% des surfaces agricoles du SCoT), mais aussi naturelle, hors milieu d'eau (15% des forêts et milieux semi-ouverts du territoire du SCoT).

- A Bouzigues, Balaruc-les-Bains et à Balaruc-le-Vieux, les surfaces agricoles sont faibles et représentent au total moins de 130 ha, soit autour de 1% des espaces agricoles du SCoT.

- L'occupation du sol à Poussan, Gigean et à Montbazin est marquée clairement pas la configuration de plaine agricole de la Vène enserrée entre les massifs de la Gardiole et de la Mourre ; ces massifs constituant des espaces naturels et paysagers majeurs du territoire du SCoT.

Surfaces en ha des communes et des occupations des sols pour chacune d'elles, en 2012

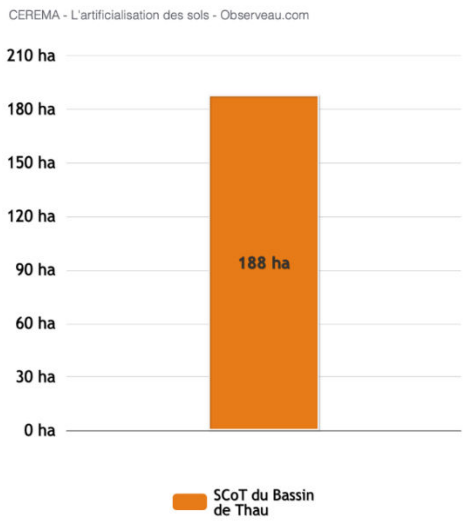
Communes	de la commune	Artificialisées	Agricoles	Forestières et milieux semi ouvert	Zones humides et en eau
Sète	4 069	1 339	296	158	2 275
Frontignan	3 976	1 069	782	810	1 315
Marseillan	5 280	874	1 717	115	2 574
Mèze	4 776	749	2 179	660	1 188
Villeveyrac	3 728	304	1 888	1 531	6
Poussan	2 993	491	715	1 756	31
Gigean	1 631	284	338	1 008	0
Montbazin	2 149	173	552	1 422	1
Loupian	2 327	340	618	851	519
Vic-la-Gardiole	3 073	256	575	567	1 675
Mireval	1 127	264	222	495	146
Balaruc-les-Bains	868	368	22	191	288
Bouzigues	650	179	41	126	305
Balaruc-le-Vieux	693	176	65	340	112
Total	**37 340**	**6 866**	**10 009**	**10 029**	**10 435**

Répartition en % des surfaces dans le territoire du SCoT, en 2012 et les 4 communes regroupant la part principale de ces surfaces (en vert)

Communes	Territoire communal	Artificialisées	Agricoles	Forestières et milieux semi ouvert	Zones humides et en eau
Sète	11%	20%	3%	2%	22%
Frontignan	11%	16%	8%	8%	13%
Marseillan	14%	13%	17%	1%	25%
Mèze	13%	11%	22%	7%	11%
Villeveyrac	10%	4%	19%	15%	0%
Poussan	8%	7%	7%	18%	0%
Gigean	4%	4%	3%	10%	0%
Montbazin	6%	3%	6%	14%	0%
Loupian	6%	5%	6%	8%	5%
Vic-la-Gardiole	8%	4%	6%	6%	16%
Mireval	3%	4%	2%	5%	1%
Balaruc-les-Bains	2%	5%	0%	2%	3%
Bouzigues	2%	3%	0%	1%	3%
Balaruc-le-Vieux	2%	3%	1%	3%	1%
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Somme des 4 communes	**48%**	**59%**	**66%**	**57%**	**75%**

2.5.2. L'analyse de la consommation d'espace

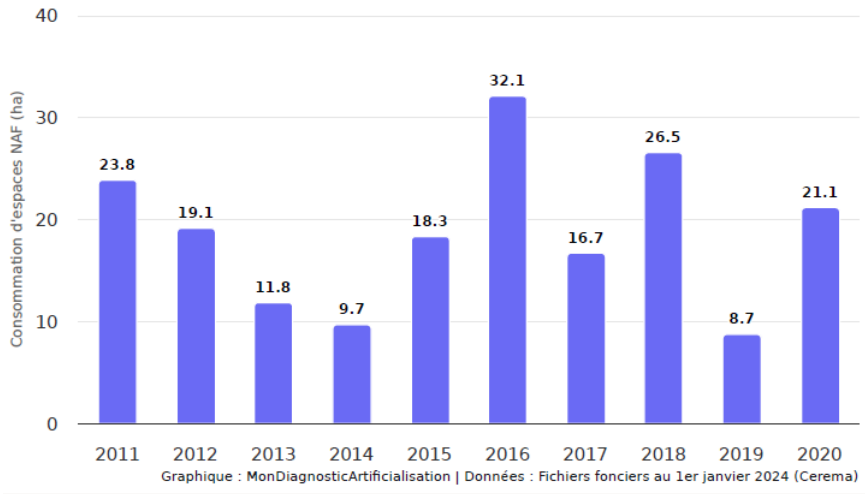
La consommation d'espace à l'échelle du SCoT est de 187,9 hectares sur la période 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 (10 ans) – conforme à la loi Climat et Résilience.



Évolution de la consommation d'espace entre 2010 et 2020

En moyenne, 18,8 ha / an ont été consommés à l'échelle du SCoT sur 2011-2021 (source : CEREMA), cette consommation ayant connu des variations notables au cours de cette période.

Consommation annuelle d'espace (NAF) sur 2011-2020
(Source : Cerema)



Entre 2011 et 2015, la consommation annuelle d'espace baisse de moitié, passant de 23,8 ha en 2011, à une consommation de 9,7 ha sur 2014.

Cette baisse de la consommation d'espace s'accentue ainsi au cours des 2 dernières années de la période avec des surfaces consommées tout particulièrement faible au regard des tendances globales à l'échelle du SCoT.

Deux grands facteurs sont susceptibles d'expliquer cette décroissance :

- La mise en révision des PLU de la plupart des communes qui s'est calée sur l'adoption du premier SCoT en 2014 ; ce qui a amené à l'allongement des délais pour la mise en œuvre de l'offre foncière nouvelle.
- Les difficultés de sortie d'opérations, notamment complexes, dans un contexte de territoire littoral contraint.

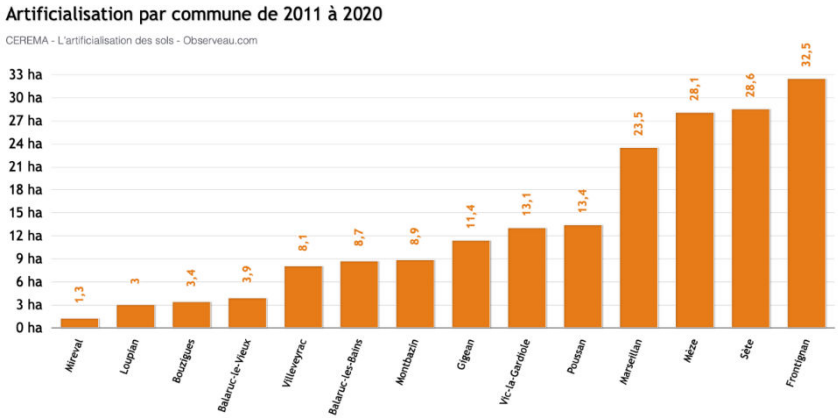
En revanche, sur 2015-2020, la consommation annuelle d'espace augmente avec cependant des variations selon les années, en fonction de la sortie de plusieurs opérations et/ou d'opérations importantes. On constate d'ailleurs qu'à

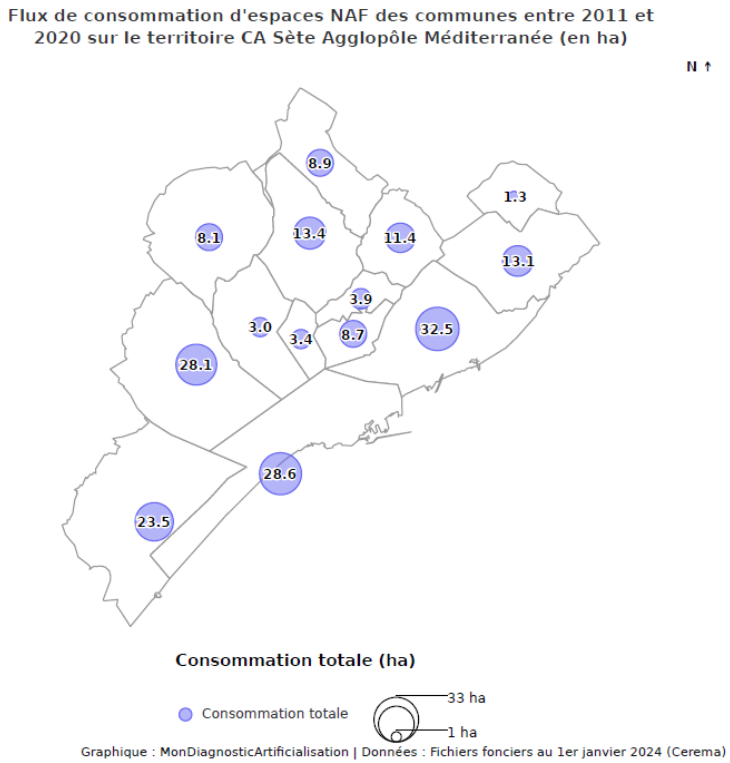
une année de consommation plus haute succède une année de consommation plus basse.

En synthèse, le rythme annuel de la consommation d'espace a été en moyenne de :

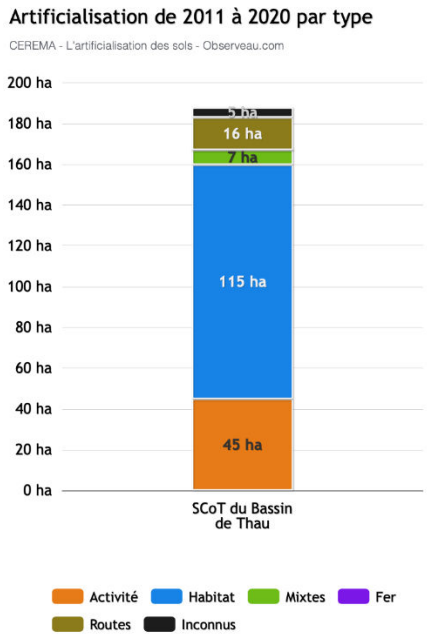
- 16,54 ha/an sur 2011-2015 ;
- 21,02 ha/an sur 2016-2020.

Commune	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Balaruc-les-Bains	0,84	1,85	0,46	0,43	0,23	1,15	2,41	0,91	0,19	0,26	**8,73**
Balaruc-le-Vieux	0,77	0,91	0,00	0,00	0,08	0,00	0,44	0,46	0,24	1,02	**3,92**
Bouzigues	0,50	0,47	0,07	0,36	0,00	0,38	0,04	0,75	0,28	0,58	**3,43**
Frontignan	1,93	1,19	3,04	0,85	1,67	6,97	4,55	0,43	0,77	11,10	**32,50**
Gigean	0,09	0,17	1,36	2,07	1,15	0,63	0,34	4,27	1,25	0,08	**11,41**
Loupian	0,01	0,00	0,00	0,80	0,00	1,88	0,05	0,00	0,10	0,18	**3,02**
Marseillan	0,56	1,72	0,81	0,84	9,47	1,02	3,28	0,97	3,89	0,97	**23,53**
Mèze	5,31	4,55	3,39	1,51	2,38	3,51	3,39	2,39	0,44	1,23	**28,10**
Mireval	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	0,14	0,00	0,57	0,06	0,33	**1,24**
Montbazin	1,62	0,05	0,21	0,00	0,28	0,00	0,08	5,98	0,36	0,31	**8,89**
Poussan	0,98	2,18	1,06	1,63	0,37	2,94	0,84	1,65	0,20	1,57	**13,42**
Sète	9,65	2,33	0,29	0,14	0,78	6,81	0,66	7,33	0,05	0,51	**28,55**
Vic-la-Gardiole	0,82	3,33	0,00	0,46	1,06	3,54	0,17	0,28	0,57	2,83	**13,06**
Villeveyrac	0,69	0,40	1,11	0,62	0,69	3,17	0,45	0,51	0,30	0,12	**8,06**
Total	**23,77**	**19,15**	**11,80**	**9,71**	**18,30**	**32,14**	**16,70**	**26,50**	**8,70**	**21,09**	**187,86**





Évolution de la consommation par destination



Au sein de ces 187,9 hectares (ha), l'habitat représente 61,2 % et l'activité 23,9 %, avec des différences importantes entre certaines communes :

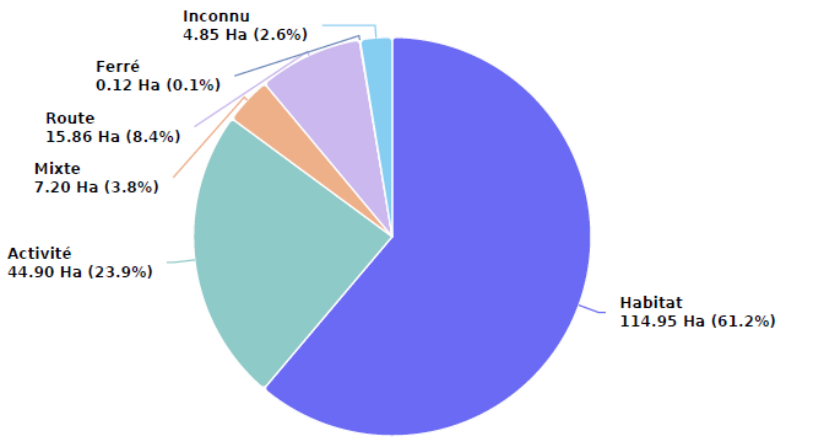
- Les principaux pôles urbains du SCoT « Sète, Frontignan, Marseillan et Mèze » affichent le niveau de consommation le plus élevé du territoire, tant pour l'habitat que pour l'activité, à l'exception de Mèze où la consommation concerne à 82% l'habitat.
- A l'inverse, le niveau de consommation le plus bas concerne Mireval ; ainsi que Loupian, Bouzigues et Balaruc-le Vieux, 3 communes suitées en façade de la lagune de Thau et détenant les plus faibles poids démographiques des communes du SCoT.

Les consommations d'espaces observées dans les autres communes du SCoT s'inscrivent dans un intervalle resserré, autour de 8 / 14 ha en 10 ans selon les communes, et proche de la moyenne calculée à l'échelle du SCoT :

- A Poussan et à Gigean, communes voisines à l'intersection des axes Montpellier-Béziers-Sète, environ 13/14ha ont été consommés dans chaque commune.
- La consommation s'établit autour de 10/11 ha à Balaruc-les-Bains, à Villeveyrac, à Montbazin et à Vic-la-Gardiole. Cette consommation d'espace est quasiment exclusivement liée à l'habitat, sauf à Villeveyrac et Vic-la-Gardiole où l'activité représente autour de 2,5/3 ha par commune.

Réparation de la consommation d'espace (NAF) 2011-2020, par fonction à l'échelle du SCoT

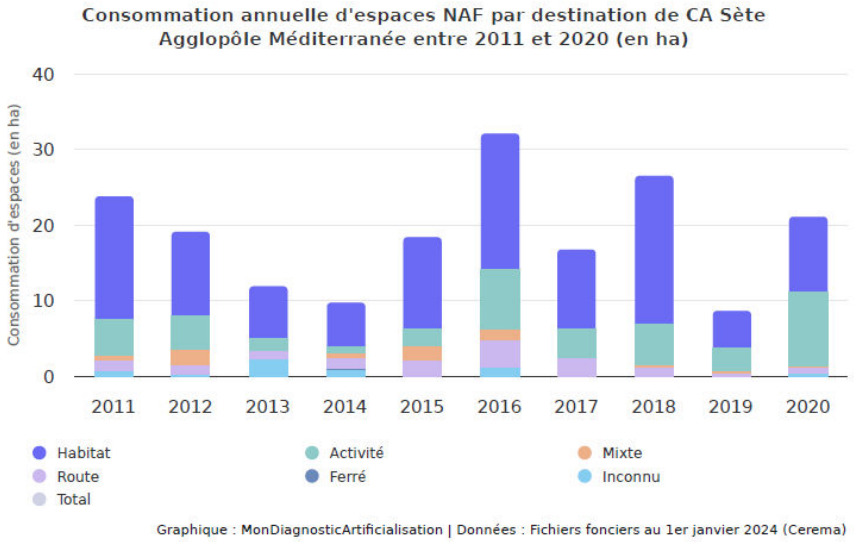
(Source : Cerema)



Graphique : MonDiagnosticArtificialisation | Données : Fichiers fonciers au 1er janvier 2024 (Cerema)

Consommation annuelle d'espace (NAF) 2011-2020 par type

(Source : Cerema)



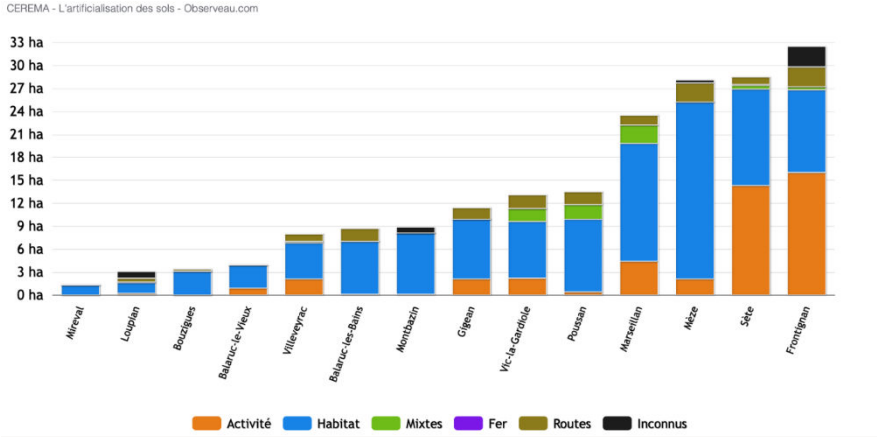
Destination	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	16,30	11,13	6,77	5,83	11,96	18,08	10,37	19,59	4,99	9,92	**114,94**
Activité	4,81	4,52	1,74	1,02	2,35	7,98	3,92	5,44	3,19	9,94	**44,91**
Mixte	0,63	1,97	0,04	0,56	2,04	1,37	0,00	0,34	0,15	0,10	**7,20**
Route	1,50	1,40	1,17	1,49	1,92	3,69	2,42	1,07	0,38	0,82	**15,86**
Ferré	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,03	0,00	0,05	0,00	0,00	**0,12**
Inconnu	0,54	0,11	2,08	0,78	0,03	1,00	0,00	0,00	0,00	0,31	**4,85**
Total	**23,78**	**19,13**	**11,80**	**9,72**	**18,30**	**32,15**	**16,71**	**26,49**	**8,71**	**21,09**	**187,88**

Évolution de la consommation par destination par commune

Répartition de la consommation d'espace du SCoT (2011-2020) par commune (Source : Cerema)

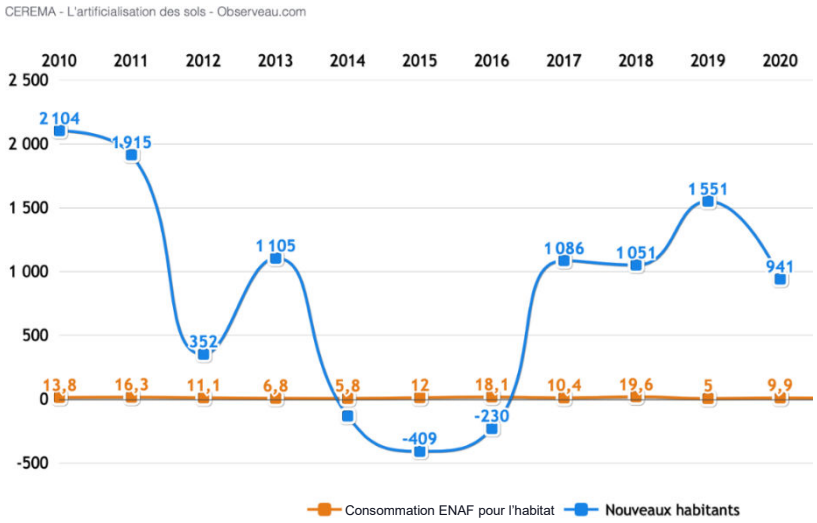
Commune	Consommation totale (ha) - 2011 à 2020	Habitat (ha)	Activité (ha)	Mixte (ha)	Route (ha)	Ferroviaire (ha)	Inconnu (ha)
Balaruc-les-Bains	8,72	6,86	0,13	0,01	1,71	0,00	0,00
Balaruc-le-Vieux	3,91	3,03	0,88	0,00	0,01	0,00	0,00
Bouzigues	3,42	3,09	0,05	0,00	0,28	0,00	0,00
Frontignan	32,51	10,81	16,02	0,39	2,60	0,00	2,69
Gigean	11,41	7,80	2,08	0,00	1,53	0,00	0,00
Loupian	3,04	1,41	0,18	0,08	0,47	0,00	0,88
Marseillan	23,53	15,44	4,37	2,44	1,28	0,00	0,00
Mèze	28,09	23,09	2,09	0,04	2,45	0,00	0,42
Mireval	1,25	1,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montbazin	8,89	7,96	0,08	0,00	0,02	0,00	0,83
Poussan	13,43	9,48	0,42	1,87	1,66	0,00	0,00
Sète	28,55	12,62	14,33	0,49	1,03	0,09	0,00
Vic-la-Gardiole	13,05	7,35	2,19	1,69	1,78	0,03	0,00
Villeveyrac	8,07	4,75	2,09	0,17	1,03	0,00	0,03

Répartition de la consommation d'espace du SCoT (2011-2020) par commune par type (Source : Cerema)

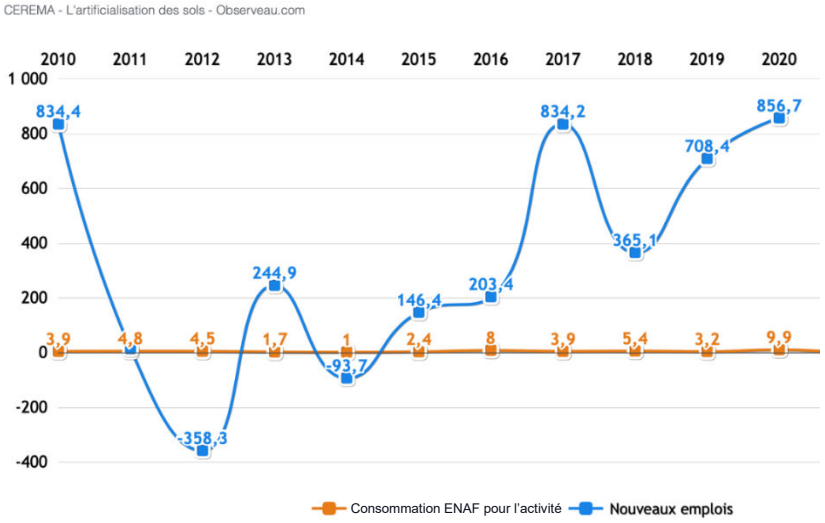


Évolution de la consommation et évolutions population et emplois

Consommation d'espace pour l'habitat et évolution de la population



Consommation d'espace pour l'activité et évolution de l'emploi



3. Objectifs du SCoT de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols

3.1. Application méthodologique au SCOT du Bassin de Thau

3.1.1. La déclinaison régionale en Occitanie

En Occitanie, le SRADDET constitue le document de référence. Sa première modification, adoptée en Assemblée plénière du Conseil régional le 12 juin 2023, précise la manière dont les objectifs nationaux sont déclinés à l'échelle régionale.

Ainsi, chaque SCOT ou EPCI se voit attribuer un objectif chiffré de réduction de la consommation foncière. Pour le SCOT du Bassin de Thau, la réduction fixée pour la période 2021-2031 est de **56 %** par rapport à la période de référence 2011-2020.

Pour les décennies suivantes, la trajectoire impose :

- une réduction supplémentaire de 30 % entre 2031 et 2040 (par rapport à 2021-2030),
- puis une nouvelle réduction de 30 % entre 2041 et 2050 (par rapport à 2031-2040).

À ces objectifs s'ajoutent des dispositions spécifiques, telles que l'enveloppe de 300 hectares pour les projets d'intérêt régional (PER) et la garantie minimale d'un hectare par commune.

Dans le cadre du rapport de prise en compte des objectifs du SRADDET Occitanie, conformément à l'article L.131-2 du code de l'urbanisme, et au regard des efforts déjà réalisés lors des périodes précédentes tels que démontrés ci-avant, le SCOT s'engage à réduire la consommation d'espace de 54 % à l'horizon 2031, puis de 27 % sur les périodes suivantes.

3.1.2. Méthodologie du SCOT du Bassin de Thau

Le SCOT du Bassin de Thau se projette à l'horizon **2043**. Cet horizon impose de raisonner dans une temporalité plus longue que la première étape nationale de 2031, tout en anticipant l'échéance de **2050**, date fixée pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La trajectoire de réduction de la consommation foncière doit ainsi être construite de manière progressive et cohérente, en articulation avec les objectifs fixés par le **SRADDET Occitanie**.

La méthode retenue repose sur une logique de **comptabilité par étapes successives**. Elle permet de mesurer la consommation déjà réalisée, de calibrer l'effort restant à produire et d'organiser la trajectoire sur la durée de vie du document.

- **Première étape : 2021-2031 :**

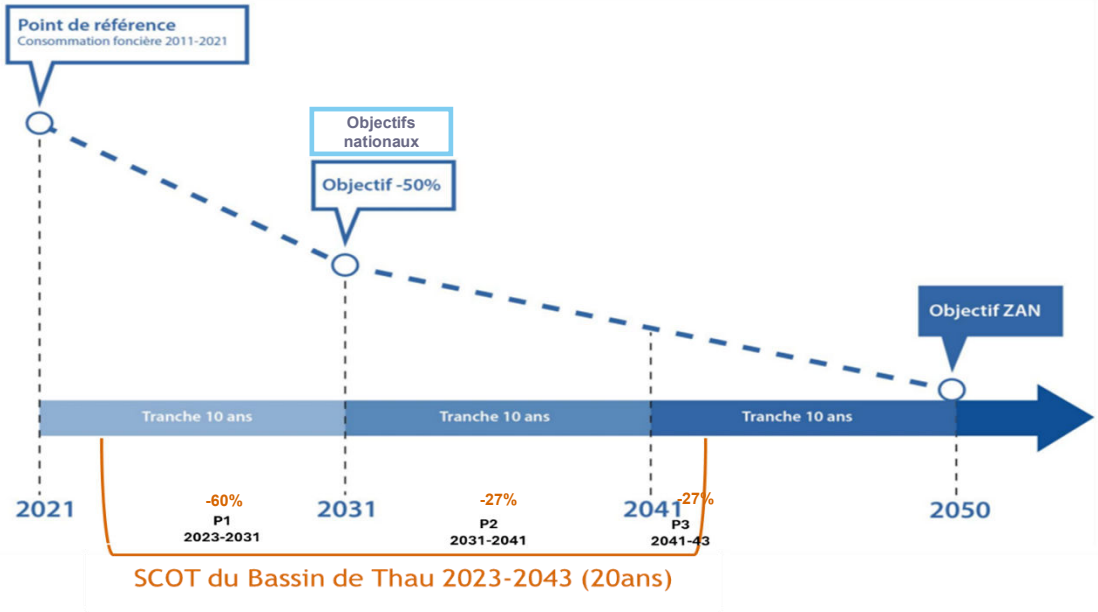
  La loi et sa traduction à travers le SRADDET, impose une réduction moyenne de la consommation foncière de 56 % par rapport à la décennie de référence (2011-2020). **Dans le cadre du <u>rapport de prise en compte</u> des objectifs du SRADDET et en <u>considérant les efforts déjà engagés</u> par le territoire durant les dernières décennies** comme explicité dans le chapitre précédent, le SCOT s'engage à réduire la consommation d'espace de **54 % à l'horizon**

2031. Ainsi, le SCOT doit donc définir une enveloppe maximale de consommation d'espaces pour cette première période.

Or, la consommation constatée sur les deux premières années, **2021-2022,** montre un rythme inférieur à la trajectoire attendue, de l'ordre de **-27 %** seulement. Cette situation implique que l'effort devra être intensifié sur la période restante **2023-2031**, où l'on devra tendre vers une réduction de près de **-60 %** pour atteindre, en moyenne décennale, la cible fixée régionalement.

- **Deuxième étape : 2031-2043 :**

  Le SCOT doit ensuite prolonger la trajectoire au-delà de 2031. L'objectif posé par le SRADDET fixe la poursuite de la une réduction du rythme d'artificialisation à hauteur de 30 % par décennie. Dans le cadre du rapport de prise en compte des objectifs du SRADDET et comme explicité dans le chapitre précédent, le SCOT s'engage à réduire de **27 % sur par décennie.** L'horizon du SCOT couvrira donc une décennie pleine (**2031-2041**) ainsi que les premières années de la décennie suivante (**2041-2043**). Cette période doit être utilisée pour consolider la dynamique de sobriété foncière engagée, afin de préparer la convergence avec l'échéance nationale de 2050.



En organisant sa trajectoire de cette manière, le SCOT du Bassin de Thau garantit sa **compatibilité avec les orientations nationales et régionales**. Il intègre les réductions successives prévues par la loi, tout en tenant compte de son propre horizon de planification à 2043. Cette méthode permet également de donner de la visibilité aux acteurs locaux sur les étapes à franchir et sur l'effort différencié à fournir selon les périodes.

Cette approche garantit la compatibilité du SCOT avec les orientations nationales et régionales, tout en tenant compte de l'horizon spécifique du document.

3.2. La « consommation d'espaces potentielle future planifiée » détaillée

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés par le SCOT à horizon 2043 :

Dans son DOO, le SCOT fixe les objectifs de surfaces nettes maximales de consommation d'espace à 20 ans suivants :

- 96,6 ha pour le développement résidentiel,
- 16,1 ha pour les équipements
- 20,4 ha pour le développement des parcs d'activités ;
- Soit au total 133 ha de surfaces nettes maximales à horizon 2043.

Ces objectifs sont des maximums :

- que les collectivités ne dépasseront pas, y compris dans l'hypothèse où la vitalité du développement du territoire conduirait à dépasser les objectifs démographiques, d'habitat ou économiques du SCOT.
- qui s'appliquent aux urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine ainsi qu'aux dents creuses identifiées quand elles consomment des espaces naturels, agricoles et forestiers (supérieure à 4 500m²).

	ha sur 20 ans	moy. ha/an
Résidentiel	96,6	4,83
Activités économiques	20,4	1,02
Équipements	16,1	0,81
TOTAL	**133**	**6,65**

3.3. Bilan de la réduction du rythme de la consommation d'espace, en valeur absolue, opérée par le SCoT par rapport aux dernières années : Amélioration des tendances passées

- Diminution du rythme

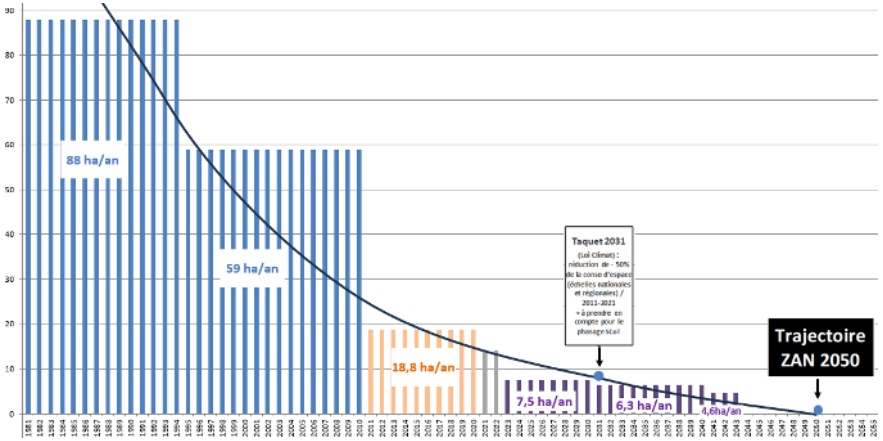
Une consommation d'espace envisagée pour les 20 prochaines années de 133ha de surfaces nettes maximales, soit 6,66 ha/an.

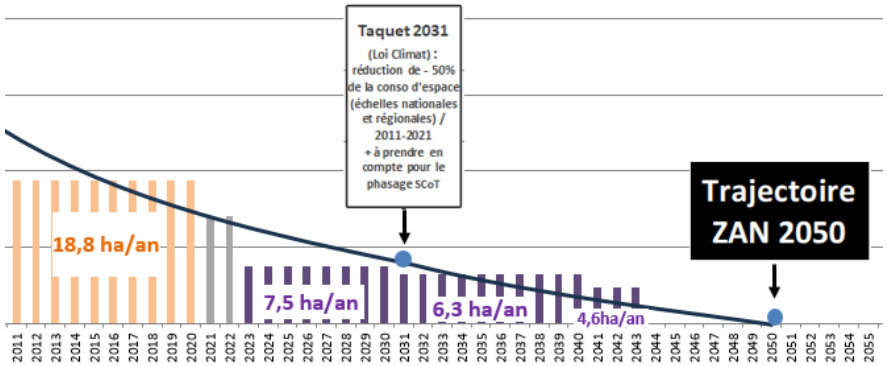
Cette tendance s'inscrit dans une trajectoire de diminution de consommation d'espace globale :

Cela représente une diminution d'environ 65 % par rapport aux 10 dernières années (2011-2021) pour les 20 ans à venir (2023-2043).

3.4. Le phasage : Les efforts de réduction de consommation d'espace opéré par le SCoT

Le travail a consisté à réaliser le phasage de la consommation d'espace jusqu'en 2031 puis ensuite 2041 et 2043.





La consommation d'espace NAF programmé 2021-2031 par rapport à la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021 est de 54%.

La réduction de la consommation d'espace NAF par rapport à la consommation de ces espaces observée entre 1995 et 2020 à l'horizon 2043 est de -84,3%.

Cette analyse confirme l'intérêt d'avoir une approche antérieure aux 10 dernières années précédant la loi climat et résilience, car cela peut obérer une partie des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme.

La mise en œuvre du SCOT permet, en valeur absolue, de réduire par **plus de 3 le rythme** de consommation d'espace par rapport à celui observé au cours des 10 dernières années :

- La consommation nette maximale d'espace du SCOT est fixée à 133ha à 2043, soit l'équivalent en moyenne **de 6,655 ha par an**,
- La consommation d'espace au cours des 10 dernières années était en moyenne autour de **18,8 ha par an**.
- La consommation nette maximale d'espace du SCOT pour la période 2021-2031 est fixée à 87 ha à 2031, soit **8,72ha/an**,
- La consommation nette maximale d'espace du SCOT pour la période 2023-2031 est fixée à 59,8 ha à 2031, soit **7,5/an** (on déduit des 87ha, les 27ha déjà consommés entre 2021 et 2022)
- Ainsi, par rapport aux tendances 20011-2021, le SCOT réduit le rythme de consommation d'espace **de 54% entre 2021-2031 et de 60% entre 2023-2031,**
- Puis par rapport aux tendances 2021-2031, le SCOT réduit le rythme d'artificialisation de **27% entre 2031-2041 et de 27% entre 2041-2043** (par rapport aux tendance 2031-2041),
- Le SCOT répond ainsi aux objectifs nationaux et régionaux de réduction par deux de la consommation d'espace à horizon 2031 et va même au-delà, si on prend en compte les efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés antérieur à 2011.

Taux de réduction du rythme de consommation d'espace mis en œuvre par le SCOT par rapport aux tendances 2011-2021 :

Surfaces nettes maximales en ha *consommation d'espace en extension jusqu'en 2031, puis surface d'artificialisation*	par période			Total à 20 ans
	2023-31	2031-41	2041-43	
Résidentiel	37,6	50,3	8,8	96,6
Polarités économiques	9,8	4,3	0,0	14,0
Polarités commerciales	3,4	3,0	0,0	6,4
Equipement	9,1	6,5	0,5	16,1
Total polarités économiques et commerciales	13,2	7,2	0,0	20,4
Total résidentiel et équipements	46,6	56,8	9,3	112,7
Total (résidentiel, économie, commerce, équipement)	59,8	64,0	9,3	133,0
2021-2031 -54%	-60%	-27%	-27%	-65%

3.5. La prise en compte des efforts de renaturation :

3.5.1. La définition de la renaturation ZAN

La renaturation d'un sol consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol urbanisé en un sol non urbanisé.

L'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme opère une distinction entre le sol artificialisé et le sol non artificialisé en définissant l'artificialisation nette des sols comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Artificialisation nette = artificialisation – renaturation (à partir de 2031)

La loi du 20 juillet 2023 permet désormais de retrancher du calcul de la consommation d'ENAF, les surfaces urbanisées ou construites ayant fait l'objet d'actions de renaturation[16].

« *La transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation* »

Consommation ENAF nette = Consommation ENAF – renaturation (sur la période 2021-2031)

3.5.2. Définition du processus de renaturation à engager : Raffinerie du Midi à Balaruc-les-Bains et secteur sud de Montgolfier à Frontignan

[16] L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 194, III, 5°, modif. par L. n° 2023-630, 20 juillet 2023, art. 7

Les sites identifiés pour faire l'objet de projets de renaturation sont la Raffinerie du Midi à Balaruc-les-Bains et le secteur sud de Montgolfier à Frontignan, représentant une surface totale d'environ 25 hectares.

Ces sites correspondent à d'anciennes friches industrielles polluées, témoignant de l'histoire d'un territoire marqué par des activités industrielles lourdes et polluantes, notamment dans les secteurs pétrolier et cimentier. Ils ont été prioritairement retenus pour des opérations de renaturation en raison de leur proximité immédiate avec la lagune de Thau, au regard des enjeux environnementaux majeurs qui y sont associés.

La renaturation de tels sites nécessite une approche spécifique, adaptée aux contraintes liées à la pollution résiduelle des sols. Il s'agit de sites ne comportant plus de constructions, mais présentant encore des altérations des sols résultant de leur exploitation passée.

Dans ce contexte, la renaturation est envisagée sous l'angle de la restauration ou de l'amélioration de la fonctionnalité des sols, selon une méthodologie dédiée permettant de garantir la compatibilité des usages futurs avec les objectifs environnementaux et de résilience portés par le SCoT.

Le SCoT prévoit un processus structuré pour la mise en œuvre de la renaturation, comprenant :

État initial des sites :

- réalisation d'un diagnostic complet des sols artificialisés, infrastructures obsolètes et continuités écologiques à restaurer …
- identification des potentiels de renaturation (en lien avec les documents sectoriels et la trame verte et bleue)

Plans de gestion pour la renaturation et la fonctionnalité des sols et programmation:

- élaboration de plans de gestion détaillés, précisant les actions de désimperméabilisation, démantèlement, dépollution, plantation et suivi écologique, permettant la restauration ou de l'amélioration de la fonctionnalité des sols,
- définition des objectifs de fonctionnalité écologique et des indicateurs de succès.

Temporalité de la renaturation :

- fixation d'objectifs par phases, en cohérence avec les projets de développement urbain ou économique ;
- suivi périodique permettant d'adapter les actions selon les résultats et contraintes du terrain.

Conditionnalité :

- les actions de renaturation doivent être garanties par un plan de gestion validé, permettant leur prise en compte dans les bilans d'artificialisation nette et l'ouverture éventuelle de droits à construire.

3.5.3. Principes d'application selon les types de sites et prise en compte dans les bilans du ZAN

Les sites qui bénéficieront de la compensation pour renaturation se distingue en fonction de leur usage :

- Sites de développement économique qui vont bénéficier de la compensation liée à la renaturation des friches industrielles : 100 % des surfaces des opérations non engagées à la date d'arrêt du SCOT,
- Sites dédiés aux équipements qui vont bénéficier de la compensation liée à la renaturation des friches industrielle : 35 % des surfaces des opérations de plus de 0,5 ha

3.5.4. Intégration dans la trajectoire ZAN

La renaturation constitue un levier opérationnel de réduction de l'artificialisation nette :

- elle aligne le SCoT avec les objectifs de sobriété foncière du SRADDET Occitanie,
- elle est déclinée dans les PLU/PLUi et documents d'urbanisme, en cohérence avec le DOO,
- elle s'inscrit dans la logique d'optimisation de la densité urbaine et de protection des sols, contribuant à l'atteinte du ZAN à horizon 2050.

Le SCoT se donne ainsi les moyens de suivre, piloter et valoriser les surfaces renaturées, en intégrant ces opérations dans les bilans de consommation d'espaces et de réduction de l'artificialisation.

Surface nette maximale en ha de consommation d'espace et artificialisation après déduction des surfaces renaturées (en compensation) de friches urbaines	133 ha
Surface en ha de renaturation de friches urbaines conditionnant les surfaces de développement en extension (compensation)	***25 ha***
Objectifs de surface maximale de développement en consommation d'espace et artificialisation en ha sur 20 ans : 2023 et 2043	158 ha

3.5.4. Les autres sites de renaturation potentielle

Au-delà des deux sites identifiés dans le présent DOO, d'autres secteurs du territoire pourront être mobilisés, à l'initiative des communes ou de Sète Agglopole Méditerranée, pour la mise en œuvre d'actions de renaturation de surfaces artificialisées, entendues comme des opérations de désartificialisation pouvant ouvrir à de la compensation de l'artificialisation nette dans le cadre de la trajectoire ZAN.

La renaturation, si elle ne se situe pas sur des sites industriels pollués (tels que visés dans le précèdent chapitre) est entendue comme la transformation de surfaces artificialisées vers des espaces désartificialisés et naturels, permettant la restauration des fonctions écologiques des sols.

Ces opérations pourront être engagées dès lors qu'elles s'inscrivent dans les objectifs du SCoT en matière de sobriété foncière et de trajectoire Zéro Artificialisation Nette, et qu'elles font l'objet de modalités de mise en œuvre et de suivi garantissant leur effectivité et leur pérennité.

3.6. Tableau de synthèse des surfaces maximales:

3.5.1. La définition de la renaturation ZAN

La renaturation d'un sol consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration

Tableau de synthèse des Surfaces Nettes Maximales en ha de 2023 à 2043

Surfaces nettes maximales en ha *consommation d'espace en extension jusqu'en 2031, puis surface d'artificialisation*	par période			Total à 20 ans
	2023-31	2031-41	2041-43	
Résidentiel	37,6	50,3	8,8	96,6
Polarités économiques	9,8	4,3	0,0	14,0
Polarités commerciales	3,4	3,0	0,0	6,4
Equipement	9,1	6,5	0,5	16,1
Total polarités économiques et commerciales	13,2	7,2	0,0	20,4
Total résidentiel et équipements	46,6	56,8	9,3	112,7
Total (résidentiel, économie, commerce, équipement)	59,8	64,0	9,3	133,0
2021-2031	-54%	-60%	-27%	-27% -65%

Tableau de synthèse des Surfaces Nettes Maximales, des surfaces de renaturation et des Surfaces Maximales en ha de 2023 à 2043

Surfaces maximales en ha *consommation d'espace en extension jusqu'en 2031, puis surface d'artificialisation*	par période			Total à 20 ans
	2023-31	2031-41	2041-43	
Surfaces nettes maximales en ha consommation d'espace en extension jusqu'en 2031, puis surface d'artificialisation	59,8	64,0	9,3	133,0
Surfaces de consommation d'espace neutralisée par renaturation de friches urbaine artificialisée, venant en déduction de l'enveloppe des surfaces maximales		23,0	2,0	25,0
Surface maximale de développement en consommation d'espace et artificialisation en ha sur 20 ans : 2023 et 2043	59,8	87,0	11,3	158,0

Tableau de synthèse des Surfaces Maximales en ha de 2023 à 2043

Surfaces maximales en ha *consommation d'espace en extension jusqu'en 2031, puis surface d'artificialisation*	par période			Total à 20 ans
	2023-31	2031-41	2041-43	
Résidentiel	37,6	50,3	8,8	96,6
Economie	9,8	18,3	2,0	30,0
Parcs commerciaux	3,4	4,7	0,0	8,1
Equipement	9,1	13,8	0,5	23,3
Surface maximale de développement en consommation d'espace et artificialisation en ha sur 20 ans : 2023 et 2043	59,8	87,0	11,3	158,0

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
Total SCoT sur 20 ans (2023-2043)	133	158	25

3.7. L'effort d'efficacité de l'urbanisation mis en œuvre par le SCoT

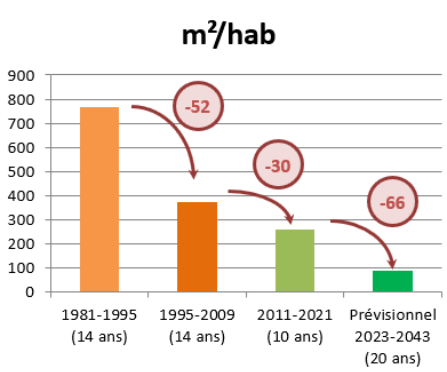
Tous les hectares nouvellement artificialisés ne se valent pas, selon notamment leur lien avec l'armature urbaine, ou les formes urbaines générées. Dans ce chapitre, les surfaces consommées sont ainsi mises en perspective avec la population et son évolution, les ménages et leur évolution (et les emplois et leur évolution).

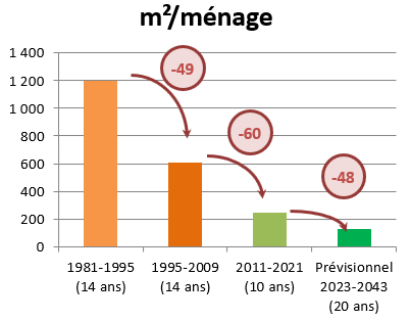
Il s'agit d'expliciter les critères des dynamiques démographiques (et économiques) en intégrant des notions d'efficacité des modèles d'urbanisation. Il a été étudié la croissance démographique dans le cadre du diagnostic du SCOT. Mais au-delà de cet indicateur, le souhait est d'évaluer les conséquences en termes de consommation d'espace de cet indicateur. Pour ce faire l'indicateur **m² consommé/habitant a été étudié**.

De plus, à l'occasion des travaux, il est apparu que la simple entrée démographique était limitée car elle ne prenait pas en compte certains phénomènes sociétaux tels que le desserrement des ménages, le vieillissement de la population … Aussi, il a été proposé d'étudier la croissance annuelle des ménages, et comme pour la démographie, d'intégrer les conséquences en terme de consommation d'espace, via **l'indicateur m² consommé /ménages**.

	1981-1995 (14 ans)	1995-2009 (14 ans)	2011-2021 (10 ans)	Prévisionnel 2023-2043 (20 ans)
Consommation d'espace	1 227,0	823,4	189,0	133
Consommation d'espace : ha/an	**87,64**	**58,81**	**18,90**	**6,65**
gain de popualtion	15 961	22 190	7 230	15 000
gain de popualtion /an	1 140	1 585	723	750
m²/hab	**769**	**371**	**261**	**89**
gain ménages	10 258	13 563	7 716	10 456
gain ménages /an	733	969	772	523
m²/ménage	**1 196**	**607**	**245**	**127**

Afin de répondre aux besoins futurs des populations (en raison de la décohabitation des ménages, de l'accroissement de la population mais aussi de la vétusté des logements), il est difficile de compter sur une baisse de la construction. Il était donc nécessaire, pour arriver à diminuer la consommation d'espaces, d'augmenter l'efficacité de l'urbanisation, qui s'entend comme la surface consommée moyenne pour accueillir un nouveau ménage.





Sur les périodes 1995-2009 et 2009-2019, on observe une augmentation de l'efficacité de la consommation d'espaces. En d'autres termes, on construit de manière plus efficace. Cette tendance se prolongera dans les projetions et objectif de SCOT.

- ⇨ **Conclusion : Le territoire de Thau consomme de manière de plus en plus efficace. Aussi bien en matière de m²/habitant que de de m²/ménage, le SCOT améliorera ce ratio dans le cadre de sa révision.**

3.8. Le projet en chiffres et justification des objectifs de limitation de la consommation d'espace

3.7.1 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.

3.7.2 Objectifs d'accueil démographique

La stratégie de développement du SCoT prône une croissance démographique de l'ordre de 15 125 nouveaux habitants à horizon 20ans, amenant le territoire à un total de 146 341 habitants en 2043. Cette croissance raisonnée et raisonnable, correspond à +0,55%/an en moyenne sur la période.

Les perspectives démographiques explicitées au tableau ci-après sont les perspectives vers lesquelles il s'agit de tendre à horizon 2043, en cohérence avec la structuration de l'armature urbaine du SCoT. 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%	50 727	5 390
	Frontignan	24 136	0,30%	25 648	1 512
	Balaruc-les-Bains	7 139	0,25%	7 503	364
	Balaruc-le-Vieux	2 737	0,04%	2 758	21
Villes & villages du nord de Thau	Mèze	12 669	0,42%	13 783	1 114
	Marseillan	8 414	0,83%	9 927	1 513
	Loupian	2 169	0,69%	2 490	321
	Bouzigues	1 601	0,41%	1 738	137
Plaine de la Vène & collines de la Mourre	Gigean	6 639	1,05%	8 180	1 541
	Poussan	6 797	1,27%	8 749	1 952
	Villeveyrac	3 972	0,76%	4 619	647
	Montbazin	2 877	0,08%	2 924	47
Etangs & Gardiole	Vic-la-Gardiole	3 428	0,20%	3 570	142
	Mireval	3 301	0,61%	3 725	424
Total SCoT		131 216	0,55%	146 341	15 125

3.7.3 Objectifs de développement résidentiel

Logements

Pour atteindre l'objectif démographique fixé par le territoire de 15 125 habitants supplémentaire par rapport à 2023, et dans un contexte où le nombre moyen d'habitants par résidences principales pourrait atteindre 1,97 personnes par

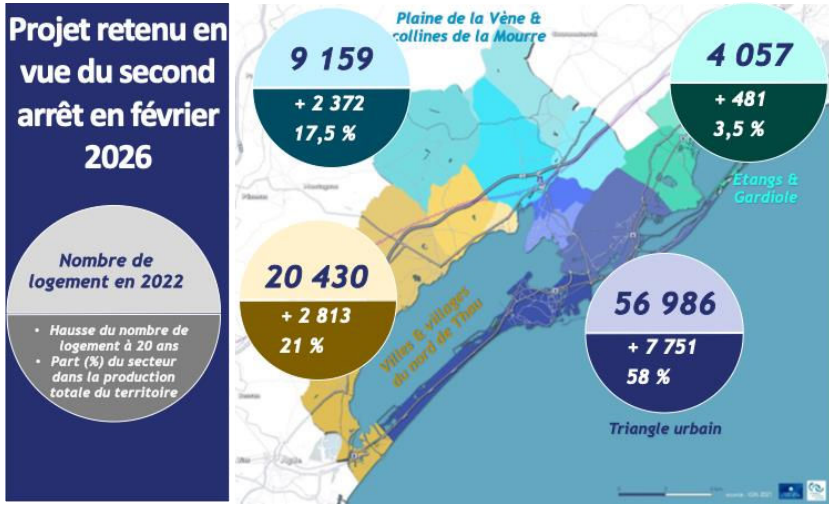
logement en moyenne dans le SCoT (contre 2,09 en 2020), le SCoT retient un objectif de création d'environ 13 417 logements à horizon 20ans, soit un objectif plafonné à 671 logements/an en moyenne sur la période.

Cette production à 2043 intègre, un objectif de mise en valeur des centres des villes, bourgs et villages et de sobriété foncière par la lutte contre la vacance et le renouvellement du parc de logement à savoir :

- Les documents d'urbanisme locaux doivent 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. 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.
- Les villes et villages du nord de Thau, représentant 21 % des nouveaux logements, adoptent une approche de maîtrise et de

structuration du développement. 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. 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, joue un rôle crucial 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.

La programmation résidentielle à horizon 20 ans (2023-2043) :

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, transfromation de résidences secondaires)		Logements en extension	Objectifs de densités en extension / artificiatilisation	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
Total SCoT		**1,97**	**13 417**	**671**	**74%**	**9 878**	**3 539**	**37**	**97**

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 Gigean. 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.

À Marseillan, l'implantation d'équipements vise à compléter la stratégie de développement d'Agde.

Consommation d'espace pour les équipements : La programmation d'équipements structurants en extension, identifiée dans le SCoT, concerne principalement des équipements sportifs, de loisirs et des infrastructures répondant à des besoins spécifiques comme la sécurité et l'éducation.

3.5.4. Objectifs économiques

Voir pièce « 3. Annexes - 3.3. Justification des choix retenus » : volet dédié au développement économique p.93

Comme cela est exprimé dans la justification des choix retenu 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.**

L'armature économique et la 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 particularité 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.

4. Les moyens mis en œuvre pour plus de sobriete fonciere:

Afin de promouvoir une véritable sobriété foncière adaptée aux réalités spatiales et aux moyens du territoire, divers moyens ont été mis en place pour optimiser l'utilisation des espaces disponibles et limiter l'étalement urbain. On compte parmi eux :

- Identification des capacités d'accueil au sein des friches urbaines ainsi que des gisements et potentiels de densification au sein des Zones d'activités économiques (ZAE) existantes
- L'identification des gisements foncier au sein du tissu pour les logements
- L'identification d'espace de consommation d'ENAF au sein du tissu (ENAF consommés mais pas en extension de la tache urbaine)
- La réduction des objectifs de consommation d'espace du premier SCOT
- La renaturation
- L'intégration de projets existants : les ZAC, dans la « consommation d'espaces potentielle future planifiée »

Ces éléments méthodologiques et les conclusions tirées sont essentiels pour garantir un développement territorial durable et écoresponsable, répondant aux besoins de la population tout en préservant les ressources naturelles et en limitant l'étalement urbain dans le Bassin de Thau.

4.1. Identification des capacités d'accueil au sein des friches urbaines ainsi que des gisements et potentiels de densification au sein des Zones d'activités économiques (ZAE) existantes

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, cette étude permet d'objectiver les besoins fonciers et immobiliers futur du territoire. 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.

- **Travail : d'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.

⇨ **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…).

Détail méthodologique : 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 maitrise 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 (**100% locaux industriels**)	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 (**40% indus., 30% entrepôts dernier km, 30% activités**)	Non défini (études)
Ancien « jardin cheminot » (Sète)	Foncier public (à acquérir)	~2 ha	~1,2 ha net	Industrie dans le domaine de l'énergie (**100% locaux industriels**)	Non défini
Total sites engagés		**~39,5 ha brut**	**~23,5 ha nets**	*(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'écarter 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 coté les sites trop fortement grevés par des contraintes foncières, techniques, environnementales, règlementaires, 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 Agglopôle, 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** (Timac 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.

4.2. Identification des gisements foncier au sein du tissu pour les logements

Tous les espaces urbanisés sont, par principe, des lieux d'accueil par densification ou renouvellement urbain. Il s'agit de parcelles non occupées (densification des « dents creuses ») et de territoires déqualifiés (renouvellement urbain) ou en changement de vocation.

Au sein des espaces urbanisés existants, le comblement des dents creuses, la requalification de l'existant et la densification sont privilégiés. Afin d'être plus sobre en foncier ont été analysé les capacités de densification et de mutation dans les espaces urbanisés existants de l'ensemble des communes.

Sont ainsi estimé ces potentiels pour :

- **Les dents-creuses (potentiel diffus)** correspondent à une parcelle ou une unité foncière intégralement libre de toute construction. Plusieurs parcelles accolées peuvent également former une dent-creuse de taille suffisante pour envisager une ou plusieurs nouvelles constructions, sous réserve d'appartenir à la même unité foncière.
- **La division parcellaire (potentiel de redécoupage parcellaire)** est envisageable seulement lorsque une portion d'une parcelle ou d'une unité foncière est susceptible d'accueillir une nouvelle construction. L'idée est de permettre aux propriétaires de maison individuelle qui le souhaitent d'envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement pour soi, un proche ou pour un tiers. La superficie de la parcelle ou de l'unité foncière ainsi que l'implantation des constructions existantes doivent alors répondre à certaines conditions pour envisager l'installation d'un nouveau bâtiment.
- **Le renouvellement (potentiel en renouvellement urbain ou reconversion)** : les possibilités de renouvellement urbain sont nombreuses. On peut citer les exemples de la transformation d'une grange abandonnée en logement(s), la démolition/reconstruction d'un bâtiment avec changement de destination, la mobilisation d'une friche industrielle pour la réalisation d'une opération d'ensemble …

Les possibilités de densification résidentielle sont recherchées dès lors que l'espace considéré n'est pas concerné par une règlementation de rang supérieur interdisant la création de logements supplémentaires (PPR) et qu'il se trouve à l'intérieur d'un « espace bâti ».

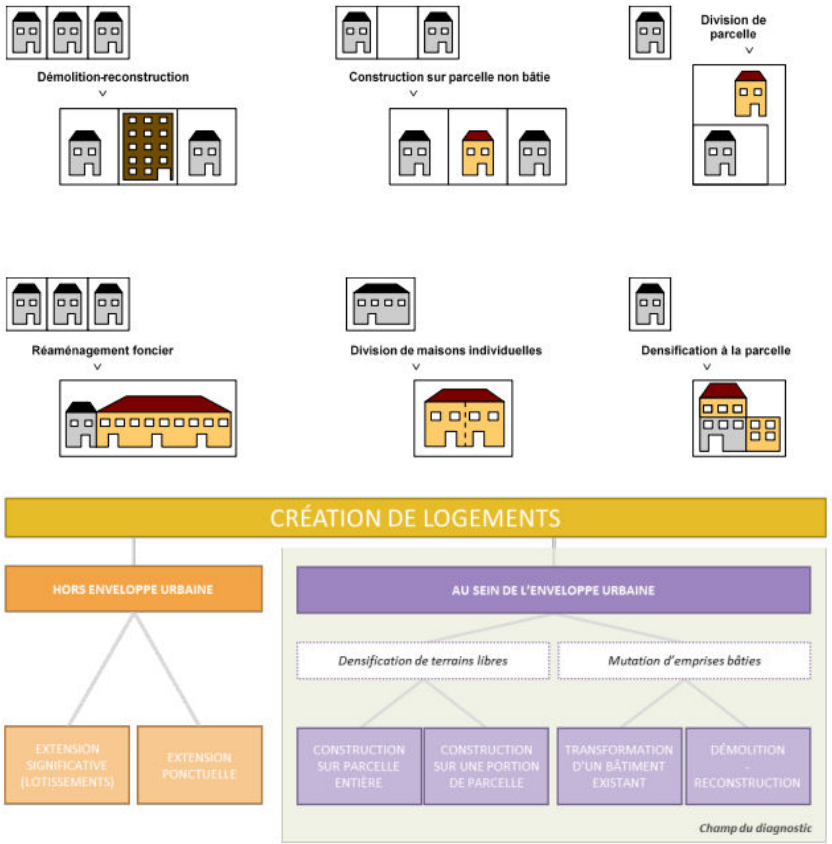
Cela reste un potentiel identifié en effet chaque cas demande un traitement spécifique qui consiste à replacer le foncier « potentiel » dans son environnement proche, c'est-à-dire à questionner son rôle éventuel dans l'espace urbain ainsi qu'à analyser la morphologie des tissus dans lesquels il s'inscrit : des espaces pouvant a priori accueillir la création de logement méritent parfois de rester libre en raison notamment des risques naturels auxquels ils sont exposés, ou en raison de leur rôle écologique, récréatif ou de circulation.

Ce recensement n'est pas exhaustif et reflète la réalité à un instant T, en fonction de l'état des connaissances des différents projets, notamment en ce qui concerne les projets de démolitions/reconstructions ou les projets de réaménagements fonciers.

Ce sont 9 878 logements potentiels à produire dans l'enveloppe urbaine qui ont été identifié, soit environ 74% des logements programmés dans le SCOT pour les 20 prochaines années.

Communes	Nb. logement dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, friches, renouvellement urbain, transformation de résidences secondaires …)
Sète	5 488
Frontignan	800
Balaruc-les-Bains	496
Balaruc-le-Vieux	76
Mèze	435
Marseillan	900
Loupian	124
Bouzigues	95
Gigean	375
Poussan	487
Villeveyrac	190
Montbazin	110
Vic-la-Gardiole	147
Mireval	155
Total SCOT	9 878

Les différents processus de densification théoriques (*source - travaux de l'IAU Idf*)



4.3. Identification de secteurs consommant des ENAF au sein du tissu (ENAF consommés mais pas en extension de la tache urbaine)

Le SCOT détermine environ 96,60 ha d'ENAF qui seront consommés à horizon 2043 consacré au résidentiel. Au sein de ces 97ha, certains espaces, bien qu'ils soient situés dans l'enveloppe urbaine, consomment des ENAF et ont donc été identifié. Ils représentent 12,72ha des 96,60ha, soit 13,17%. Ainsi la consommation des ENAF en extension de l'enveloppe urbaine représente 83,88ha.

Communes et noms des sites concernés	**Nombre d'hectares consommé en ENAF au sein de l'enveloppe urbaine**	*Estimation du nombre de logements concernés*
Frontignan :	**5,17**	*240*
Vignaux	1,60	*80*
Noria Ouest	0,98	*36*
Noria Est	1,46	*100*
Marjolaine	1,13	*24*
Balaruc les Bains (Les Nieux)	**6,00**	*213*
Villeveyrac :	**0,70**	*21*
Bouzigues : La pyramide	**0,85**	*21*
TOTAL conso ENAF dans le tissu	**12,72**	*495*
TOTAL conso ENAF en extension	83,88	
TOTAL conso ENAF pour résidentiel	96,60	

4.4. Intégration des opérations engagées : les ZAC et pc/pa dans la « consommation d'espaces potentielle future planifiée »

Le territoire n'est pas vierge de projets. Des projets de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui sont en réflexion depuis des années et arrivent aujourd'hui en fin de procédure. D'autres projets ont déjà fait l'objet de délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Le SCOT prend en compte ces projets dans sa programmation :

Opérations engagées

		Délivrance des autorisations ou délibérations	Superficie engagée au SCOT
HABITAT			
Marseillan	OAP secteur Belveze et Belles -ZAC Terra Ostréa	Par délibération n° DEL23-03-28-01 en date du 28 mars 2023, le conseil municipal de la ville de Marseillan a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Belvèze et Belles - Terra Ostrea (- Par délibération en date du 4 juillet 2017, le conseil municipal de MARSEILLAN a approuve le Plan Local d'Urbanisme de Marseillan - Le principe de création de la ZAC « Secteur Belvèze et Belles » a été initié par délibération du CM le 2 mars 2017)	7,70
Marseillan	OAP secteur Belveze et Belles - Lotissement Les Jardins de la Bergerie	PA 034 150 24 V0002 et PA 034 150 24 V0003	
Marseillan	OAP secteur Belveze et Belles - Alexandrie	PC 034 150 25 00016	
Marseillan	OAP secteur Belveze et Belles - Cogedim	PC 034 150 25 00016	

Marseillan	ZAC Terra Vinéa	Par délibération n° DEL23-03-28-02 en date du 28 mars 2023, le conseil municipal de la ville de Marseillan a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Pioch de Pire - Terra Viéna (- Par délibération en date du 23 juillet 2024, le conseil municipal de MARSEILLAN a approuve la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme. DUP en cours - Le principe de création de la ZAC « Secteur de Pioch de Pire » a été initié par délibération du CM le 2 mars 2017)	15,80
Poussan	ZAC Sainte Catherine	Par délibération n° DL-2024-46 en date du 17 juillet 2024, le conseil municipal de la ville de Poussan a approuvé la déclaration de projet de la ZAC Sainte Catherine – le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint – le rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur. (- DUP : Arrêté Préfectoral n° 2024. 09. DRCL. 0480 en date du 24 septembre 2024 - emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poussan - - Le principe de création de la ZAC a été initié par délibération du CM le 28 janvier 2013)	20,00
Balaruc les Bains	Les Nieux	Approbation du dossier de création de la ZAC des Nieux -10/09/2025	6,00
Loupian	Lotissement Tilleul	Permis d'aménager délivré 7/01/2021 (22/04/2024 modificatif)	3,50
Frontignan	Marjolaine	Permis d'aménager délivré 9/07/2024 (13/12/2024 modificatif)	1,13
Frontignan	Noria Est	Permis d'aménager délivré 17/01/2025	1,46
Frontignan	Noria Ouest	Permis d'aménager délivré 3/01/2025	0,98
Bouzigues	La Rivage (ancien Pyramide)	Permis d'aménager délivré 2024 PA03403924V001	0,85
Total opérations engagées Habitat			57,42
ECONOMIE			
Marseillan	ZAE Massillia	Phase 1 : Permis d'aménager délivré 7/05/2021 (modif 8/11/21)- réalisé - Par délibération en date du 4 juillet 2017, le conseil municipal de MARSEILLAN a approuve le Plan Local d'Urbanisme de Marseillan	5,50
Gigean	ZAE Embosque	Autorisation environnementale unique déposée 14/10/2024 (nombreuses études réalisées) modication du document d'urbanisme pour que le projet se fasse - Par délibération en date du 11 octobre 2022, le conseil municipal de Gigean a approuve la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.	8,00
Balaruc les Bains	ZACOM	5 nov 2020 création ZAC de Balaruc Loisirs 4 août 2021 arrêté de DUP	5,00
Marseillan	ZACOM	Permis d'aménager délivré 24/05/2023	2,40
Loupian	Les Matives	Permis d'aménager délivré 5/11/2020	0,50
Total opérations engagées Economie			21,40
EQUIPEMENTS			
Loupian	Agence technique départementale (CD34)	permis de construire 30/03/2022	0,50

Les projets de ZAC, notamment ceux de Marseillan et Poussan, qui découlent d'un processus de 8 ans de procédure et qui devraient rentrer dans les années à venir en phase opérationnelle et contribueront donc grandement à la consommation d'espace, ils représentent 43,5 ha (uniquement pour ces 2 projets). Ces ZAC ont été décidées bien avant l'adoption des lois climat et résilience et ZAN. Elles ont été lancées il y a plus de 8 ans pour l'une plus de 10 ans pour l'autre. Les deux procédures arrivent au terme d'un long parcours administratif et technique. Ces ZAC s'inscrivent dans le temps long. En conséquence, ces opérations lourdes et complexes, pour lesquelles les collectivités ont lourdement investi, sont considérées comme des « opérations engagées ».

De la même manière, les permis de construire, permis d'aménager déjà délivrés, et compris dans la programmation du SCOT, ont été identifiés.

5. Les projets d'envergure nationale et Européenne : Ligne nouvelle Montpellier-Perpignan - section Montpellier-Béziers

Le territoire concerné par le présent SCoT est traversé par la Ligne nouvelle Montpellier–Perpignan, plus particulièrement par la section Montpellier–Béziers, inscrite au réseau ferroviaire structurant national et européen. La section Montpellier–Béziers a été déclarée d'utilité publique par le décret n°2023-111 du 16 février 2023

5.1. Inscription en tant que PENE et cadre réglementaire

La Ligne nouvelle Montpellier–Perpignan – section Montpellier–Béziers est identifiée comme Projet d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur (PENE) au sens de l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cet arrêté, pris en application de la loi Climat et Résilience et de la loi du 20 juillet 2023 dite « ZAN », précise : la liste des projets PENE reconnus d'intérêt général majeur, le principe de mutualisation nationale de la consommation foncière induite, et l'exclusion de cette consommation des objectifs régionaux ou locaux de réduction de l'artificialisation.

Conformément à la modification n°1 du SRADDET Occitanie adoptée le 12 juin 2025, cette consommation est prise en compte au niveau national, sans impact sur les objectifs régionaux de sobriété foncière portés par le SCoT.

Cette consommation est exclue du décompte local et régional, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 mai 2024, et ne remet pas en cause la trajectoire ZAN définie par le SRADDET Occitanie et le présent SCoT.

5.2. Inscription en tant que PENE et cadre réglementaire 3.3.2 Consommation foncière estimée des PENE

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) projetée pour l'ensemble de la section Montpellier–Béziers est estimée à 189 hectares sur la période 2021-2031 (arrêté du 31 mai 2024).

La consommation foncière induite par la LNMP – section Montpellier–Béziers, reconnue comme PENE par l'arrêté du 31 mai 2024, relève du forfait national mutualisé et n'est pas imputée aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers portés par le présent SCoT.

De manière générale et dans une logique d'adoption dans la durée, la surface de tout nouveau projet reconnu au titre de PENE et de PER au sens de la Loi Climat et Résilience ne sera pas imputée à ces objectifs de réduction du SCoT, et les projets pourront être intégrés au SCoT dans le respect des document supérieurs, tels que le SRADDET Occitanie, et des procédures administratives requises en matière d'évolution du SCoT.