



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

LA DEFINITION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 4

UN HISTORIQUE EN TERMES DE DONNEES LOCALES SUR L'OCCUPATION DU SOL SUR LE BASSIN DE THAU 5

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

II) Analyse des evolutions passees de la consommation d'espaces NAF 14

30 ANS DE PLANIFICATION TERRITORIALE 15

UNE TRAJECTOIRE DE CONSOMMATION TENDANCIELLEMENT DECROISSANTE : UNE DYNAMIQUE DE REDUCTION DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ENAF ENGAGEE 16

UNE REELLE PRISE EN COMPTE DES EFFORTS PASSES SUR LE RYTHME DE CONSOMMATION D'ESPACE SUR LE BASSIN DE THAU 18

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 18

III) Objectifs du SCoT de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 19

LA « CONSOMMATION D'ESPACES POTENTIELLE FUTURE PLANIFIEE » DETAILLEE 19

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 PASSES 19

LE PHASAGE : LES EFFORTS DE REDUCTION DE CONSOMMATION D'ESPACE OPERE PAR LE SCOT 20

L'EFFORT D'EFFICACITE DE L'URBANISATION MIS EN ŒUVRE PAR LE SCOT 21

LE PROJET EN CHIFFRES ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 22

IV) Les moyens mis en œuvre pour plus de sobriete fonciere 28

IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIER AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE) EXISTANTE 28

IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIER AU SEIN DU TISSU POUR LES LOGEMENTS 31

IDENTIFICATION DE SECTEURS CONSOMMANT DES ENAF AU SEIN DU TISSU (ENAF CONSOMMES MAIS PAS EN EXTENSION DE LA TACHE URBAINE) 33

IDENTIFICATION DES FRICHES ET LEUR QUALIFICATION 34

REDUCTION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE DU PREMIER SCOT39

LA PRISE EN COMPTE DES EFFORTS DE RENATURATION 40

INTEGRATION DE PROJETS EXISTANTS : LES ZAC DANS LA « CONSOMMATION D'ESPACES POTENTIELLE FUTURE PLANIFIEE » 41



INTEGRATION DE PROJETS EXISTANTS : LES ZAE DANS LA « CONSOMMATION
D'ESPACES POTENTIELLE FUTURE PLANIFIEE » 42

V) Tableau general 44

**VI) Les projets d'envergure nationale
et Européenne 44**



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

1.1 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 II² (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.

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

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 espaces³.

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 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.

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.

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



1.2 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 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 réalisée dans le cadre du précédent SCOT (Cemagref⁵)

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 Irstea⁷ 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 ».

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

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 20^{ème} 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 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 renseignés 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 2012⁹, afin d'avoir un outil pour le suivi de l'évolution de l'urbanisation des terres dans cette zone.

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



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'étude¹⁰ effectuée par le Cemagref (devenu Irstea¹¹ 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.

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

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 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 orthophotographie 2012).

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 SMTB.

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 routier intra urbain)
- En cours d'artificialisation

1.2.3 Cartographie de l'occupation du sol de 2021 (Alisé Géomatique)

La méthode d'analyse pour construire le bilan 2011-2021 est quasiment similaire aux bases de données évoquées ci-dessus.

Un Mos (ou Mode d'occupation des sols) est une donnée géographique représentant de manière continue l'occupation du sol (par des polygones). Ces données ont pour sources des photographies aériennes qui sont ensuite photo-interprétées ou télé-déteectées. Elles permettent, notamment d'améliorer la connaissance, du suivi d'un territoire, de l'aide à la planification et à l'analyse urbaine.

Ces données ont été consolidées par d'autres sources de données complémentaires (évolution du bâti du cadastre, Google Street View, visites terrains ...).

Ces sources ont pour avantage la finesse de la mesure.

Toute la consommation d'espace, a été identifiée, par photo interprétation : en comparant la photo aérienne de 2012, à une photo aérienne de 2021. Ainsi, entre 2012 et 2021, chaque nouvelle consommation d'espace, a été numérisée. Toutes ces données représentent plusieurs milliers de polygones.

L'interprétation des résultats des photographies aériennes comporte un faible pourcentage d'erreur : 90% de fiabilité.

1.2.4 Évolution de la notion de la consommation d'ENAF mise en œuvre

Chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci, on peut distinguer quatre grands types d'usages, à savoir les sols urbanisés d'une part et naturels, agricoles et forestiers (aussi appelé NAF) d'autre part. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aussi appelée urbanisation, se définit donc comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Une autre manière de présenter le sujet est de considérer que la consommation d'espaces est la conversion d'un espace « NAF » vers un espace « non NAF »¹².

C'est avec ces principes qu'ont toujours été élaborées les bases de données du SCOT et qui s'applique encore aujourd'hui.

Le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers présente les caractéristiques suivantes :

- La consommation 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, ..., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.
- 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 mesurer l'artificialisation des sols en tant que tel, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.¹³

12 Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des Fichiers Fonciers - Définitions, précisions méthodologiques, limites et précautions d'interprétation – Rapport d'étude mai 2022 – CEREMA commanditaire : DGALN : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2022/06/definition%20consommation%20espaces%20V4_ok.pdf

13 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



- Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative.
- Concerne les changements d'usage du sol effectué en passant d'un espace à caractère naturel, usage agricole ou forestier (NAF) à un espace urbanisé : la transformation d'une forêt en champ cultivé n'est pas considérée comme de la consommation au sens de la loi) (DGALN -2022)
- Considérer que la consommation d'espaces est la conversion d'un espace « NAF » vers un espace « non NAF ». 12
- Sont considérés comme urbanisés les espaces présentant une couverture « perdue » pour les espaces agricole et naturels et/ou perturbés par l'activité humaine.
- Sont donc inclus dans la catégorie des surfaces urbanisées toute surface retirée de son état naturel (prairie naturelle, zone humide, ...) forestier ou agricole (culture permanente, friche agricole ...), qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue (exemple : parking) ou non (exemple : jardin de maison pavillonnaire ...). Les surfaces urbanisées incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis (espaces verts urbains, équipement sportifs et de loisirs, ...).

Ces surfaces peuvent se situer hors des aires urbaines, à la périphérie de villes de moindre importance voire de villages, à proximité des dessertes du réseau d'infrastructures, ou encore en pleine campagne (phénomène d'urbanisme diffus, logement informel et de cabanisation).

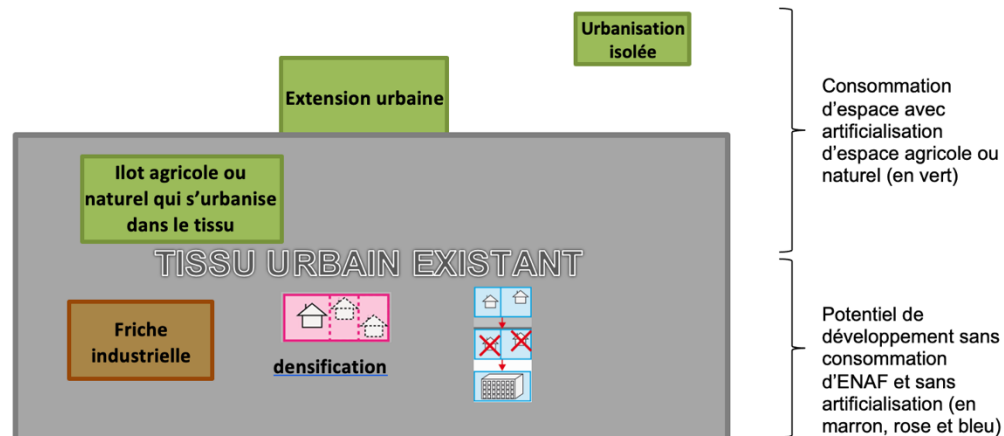
En zone extra-urbaine, la parcelle cadastrale entière n'est plus la géométrie de référence. Elle peut être découpée si sa superficie comprend manifestement des occupations du sol relevant des zones agricoles ou naturelles.

La consommation d'espace développé fait la distinction entre la consommation des ENAF avec artificialisation (dans et en dehors des zones

urbaines) et la densification urbaine (sans artificialisation) afin de se rapprocher des exigences des textes en vigueur.

La consommation d'espace NAF recouvre donc :

- Extension urbaine
- L'urbanisation isolée
- Les espaces agricoles ou naturels dans le tissu urbain qui s'urbanise



Ajustement méthodologique :

Des ajustements de la méthode et de la nomenclature ont été réalisés pour coller au plus près aux nouvelles dispositions réglementaires. Ainsi pour s'adapter exigences de définition (et à la méthode Cerema), les « Zones non bâties » ENAF dans le tissu urbain, sont maintenant comptabilisé comme des espaces consommés (Cf. espace en vert dans le tissu urbain existant en gris sur le schéma ci-dessus).



1.2.5 Conclusion

Ces méthodes propres au territoire du bassin de Thau reflètent son histoire et ses efforts passés pour se doter d'outils de connaissance de l'occupation du sol et de la consommation d'espace. Il est donc important de les conserver car elles présentent une plus-value par rapport à la base de données nationale.

Cette base de données constitue donc la référence la plus stable dans le temps pour connaître les différents usages du sol sur l'ensemble du Bassin de Thau. Elles reflètent la réalité de terrain.

Des spécificités subsistent et sont particulièrement prégnantes sur notre territoire au regard d'urbanisations non prises en compte par la base du Cerema.

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

1.3.1 Évaluation des méthodes de calcul de la consommation d'espace

La méthode de l'Observatoire National de l'Artificialisation : Cerema/fichier foncier

Dans le cadre du Plan Biodiversité (2018), la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature) a mis en place un dispositif national de référence pour mesurer l'artificialisation des sols, à travers le portail national de l'artificialisation.

Dans l'attente de la mise en place de l'OCS Grande échelle (OCS GE), le CEREMA propose une analyse de la consommation d'espaces sur la base des fichiers fonciers

Les données disponibles portent notamment sur l'intervalle 2011-2021 soit 10 années.

Elle permet d'obtenir des données comparables à l'échelle nationale comme communale. Il s'agit de données socles permettant aux territoires de se saisir de résultats.

Cependant, si cette méthode est reproductible à l'échelle nationale, elle se positionne en complément de méthodes d'observation plus fines parfois mieux adaptées aux spécificités locales.

Cette mise à disposition de données nationales par le CEREMA n'obère pas la mobilisation et la production de données locales. Ces outils et ces sources de données sont complémentaires. Il semble difficile d'empêcher les divergences entre les sources de données, chacune disposant de ses propres conventions de mesure¹⁴.

De plus, selon le rapport fourni par le CEREMA (rapport méthodologie joint en annexe¹⁵), la méthodologie présente certaines limites. En effet, Les Fichiers fonciers constituent une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces. Il faut cependant noter certaines précautions d'usage. En particulier, les Fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré (ne sont pas cadastrés : les « voies publiques » (infrastructures), les eaux, les rivages de la mer, les lacs s'ils appartiennent au domaine public, les canaux de navigation de l'État non concédés). Ils ne traitent également pas les bâtiments publics, les terrains militaires, les constructions illégales, les bâtiments agricoles ...

--- Pour résumer ---

Points positifs :

- Couverture homogène du territoire

¹⁴« Foire Aux Questions : Dispositif de mesure de l'artificialisation des sols » CEREMA Version au 1er avril 2022

¹⁵ « Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des Fichiers Fonciers Définitions, précisions méthodologiques, limites et précautions d'interprétation », DGALN-cerema



- Millésimes annuels

Points négatifs :

- Pas d'information sur les zones non cadastrées (infrastructures, chantiers, équipements publics, ...)
- Pas d'information sur les constructions illégales
- Pas d'information sur les bâtiments agricoles
- Une inertie de l'information due notamment à la nature déclarative de cette donnée impliquant des retards et des ajustements quand elle est publiée.

La méthode locale : SMBT/OCS (Cf. chapitre 1.2. Un Historique en terme de données locales sur l'occupation du sol sur le Bassin de Thau)

La méthode du SMBT se base sur l'analyse de l'occupation du sol, elle-même issue de photo-interprétations de la BD ORTHO de l'IGN. L'évolution de l'urbanisation est mesurée par comparaison entre les millésimes 2012 et 2021 de la base de données.

Les produits BD ORTHO® (Base de Données Orthophotographique) sont des collections de mosaïques numériques d'orthophotographies en couleurs, rectifiées dans la projection légale spécifique adaptée au territoire couvert. Ces produits se composent d'images numériques géoréférencées. La Base de données Raster, la BD ORTHO® est le support géographique de nombreuses applications dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, de l'environnement ou de l'agriculture, grâce à sa richesse en informations et à sa qualité géométrique.

La résolution sur le département de l'Hérault est de 50 cm pour celle de 2021.

La donnée constitue une référence qui établit une vérité terrain et peut ainsi servir à de la photo-interprétation ou de la télédétection, en vue de dériver (ou vérifier) des données spécifiquement conçues pour quantifier des phénomènes d'artificialisation et de consommation des espaces.

La BD ORTHO® donne un aperçu visuel précis et exact du territoire. Ses différents millésimes permettent d'appréhender l'évolution du territoire.

Il est important de préciser ici que chaque millésime de cette donnée provient d'images aériennes ou satellitaires dont l'acquisition a été faite au cours de l'année :

	Date d'acquisition	
	Date minimale d'acquisition	Date maximale d'acquisition
2012	16/06/12	17/07/12
2021	09/08/2021	11/08/2021

Cette méthode présente de très bons indicateurs concernant les réalités locales, notamment sur la résolution géographique avec notamment une analyse infra-parcellaire par photo-interprétation.

--- Pour résumer ---

Points positifs :

- Forte précision grâce à la photo-interprétation
- Couverture uniforme sur le territoire

Points négatifs :

- La périodicité de renouvellement des millésimes, pourrait pénaliser le suivi des indicateurs dans le temps pour la mise en œuvre du SCOT sur le court terme.

1.3.2 Justification du choix de la méthode locale

Ces méthodes propres au territoire du bassin de Thau reflètent son histoire et ses efforts passés pour se doter d'outils de connaissance de l'occupation du sol et de la consommation d'espace. Il est donc important de les conserver car elles présentent une plus-value par rapport à la base de données nationale.



Cette base de données constitue donc la référence la plus stable dans le temps pour connaître les différents usages du sol sur l'ensemble du Bassin de Thau. Elles reflètent la réalité de terrain.

De plus la méthode assure une justesse géographique dans les millésimes qu'elle propose et la donnée donne des résultats fiables - 90% de fiabilité -.

S'il est essentiel de se doter nationalement de référentiels de données géographiques exhaustifs sur la base d'une méthode unique, il est également dommage de se priver des ressources mises en place par les observations locales, nécessairement plus fines et plus proches des réalités de terrain.

Des spécificités subsistent et sont particulièrement prégnantes sur notre territoire au regard d'urbanisations non prises en compte par la base du Cerema. A titre d'exemple, les fichiers fonciers ne peuvent pas refléter la réalité d'une part du bâti, du fait notamment d'une part importante de logement informel et de cabanisation.

1.3.3 Méthodes de calcul de la consommation d'espaces pour la période 2011-2021 (10 ans) : Comparaison de la méthode issue du portail de l'artificialisation avec celle produite par le SMT

	CONSOMMATION D'ESPACES 2011-2021 (EN HA)			
	Espaces urbanisés (Zones d'Habitat, Zones d'Activités, Equipements publics, en chantier ...) hors infra et habitat dispersé	Infrastructures majeures et plateformes structurantes	Habitat dispersé et Cabanisation	Somme
METHODE SMT	235,87	43,11	99,4	378,38

	CONSOMMATION D'ESPACES 2011-2021 (EN HA)				
	Habitat	Activités	Mixte	Inconnu	Somme
METHODE PORTAIL ARTIFICIALISATION	132,1	44,1	8,05	4,1	188,35

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique dite loi Climat-Résilience, promulguée le 22 août 2021, institue la division par deux du rythme de consommation des espaces NAF d'ici 2030 et l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En application de l'article 194 de cette loi, le SCOT établit un état des lieux de la consommation d'espaces sur le territoire durant les dix dernières années (2011-2021 -10 ans).

Il n'y a pas de méthode particulière de calcul de consommation des espaces pour la déclinaison des objectifs de la loi à l'échelle territoriale imposée à ce jour. Cependant le SMT a la volonté de justifier le choix de la méthode retenue et son adaptation au contexte local.



En ce sens, le SMBT a comparé plusieurs méthodes existantes dans le souci de présenter des données multiscales.

Chacune de ces méthodes utilise des bases de données, des résolutions et des méthodologies de traitement et d'analyse distinctes, qui génèrent nécessairement des résultats différents.

Les résultats issus de la méthode du SMBT se basent sur de l'analyse de photo-aériennes par photo-interprétation (cf.méthodologie).

COMPARAISON DES RESULTATS DES DEUX METHODES DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 2011-2021 (EN HA)					
	<i>Habitat, Activités, mixte ...</i>	<i>Habitat dispersé et Cabanisation</i>	<i>Bati agricole</i>	Consommation d'ENAF 2011-2021 (cabanisation et bati agri inclus)	<i>Infrastructures majeures et plateformes structurantes</i>
METHODE SMBT	232,24	99,40	3,63	335,27	43,11
METHODE PORTAIL ARTIFICIALISATION	188,30	NC	NC	188,30	NC

Des écarts de résultats observés entre les deux méthodes...

Les résultats issus de la méthode diffusée sur le portail de l'artificialisation se basent sur les fichiers fonciers (ou MAJIC3) diffusés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), qui enregistrent les parcelles cadastrales déclarées sur le territoire national pour la collecte des taxes foncières.



	OCCSOL SMBT					Fichiers fonciers CEREMA	
	Conso totale 2011-2021 (dont cabanisation)	Infrastructures 2011-2021	Conso totale 2011-2021 SANS les infrastructures	Habitat informel - Cabanisation 2011-2021	Conso totale 2011-2021 SANS la cabanisation SANS les infrastructures	2011-2020 inclus	DIFFÉRENCE entre SMBT –Cons totale 2011-2021 SANS la cabanisation et SANS les infrastructures ET CEREMA -2011-2020 inclus en ha
SCOT de Thau	378,38	43,11	335,27	99,40	235,87	187,78	48,09



... Mais qui se justifie

Les deux méthodes de calcul de la consommation d'ENAF sont très différentes, expliquant les écarts importants constatés entre la consommation mesurée par les fichiers fonciers et celle mesurée par le SMBT.

Des nomenclatures qui diffèrent expliquant les principaux les écarts constatés

Certaines vocations sont communes aux deux méthodes (habitat, activités sont les principales vocations). Il est donc logique que la comparaison des données, ne se fasse qu'uniquement sur ces postes. Certaines vocations sont exclues de l'analyse car elles ne sont pas prises en compte dans la méthodologie du Cerema mais sont comptabilisées de manière exhaustive dans l'Occupation du Sol du SMBT.

La catégorie « *Infrastructures majeures et plateformes structurantes* » a été identifiée mais n'a pas été comptée dans le volume global du bilan de consommation d'espace NAF car cette catégorie n'est pas pris en compte dans les fichiers fonciers (soumises à l'impôt foncier), de plus ces projets d'infrastructures majeures sont considérés comme ponctuel.

Pour la période 2011-2021 (10 ans), un écart d'environ 147 hectares a été observé entre les résultats issus de la méthode du SMBT et ceux issus du portail de l'artificialisation. Cependant, plusieurs points d'explication justifient cet écart.

Comme rappelé précédemment la méthode d'observation proposée par le SMBT est mieux adaptée aux spécificités locales.

En effet, une des spécificités locales est le phénomène de cabanisation. Le phénomène de l'habitat illégal est particulièrement présent sur des littoraux soumis à une forte pression anthropique, notamment sur l'ex-Languedoc-Roussillon. Le développement des villes sur la frange littorale s'accompagne d'une consommation d'espace par l'urbanisation illicite. Cette occupation

illégale de l'espace se caractérise par un habitat précaire ou tout confort non soumis aux règles d'urbanisme et occupé de façon temporaire ou permanente par des populations de niveau social très divers¹⁶. Celui-ci est très présent sur le territoire.

Ce phénomène contribuant au mitage est ici entendu comme l'implantation ou la réalisation de constructions dispersées ou éparpillées dans les espaces NAF. Ce phénomène est essentiellement caractérisé par une urbanisation discontinue et peu dense. Afin de mieux mesurer la consommation effective des espaces NAF ce phénomène est intégré comme des espaces urbanisés. Ces espaces sont donc comptabilisés au stade du bilan comme des espaces consommés.

La consommation d'espaces à vocation « *habitat dispersé et cabanisation* » constitue la différence majeure de résultat entre les deux méthodes. En effet, la méthode issue du Cerema, compte tenu de l'absence d'autorisation délivrée antérieurement ou postérieurement à l'implantation de ces constructions, les espaces marqués par l'habitat informel sont catégorisés en espaces NAF. Or la méthode du SMBT intègre ces espaces comme des espaces urbanisés constituant une consommation d'espace NAF effective. Ainsi sur la période 2011-2021 (10 ans) quasiment 100 ha de « habitat dispersé et cabanisation » sont comptés avec la méthode du SMBT.

Ainsi quand on soustrait les vocations « habitat dispersé et cabanisation » et « Bati agricole » (non intégré comme de la consommation d'ENAF) et que l'on compare ce qui est réellement étudié par la base de données Cerema et la base de données SMBT sur les mêmes postes, il existe un différentiel d'environ 19% entre les données du SMBT et celle du Cerema.

¹⁶ Des « cabanes » à la « cabanisation » : la face cachée de l'urbanisation sur le littoral du Languedoc-Roussillon - Espace populations sociétés Anne Cadoret et Valérie Lavaud-Letilleul

Limites méthodologiques des modes de calcul

Cette sous-estimation des résultats issus de la donnée Cerema peut être due aux limites méthodologiques des modes de calcul, notamment à un volume conséquent de surfaces non cadastrées ou exonérées de l'impôt foncier qui de ce fait, ne sont pas comptabilisées par cette méthode (chantiers, équipements publics...), à la précision de la base, ainsi qu'à la temporalité. En effet, alors que la photo-interprétation se base sur l'évolution effective du territoire, la consommation mesurée par les fichiers fonciers se base sur des déclarations fiscales décalées dans le temps par rapport aux travaux effectifs. Par exemple, un terrain devant accueillir un lotissement est comptabilisé comme consommé dès le lancement des travaux, quand bien même la surface ne mettra que plusieurs années à s'urbaniser entièrement.

2. Analyse des évolutions passées 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 passée¹⁷ a été établie 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 consommés 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 comparée 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.

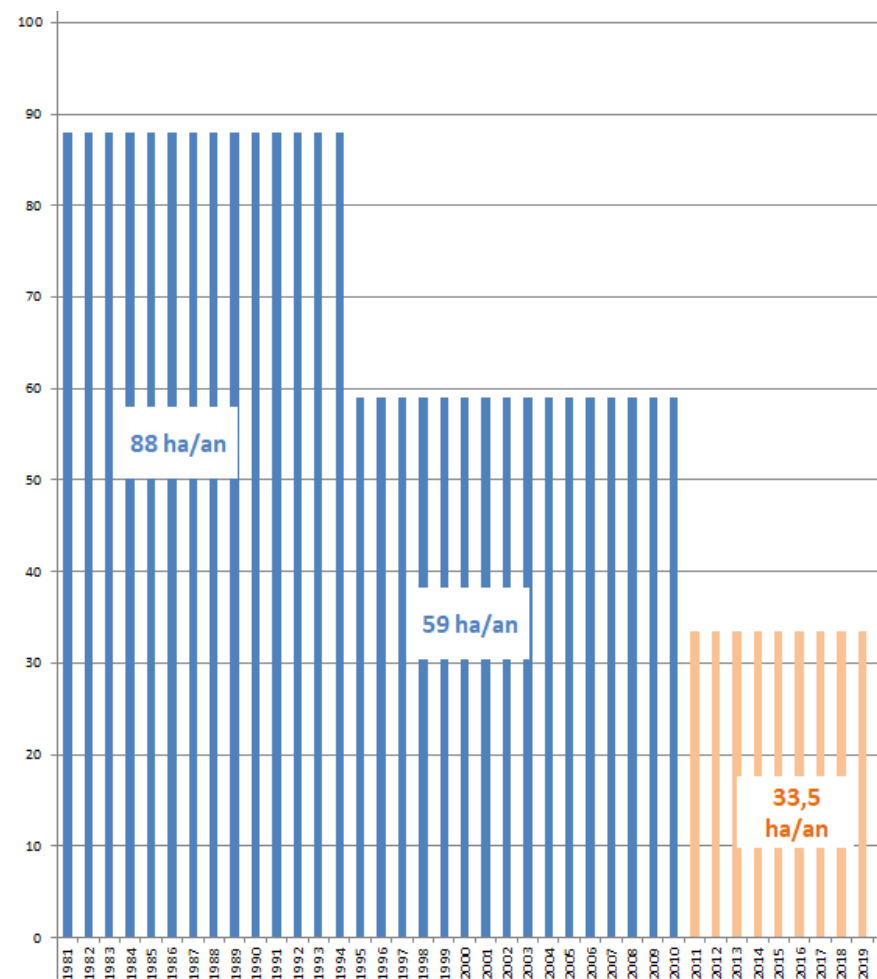
¹⁷ Pour les périodes 81-94 et 95-2009 : les données sont issues du Rapport final Cemagref - Septembre 2008 actualisé en janvier 2012 par le SMTB) - rapport réalisé dans le cadre du diagnostic du SCOT approuvé en 2014

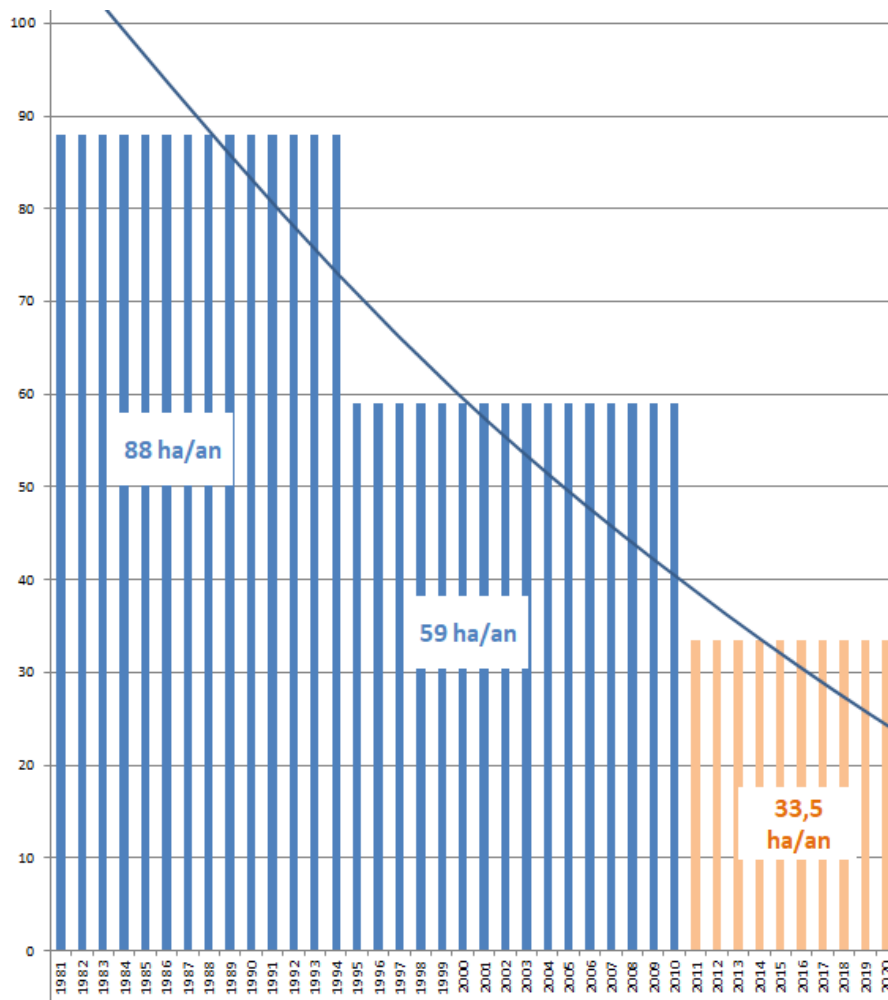
Pour la période 2009-2021 : les données de consommation d'ENAF sont issues de « l'analyse de

Le nombre d'hectares consommé sur la période 2012-2021 représente :

- **340,54 ha**, soit **37,84 ha/an** sur une période de 9 années.
- **301,54 ha**, soit **33,50 ha/an** sur une période de 9 années.

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 2009-2020, le rythme de consommation d'espace a **diminué de 43%** (43,03 %)

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 passés¹⁸ 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 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 dernières¹⁹.

¹⁸ baisse de la consommation d'ENAF constatée

¹⁹ Article L.141-8 du code l'urbanisme



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

3.1. 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 maximum de consommation d'espace à 20 ans suivants :

- 139,4 ha pour le développement résidentiel,
- 24,2 ha pour les équipements
- 79,3 ha pour le développement des parcs d'activités ;
- Soit au total 243 ha maximum à horizon 2043.

Ces objectifs sont des maximum :

- 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 grandes dents creuses identifiées comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (cf. chapitre)

- Tout espace NAF consommé par de la cabanisation sera décompté dans les objectifs de consommation d'espace. Tout doit être mis en œuvre pour que cette urbanisation illégale soit stoppée. Si tel n'était pas le cas, l'occupation illégale de l'espace par la cabanisation amputerait l'enveloppe de consommation d'espace attribué par commune.

	ha sur 20 ans	moy. ha/an
Résidentiel	139,4	6,97
Activités économiques	79,3	3,96
Équipements	24,2	1,21
TOTAL	243	12,14

3.2. 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 243 ha, soit 12,14 ha/an.

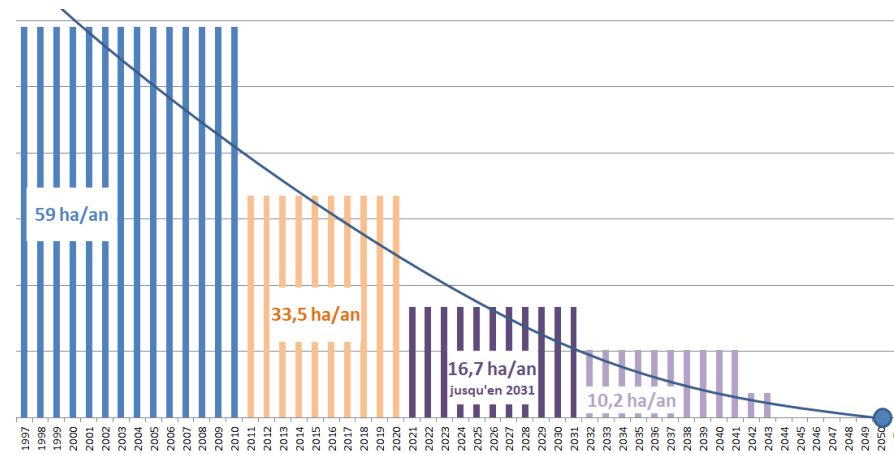
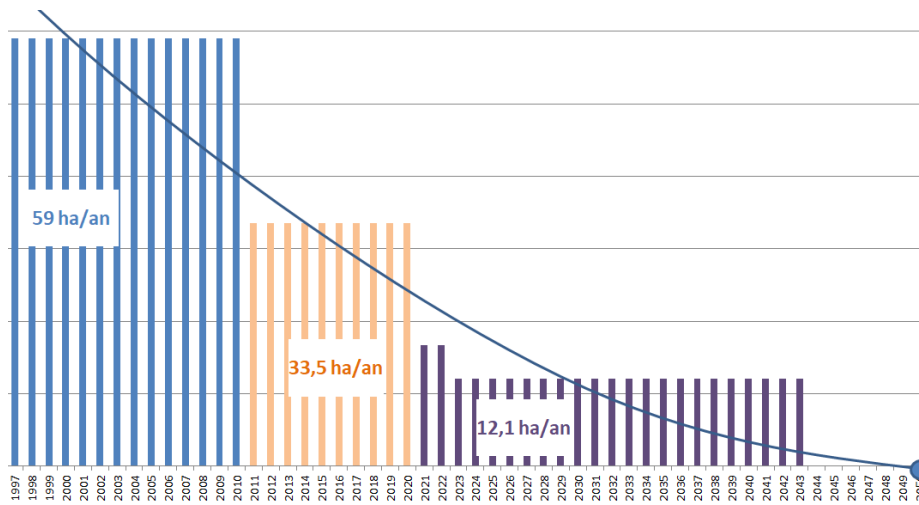
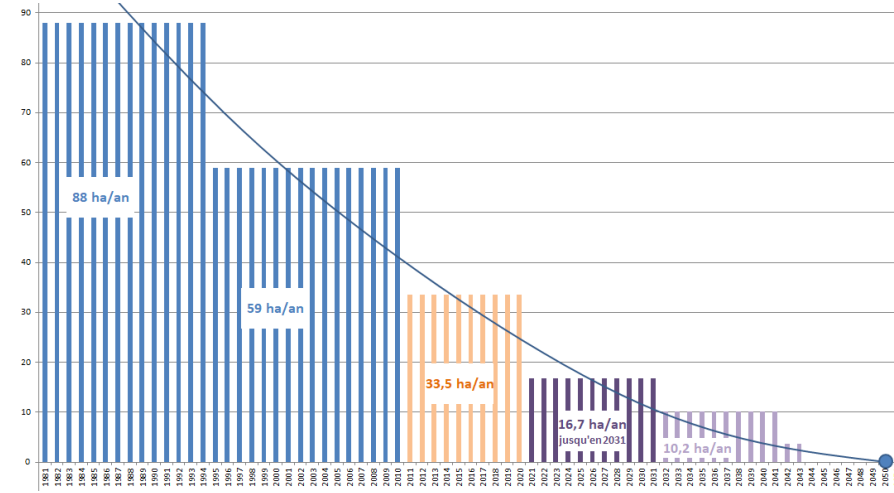
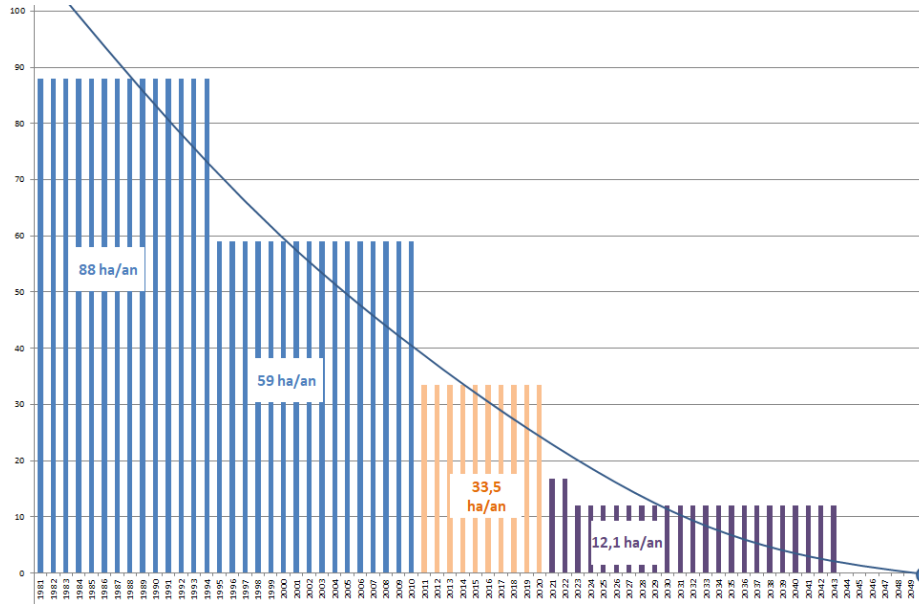
Cette tendance s'inscrit dans une trajectoire de diminution de consommation d'espace globale :

- diminution de 64 % par rapport aux 10 dernières années pour les 20 ans à venir,



3.3. 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 50%.

La réduction de la consommation d'espace NAF par rapport à la consommation de ces espaces observée entre 1995 et 2020 à l'horizon 2031 est de - 72%.

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 maximale d'espace du SCOT est fixée à 243 ha à 2043, soit l'équivalent en moyenne **de 12,14 ha par an**,
- La consommation maximale d'espace du SCOT est fixée à 167 ha à 2031, soit **16,7ha/an**,
- La consommation d'espace au cours des 10 dernières années était en moyenne autour de **33,5 ha par an**.
- Ainsi, par rapport aux tendances 20011-2021, le SCOT réduit le rythme de consommation d'espace **de 50% à horizon 2031 et de 64% au total**,
- Le SCOT répond ainsi aux objectifs nationaux de réduction par deux de la consommation d'espace 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 oeuvre par le SCOT par rapport aux tendances 2011-2021 :

Surfaces en extension	par période			Total 20 ans
	2023-	2031-	2041-	
Résidentiel	68,7	63,2	7,5	139,4
Economie	39,9	30,8	0,0	70,7
Parcs commerciaux	8,6	0,0	0,0	8,6
Equipement	16,0	8,2	0,0	24,2
Sous-total (hors équipement)	117,2	94,0	7,5	218,7
Total	133,2	102,2	7,5	242,9
Total / an	16,7	10,2	3,7	12,1
% réduction du rythme de consommation d'espace	-50,3%	-39%	-63%	-64%
par rapport à :	/2011-20	/2023-31	/2031-41	/2010-20

3.4. 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

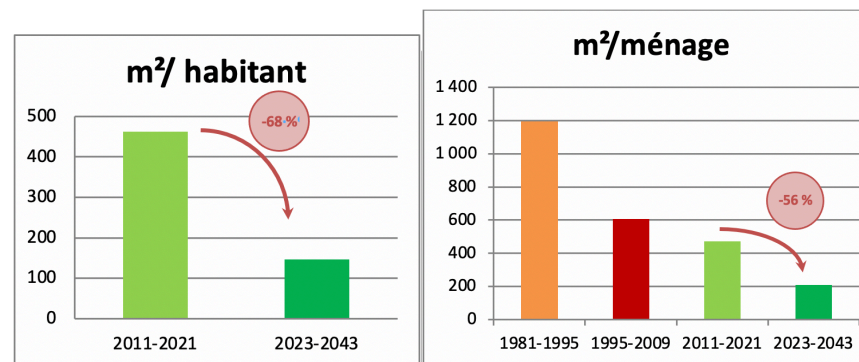


les conséquences en termes de consommation d'espace de cet indicateur. Pour ce faire l'indicateur **m² consommé/habitant a été étudié.**

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)	2023-2043 (20 ans)
Consommation d'espace	1 227,0	823,4	335,0	243,0
Consommation d'espace : en ha/an	87,64	58,81	33,50	12,15
gain de population : hab	15 961	22 190	7 230	16 691
gain de population /an : hab/an	1 140	1 585	723	835
m²/habitant	769	371	463	146
gain ménages	10 258	13 563	7 068	11 561
gain ménages /an	733	969	707	578
m²/ménage	1 196	607	474	210

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 projections et objectif de SCOT.

⇒ **Conclusion : Le territoire de Thau consomme de manière de plus en plus efficace. Notamment en matière de m²/ménage et améliorera ce ratio dans le cadre de la révision du SCOT.**

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

3.5.1 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.

3.5.2 Objectifs d'accueil démographique

La stratégie de développement du SCoT prône une croissance démographique de l'ordre de 16 400 nouveaux habitants à horizon 20ans, amenant le territoire à un total de 16 391 habitants en 2043. Cette croissance raisonnée et raisonnable, correspond à +0,6%/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 2021	Population envisagée à 20 ans		
			Variation en % /an	Nombre total d'habitants	Evolution
Triangle urbain	Sète	44 712	0,57%	50 106	5 394
	Frontignan	23 808	0,34%	25 499	1 691
	Balaruc-les-Bains	7 073	0,46%	7 752	679
	Balaruc-le-Vieux	2 719	0,12%	2 785	66
Villes & villages du nord de Thau	Mèze	12 664	0,50%	13 989	1 325
	Marseillan	7 643	0,50%	8 441	798
	Loupian	2 195	0,69%	2 519	324
	Bouzigues	1 626	0,55%	1 816	190
Plaine de la Vène & collines de la Mourre	Gigean	6 565	1,23%	8 389	1 824
	Poussan	6 283	1,52%	8 492	2 209
	Villeveyrac	3 934	0,97%	4 775	841
	Montbazin	2 928	0,03%	2 945	17
Etangs & Gardiole	Vic-la-Gardiole	3 416	0,34%	3 653	237
	Mireval	3 302	1,09%	4 098	796
Total SCoT		128 868	0,60%	145 259	16 391

3.5.3 Objectifs de développement résidentiel

Logements

Pour atteindre l'objectif démographique fixé par le territoire de 16 400 habitants supplémentaire par rapport à 2023, et dans un contexte où le nombre moyen d'habitants par résidences principales pourrait atteindre 1,99

personnes par logement en moyenne dans le SCoT (contre 2,09 en 2020), le SCoT retient un objectif de création d'environ 16 500 logements à horizon 20ans, soit un objectif plafonné à 825 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). Les objectifs fixés par le SCoT sont des moyennes à atteindre sur 20 ans, que les communes doivent dépasser lorsque cela est possible. Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier précisément les capacités mobilisables dans leur tissu urbain pour atteindre les objectifs du SCoT tout en respectant les limitations de consommation d'espace.
- 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 59 % 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 19 % 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 16 % 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 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, transformation de résidences secondaires)	Logements en extension	Objectifs de densités en extension / artificialisation	Consommation maximale en ha	
			Nombre	par an					
Triangle urbain	Sète	1,79	5 951	298	100%	5 951	0	0	
	Frontignan	2,07	2 380	119	57%	1 355	1 025	41	25
	Balaruc-les-Bains	1,99	1 282	64	46%	584	700	54	13
	Balaruc-le-Vieux	2,17	160	8	62%	100	60	30	2
Villes & villages du nord de Thau	Mèze	2,10	800	40	50%	400	400	40	10
	Marseillan	1,88	1 833	92	59%	1 077	756	32	24
	Loupian	2,08	324	16	46%	150	174	27	7
	Bouzigues	1,94	223	11	49%	110	113	25	5
Plaine de la Vène & collines de la Mourre	Gigean	2,41	931	47	41%	381	550	35	16
	Poussan	2,27	1 200	60	45%	540	660	33	20
	Villeveyrac	2,38	471	24	49%	231	240	30	8
	Montbazin	2,27	114	6	100%	114	0	0	0
Etangs & Gardiole	Vic-la-Gardiole	1,97	295	15	59%	175	120	30	4
	Mireval	2,17	533	27	29%	153	380	30	6
Total SCoT		1,99	16 497	825	69%	11 321	5 178	38	138



Équipements

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

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

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

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

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

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



4. Les moyens mis en œuvre pour plus de sobriété foncière :

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 :

- L'identification des gisements fonciers au sein des ZAE existante
- 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)
- L'identification des friches et leur hiérarchisation
- 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 gisements foncier au sein des Zones d'activités économiques (ZAE) existante

Le SMBT a réalisé un Atlas des gisements fonciers au sein des ZAE du Bassin de Thau dans le cadre de l'élaboration du SCOT. Ses éléments méthodologiques et ses conclusions sont présentées.

4.1.1. Méthodologie

Nous entendons dans cette étude la notion de gisement foncier comme la disponibilité foncière potentielle sur terrains nus par unité foncière au sein des Zones d'activités économiques (ZAE).

Le travail a été établi en deux temps :

- Un pré-ciblage des gisements potentiels par l'outil mis à disposition par l'Etat : UrbanSIMUL National,
- Puis un croisement de cette extraction avec les données locales et vérification terrain.

A. Pré-ciblage des gisements potentiels avec UrbanSimul

Qu'appelle-t-on gisement foncier dans UrbanSIMUL National ?

UrbanSIMUL National propose une méthode automatisée et systématique d'analyse de la disponibilité foncière potentielle sur terrains nus, homogène sur la France métropolitaine.

La méthode utilisée développée dans cette fiche s'appuie sur des règles simplifiées issues de l'analyse des réalisations passées. Le logiciel procède par ajout successif de règles et contraintes conduisant au resserrement des disponibilités foncières candidates.



Comment sont calculés les gisements fonciers potentiels ?

1. Première étape : récupération des unités foncières

L'analyse des disponibilités se fait à l'échelle de la propriété foncière, c'est-à-dire des **unités foncières (U F)**²⁰.

Une première étape consiste à sélectionner toutes les UF qui se situent dans un zonage de document d'urbanisme ouvert à l'urbanisation ou d'urbanisation future. Ce sont ainsi toutes les UF, entièrement ou partiellement en zones U, 1AU, 2AU ou Nh qui sont retenues dans cette première étape.

2. Deuxième étape : retirer les UF physiquement occupées ou bâties

Il s'agit à cette étape de retirer les unités foncières considérées comme « **physiquement inconstructibles** » ou bâties. Il s'agit des unités foncières déjà occupées par :

- des bâtiments;
- des infrastructures;
- des routes cadastrées lorsqu'elles ont été repérées par un algorithme de détection automatique ;
- les parkings;
- les équipements, etc.

A noter qu'UrbanSIMUL National ne propose pas de gisements potentiels en détachement de terrains déjà bâtis. Le moteur de calcul de gisements potentiel propose des gisements pour les **UF non bâties**. Attention toutefois, les **UF très peu bâties** sont également conservées : il s'agit des UF qui

²⁰ « Une Unité Foncière (UF) est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Ainsi elle résulte de l'union géométrique des parcelles cadastrales relevant d'un même compte propriétaire communal & contigües spatialement (Nb : une délimitation de voirie, de commune emporte la création d'unités foncières différentes).

L'UF est la maille de référence d'UrbanSIMUL sur laquelle sont amenées/calculées/agrégées différentes informations dont la source principale est issue des Fichiers Fonciers (Majic – matrice cadastrale pour le calcul de la taxe foncière de la Dgfp).

Les principales informations disponibles sur cette maille de référence sont : les surface(s), l'usage (habitat, activité), l'occupation, la période de construction, le type et noms de propriétaires, le(s) zonage(s) d'urbanisme, certains zonages à enjeux ou contraintes impactant l'unité foncière (prescriptions, servitudes...), »

<https://urbansimul.cerema.fr/donnees/unites-foncieres>

comptent moins de 4m² de bâti dur, ainsi que les UF pour lesquelles le bâti dur ne représente pas plus de 1% de la surface constructible de l'UF.

Par ailleurs, l'algorithme de détection automatique des voiries identifie des parcelles qui correspondent à des routes. Lorsque c'est le cas, ces parcelles sont déduites des unités foncières éligibles. Une unité foncière peut donc être en partie « récupérée » pour le reste de la méthodologie de repérage lorsqu'une partie seulement correspond à de la voirie.

3. Troisième étape : retrait d'UF non mobilisables

Cette étape permet d'exclure les unités foncières concernées par des prescriptions, servitudes ou enjeux limitant fortement ou interdisant la constructibilité.

L'outil UrbanSIMUL National réalise un classement de tous ces enjeux et contraintes à l'urbanisation : ceux évalués comme étant de niveau 1 (réhabilitaires pour la construction) donnent lieu à un découpage des UF concernées.

Certains propriétaires permettent également d'exclure des UF :

- les terrains appartenant à des structures ayant un rôle de conservation ou de gestion d'espace (telles que le conservatoire du littoral, l'OFB, l'ONCFS, les associations de chasse et pêche, les agences de l'eau...);
- les terrains propriété de structures dont la majorité du patrimoine est affecté à des infrastructures routières ou d'énergie (telles que les entreprises de gestion de réseaux par exemple);
- les terrains en copropriété (qui sont difficilement mobilisables pour des raisons de dureté foncière).

4. Quatrième étape : prise en compte du dénivelé

La quatrième étape s'appuie sur un modèle numérique de terrain croisé à un carroyage qui permet de calculer une pente pour chacun des carreaux.



Les portions d'unités foncières dont la pente est supérieure à 35 % sont exclues, le reste est conservé.

5. Dernière étape : catégoriser les gisements fonciers potentiels obtenus

Les unités foncières restantes sont des gisements fonciers potentiels.

La cinquième et dernière étape consiste à les différencier en fonction de leurs propriétaires et de leur localisation :

- Celles propriété d'un acteur de la chaîne de l'aménagement (aménageur fonciers, établissement public foncier, SEM, SPL, ou promoteur/constructeur) sont identifiées comme des gisements fonciers potentiels, mais déjà engagés : on peut raisonnablement supposer que ces terrains font déjà l'objet d'un projet,
- les autres sont des UF mobilisables sur terrain nu,

B. Un moteur de calcul de gisements en évolution comme base de travail

UrbanSIMUL vise à proposer des gisements fonciers potentiels qui seront à affiner localement en excluant les gisements déjà engagés, les gisements identifiés à tort et les gisements dont l'opérationnalité implique une intervention publique ou privée importante.

Le parti pris est de proposer plutôt « plus de gisements » qui seront étudiés localement, que de proposer uniquement les gisements dont l'opérationnalité est garantie. UrbanSIMUL aura donc tendance à maximiser le gisement en incluant de faux gisements, des gisements qui supposent une expertise complémentaire ou des gisements qui nécessitent un investissement.

C. Croisement des gisements Urbansimul avec les données locales et vérification terrain

Le service observatoire du SMBT après extraction des données issues d'UrbanSimul national, a réinjecté les données dans le SIG du SMBT afin de

croiser les informations territoriales complémentaires (données inondations, zonages environnementaux non remontée au niveau national).

L'observatoire du SMBT a ainsi réalisé un diagnostic sur le foncier économique, avec l'identification sur SIG, par photo interprétation et à partir du parcellaire cadastral, des gisements de foncier économique potentiel disponibles dans les zones d'activité existantes et zones d'activité prévues. Données comparées avec les résultats obtenus par l'application du Cerema « UrbanSIMUL ». Cartes réalisées par commune. Puis, déclinaison, par commune, de la spatialisation du foncier économique disponible qui consommera des espaces agricoles et naturels.

Les données ont également fait l'objet de vérifications via google-earth et de vérifications terrain pour confirmer la disponibilité réelle des parcelles.

Enfin, en coordination avec les services Développement Economique et d'Aménagement de Sète Agglopolé Méditerranée, et l'Agence d'attractivité économique « BLUE », un travail de croisement entre les gisement et les parcelles des ZAE faisant l'objet de permis de construire, notamment, a été effectué, afin de ne retenir uniquement les parcelles étant réellement disponibles (parcelles qui peuvent être assimilés à ce qu'urbansimul qualifie : des gisements fonciers potentiels, mais déjà engagés).

4.1.2. Les conclusions chiffrées

Comme il a été précisé dans la méthodologie d'UrbanSimul, les gisements ont été étudiés sur les zones U,1AU, 2AU. Hors dans une logique de sobriété foncière le SMBT a dissocié les gisements en 3 catégories :

- Les gisements dans le tissu urbain existant au sein des ZAE,
- Les gisements au sein des friches
- Les gisements en extension d'urbanisation (c'est-à-dire dans les zones AU des PLU)

Une autre distinction a été faite entre les projets d'intérêt régionaux (ici le port) et les projets d'intérêt territoriaux.



Total parcelles libres

	Gisements (ha)	Friches (ha)	Total friches + gisements (ha)	Total extension (AU des PLU) (ha)	Total (ha)
ZAE d'intérêt régional (Port)	3,40	8,23	11,63	33,00	44,63
ZAE d'intérêt territorial	9,61	23,6	33,21	48,80	82,01
Total	13,01	31,83	44,84	81,80	126,64

Il est à noter qu'au sein des ZAE existantes seulement 9,61 sont mobilisables.

Par ailleurs, il est également intéressant de souligner qu'un potentiel en terme de friche, non négligeable, est mobilisable sur le territoire. La requalification de friches à vocation économique peut être une réelle opportunité pour le territoire.

Les friches industrielles polluées (à risque de pollution) sont nombreuses sur le territoire toutes n'ont pas été retenues dans le cadre de cette étude. Les friches industrielles du territoire ont fait l'objet d'une hiérarchisation permettant d'écartier un certain nombre d'entre-elles pour des raisons environnementales, de risques ou juridiques (loi littoral). Un travail plus précis d'identification et leur qualification des friches a été mené en partie 4.4.

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 analysés les capacités de densification et de mutation dans les espaces urbanisés existants de l'ensemble des communes.

Sont ainsi estimés 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 réglementation 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.

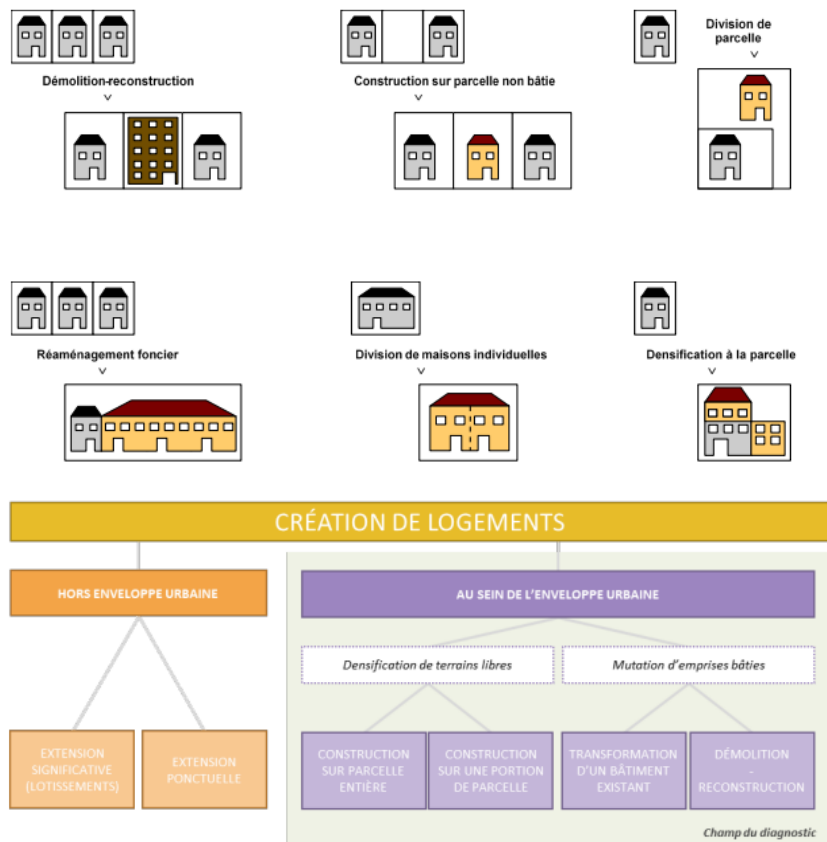
Ce recensement n'est pas exhaustif et reflète la réalité à un instant T, en fonction de l'état des connaissances des différents projets, notamment en ce qui concerne les projets de démolitions/reconstructions ou les projets de réaménagements fonciers.

Ce sont 11 321 logements potentiels à produire dans l'enveloppe urbaine qui ont été identifiés, soit environ 70% 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	5 951
Frontignan	1 355
Balaruc-les-Bains	584
Balaruc-le-Vieux	100
Mèze	400
Marseillan	1 077
Loupian	150
Bouzigues	110
Gigean	381
Poussan	540
Villeveyrac	231
Montbazin	114
Vic-la-Gardiole	175
Mireval	153
Total SCOT	11 321



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 138 ha d'ENAF qui seront consommés à horizon 2043 consacré au résidentiel. Au sein de ces 138ha, certains espaces, bien qu'ils soient situés dans l'enveloppe urbaine, consomment des ENAF et ont donc été identifiés. Ils représentent 13,65ha des 138ha, soit 10%. Ainsi la consommation des ENAF en extension de l'enveloppe urbaine représente 124,8 ha.

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 :	5,1	240
Vignaux	1,6	80
Noria Ouest	0,9	36
Noria Est	1,2	100
Pinède	1,4	24
Balaruc les Bains (Les Nieux)	6	213
Villeveyrac :	0,7	21
Bouzigues :	1,85	46
Les Aiguilles	1	25
La pyramide	0,85	21
TOTAL conso ENAF dans le tissu	13,65	520
TOTAL conso ENAF en extension	124,8	
TOTAL conso ENAF pour résidentiel	138,45	



Au sein du tissu urbain, des parcelles non bâties ont donc été identifiées. Ces enclaves, constituant des ensembles étendus, de superficie supérieure à 6000 m². Ces dernières bien que situées dans le tissu, compteront dans la consommation d'espaces prévue par le SCOT et sont identifiées ci-dessus.

Ces espaces sont à distinguer, des dents creuses, parcelles ou ensembles de parcelles de faible superficie, dont la taille implique qu'elles sont souvent incluses dans le tissu urbain des occupations du sol.

4.4. Identification des friches et leur qualification

Les friches constituent de réelles opportunités pour inscrire les territoires dans une trajectoire de sobriété et de résilience. L'identification et la qualification des friches devient plus encore, au prisme du ZAN, une nécessité, voire le socle d'une stratégie territoriale de réinvestissement des tissus urbains.

C'est la raison pour laquelle, dans une logique de sobriété foncière du territoire la volonté et de promouvoir l'urbanisme circulaire, un travail a été engagé spécifiquement sur les friches.

4.4.1. Méthodologie : repérer, caractériser et évaluer le potentiel de valorisation des friches

- **Le repérage des friches d'envergures du triangle urbain central**

Cette première étape a eu pour objet de recenser et localiser les sites en friche par un croisement de diverses sources d'information.

- **Caractériser les sites recensés et identifier le potentiel de valorisation**

Un indicateur de vocation préférentielle théorique a été identifié :

- **Activité économique** : réhabilitation favorable à un retour à l'activité économique (industrie, artisanat, commerce, ...),
- **Activités économique / habitat** : réhabilitation pour un usage lié au développement urbain,
- **Équipements** : réhabilitation pour un usage lié au développement d'équipements,
- **Équipements mobilité** : réhabilitation pour un usage lié au développement d'équipements (parkings relais ...),
- **Énergie renouvelable** : réhabilitation favorable à implantation EnR,
- **Renaturation** : réhabilitation privilégiant l'aspect environnemental.

Un site peut combiner plusieurs vocations.

Un indicateur de prise en compte des risques inondations a été intégré. Les zonages du PPRI ont permis d'évaluer le degré de risque sur chaque secteur et faire ressortir les réelles surfaces potentielles exploitables.





Gisement de friches industrielles en 2024

les zonages

 Les friches industrielles



Les friches industrielles disponibles en 2024

Nom	Superficie en ha
Raffinerie du Midi	7,94
Lafarge RD2	4,89
Lafarge carrière	63,39
Lafarge bâtiment	8,42
Montgolfier	22,94
Exxon-Mobil	11,57
Brocéliande	14,25
Gare Nord SNCF	4,09
Entrée Est	12,35
TOTAL	149,84

500 Mètres



Source : SMBT,
BD ORTHO IGN août 2021
Réalisation cartographique :
Observatoire SMBT, juillet 2024





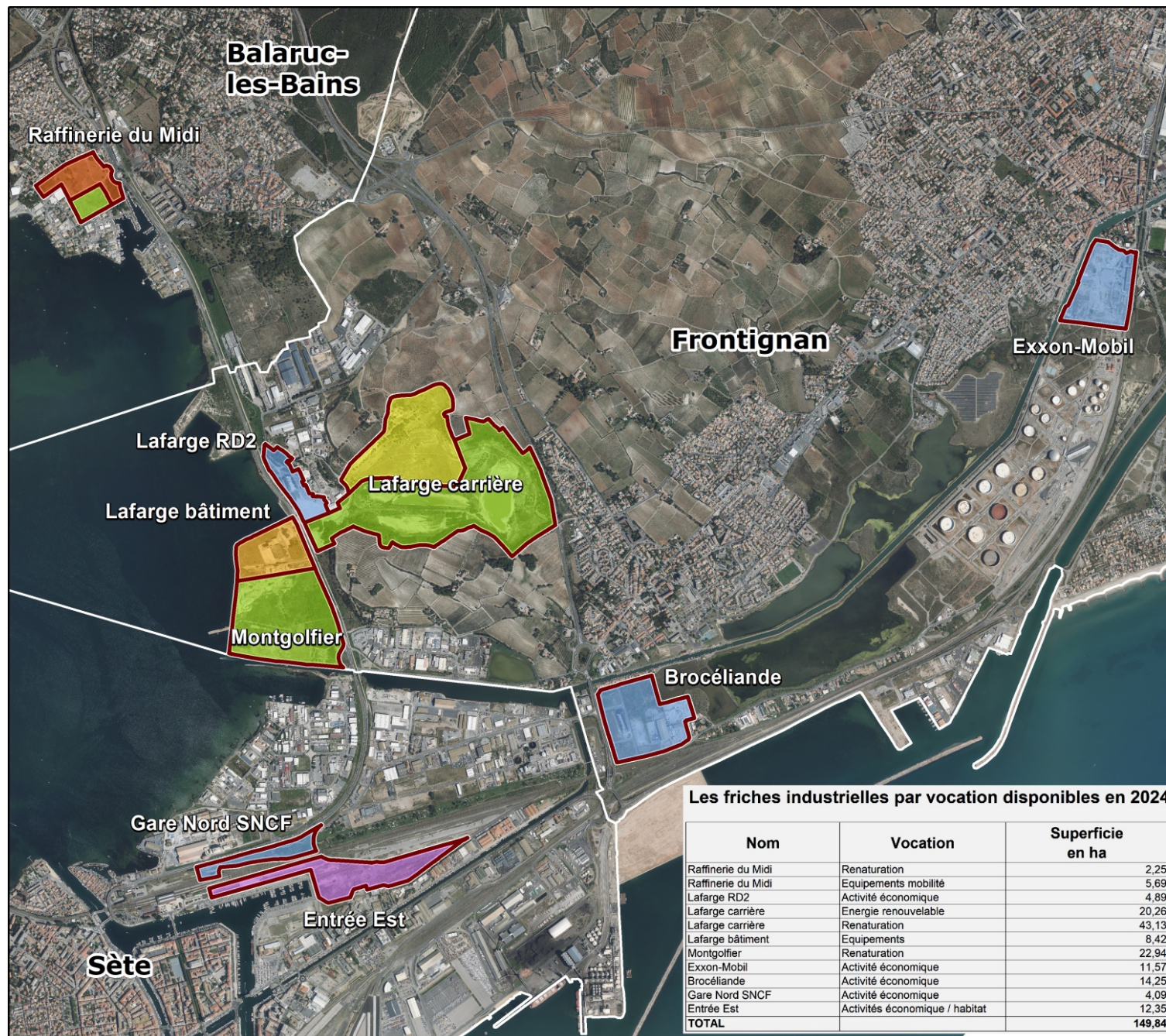
Gisement de friches industrielles en 2024

les zonages par vocation

Les friches industrielles

Zonages par vocation

- Activité économique
- Activités économique / habitat
- Equipements
- Equipements mobilité
- Energie renouvelable
- Renaturation



Les friches industrielles par vocation disponibles en 2024

Nom	Vocation	Superficie en ha
Raffinerie du Midi	Renaturation	2,25
Raffinerie du Midi	Equipements mobilité	5,69
Lafarge RD2	Activité économique	4,89
Lafarge carrière	Energie renouvelable	20,26
Lafarge carrière	Renaturation	43,13
Lafarge bâtiment	Equipements	8,42
Montgolfier	Renaturation	22,94
Exxon-Mobil	Activité économique	11,57
Brocéliande	Activité économique	14,25
Gare Nord SNCF	Activité économique	4,09
Entrée Est	Activités économique / habitat	12,35
TOTAL		149,84

500 Mètres



Source : SMBT,
BD ORTHO IGN août 2021
Réalisation cartographique :
Observatoire SMBT, juillet 2024





Gisement de friches industrielles en 2024

les zonages par vocation hors zone rouge du PPRI

Les friches industrielles

Zone rouge du PPRI

Zonages par vocation

- Activité économique
- Activités économique / habitat
- Equipements
- Equipements mobilité
- Energie renouvelable
- Renaturation

Les friches industrielles par vocation disponibles en 2024, hors zone rouge PPRI

Vocation	Superficie hors zone rouge PPRI en ha
Activité économique	29,43
Activités économique / habitat	3,71
Equipements	8,42
Equipements mobilité	2,34
Energie renouvelable	20,26
Renaturation	50,36
TOTAL	114,52

500 Mètres



Source : SMBT, BD ORTHO IGN août 2021
Réalisation cartographique : Observatoire SMBT, juillet 2024





Gisement de friches industrielles en 2024

les zonages par vocation hors zone rouge du PPRI

Les friches industrielles

Zone rouge du PPRI

Zonages par vocation

- Activité économique
- Activités économique / habitat
- Equipements
- Equipements mobilité
- Energie renouvelable
- Renaturation



Source : SMBT, BD ORTHO IGN août 2021
Réalisation cartographique : Observatoire SMBT, juillet 2024



Les friches industrielles par vocation disponibles en 2024, hors zone rouge PPRI

Nom	Vocation	Superficie hors zone rouge PPRI en ha	Part de la friche hors zone rouge PPRI en %
Raffinerie du Midi	Renaturation	0,95	42,2
Raffinerie du Midi	Equipements mobilité	2,34	41,1
Lafarge RD2	Activité économique	4,89	100,0
Lafarge carrière	Renaturation	43,13	100,0
Lafarge carrière	Energie renouvelable	20,26	100,0
Lafarge bâtiment	Equipements	8,42	100,0
Montgolfier	Renaturation	6,28	27,4
Exxon-Mobil	Activité économique	11,43	98,8
Brocéliande	Activité économique	9,01	63,2
Gare Nord SNCF	Activité économique	4,09	100,0
Entrée Est	Activités économique / habitat	3,71	30,0
TOTAL		114,52	



4.4.2. Conclusions

Les friches industrielles par vocation disponibles en 2024, hors zone rouge PPRI

Vocation	Superficie hors zone rouge PPRI en ha
Activité économique	29,43
Activités économique / habitat	3,71
Equipements	5,81
Equipements mobilité	2,34
Energie renouvelable	20,26
Renaturation	53,00
TOTAL	114,52

Chiffres à retenir :

- **29,50 ha** environ sont des **friches mobilisables pour les activités économiques** (hors zone rouge PPRI), dont 9ha à destination portuaire (site Brocéliande)
- **25,20 ha** sont sur des sites très pollués et pourront faire l'objet de **projets de renaturation** (Raffinerie du Midi, Montgolfier), sur ces sites qui ne sont pas amenés à être urbanisés n'ont pas comptabilisé. De plus, le site identifié comme Lafarge carrière, ciblé comme friche renaturation, n'est pas identifié parmi les 25,20 ha ce site est beaucoup moins pollué que les 2 autres mentionnés précédemment et qu'il est déjà en cours de renaturation naturelle.

Ces informations constituent un premier niveau de connaissance et une base de discussion et de réflexion prospective à disposition des communes, Sète Agglopolo, EPF et autres opérateurs. Cette approche théorique de la vocation est à approfondir à partir des informations qualitatives des communes et EPCI (historique du site, risques, études géotechniques, ...). La collectivité peut ensuite hiérarchiser les friches et définir une temporalité d'opérationnalité (court/moyen/long terme).

Attention cependant, concernant la reconversion de site industriel, la remise en état de ces friches est souvent un préalable coûteux, du fait des coûts de dépollution, déconstruction, désamiantage, du portage foncier, ... parfois même supérieur à la valeur du terrain lui-même. Le portage de ces opérations peut être extrêmement complexe et mettre de nombreuses années à aboutir.

4.5. Réduction des objectifs de consommation d'espace du premier SCOT

Le SCOT approuvé en 2014 programmat une consommation d'espace en extension de 380 hectares pour l'habitat (mixte) et les activités économique à l'horizon 2030²¹.

Dans le cadre du Bilan du SCOT réalisé en 2017, le SMBT a analysé et comparé les objectifs du SCOT en matière de consommation d'espace en extension et ce qui avait effectivement été consommé.

Le SCOT de 2014 consacré 288 ha pour la consommation dédiée aux vocations « Mixte » (résidentiel) en extension. 32,61ha ont été consommé

²¹ attention la notion de consommation d'espace a légèrement évoluer depuis le dernier SCOT, notamment avec la loi Climat et Résilience, cf. partie supra.



	Objectifs SCOT 2014 en ha	Bilan du SCOT en ha	Reliquat à horizon 2030 en ha
consommation en extension dédiée aux vocations « Mixte » (résidentiel)	288	32,61	255,39
consommation en extension dédiée aux vocations « économique »	92	29,41	62,59
TOTAL SCOT	380	62,02	317,98

En l'état il reste donc du premier SCOT un reliquat de 317,98 ha potentiellement consommable à horizon 2030.

La révision du SCOT programme un objectif de 243 ha à horizon 2043.

L'évolution du document de planification amène donc à un horizon plus lointain, 13 ans de plus que le précédent SCOT, tout en réduisant d'environ 24% (23,6%), les objectifs de consommation d'espace vis-à-vis du reliquat du SCOT de 2014.

4.6. La prise en compte des efforts de renaturation :

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 renaturation²².

« 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)

Certains secteurs du territoire sont particulièrement dégradés, le territoire a effectivement été marqué par un passé industriel. Les stigmates de ce passé sont encore bien présent à travers les nombreuses friches qui émaille, notamment le triangle urbain.

Ces espaces sont aujourd'hui considérés comme des opportunités. Une reconquête de ces espaces dégradés est en cours et/ou envisagé. Parfois, pour du développement économique mais ces sites peuvent également faire l'objet de renaturation.

Ces friches identifiées répondent aux critères de non utilisation du site (caractère inutilisé du bien ou droit immobilier) et d'absence de réemploi possible sans aménagement ou travaux préalables. Ces sites industriels sont souvent en état d'abandon, d'où l'intérêt d'agir par les collectivités.

Dans un 1^{er} temps, deux sites ont été identifiés, pouvant permettre la mise en œuvre d'actions et d'opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité des sols, ayant pour effet de transformer un sol dégradé :

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



- Raffinerie du Midi : 2,5 ha
- Montgolfier : 25 ha

Il est possible d'estimer que la moitié pourrait faire l'objet de programme de travaux d'ici à 2031.

Il est possible (voire probable) que d'autres sites puissent être identifiés dans les années à venir.

4.7. Intégration de projets existants : les ZAC 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. Ils devraient sortir de terre dans les années à venir.

C'est pourquoi, deux projets conséquents de ZAC ont été intégrés à la consommation d'ENAF projeté pour les années à venir.

Ces 2 projets concernent les communes de Poussan et de Marseillan.

Poussan : ZAC « Sainte Catherine »

Le principe de création de la ZAC a été initié par délibération du conseil municipal (CM) le 28 janvier 2013. Celle-ci a été revue dans ses objectifs et son périmètre le 5 février 2018.

- Par délibération du 9 juillet 2018, le CM a arrêté le **bilan de la concertation** préalable concernant la création de la ZAC
- Par délibération du 18 février 2019, le CM a décidé d'attribuer la **concession d'aménagement** de la ZAC « Sainte-Catherine » à la société GGL AMENAGEMENT.
- Par délibération du 09 décembre 2019, le CM a engagé la **procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU.**

- Par délibération du 09 décembre 2019, le CM a tiré le bilan de la concertation et approuvé le **dossier de création** de la ZAC
- Par délibération du 02 mars 2020, le CM a approuvé le **dossier de réalisation** de la ZAC
- Par délibération du 30 novembre 2021, le CM a approuvé les **dossiers d'enquête préalable à la DUP et enquête parcellaire valant mise en compatibilité du PLU** de la ZAC
- Dépôt du Dossier d'autorisation Environnementale Unique **23 novembre 2021.**
- Élaboration et approbation du dossier de DUP emportant la mise en compatibilité du PLU et du dossier de cessibilité décembre 2021 (instruction)
- Par courriers en date du 24 août 2023 puis du 13 septembre 2023, les services de la DDTM ont émis un **avis favorable pour la poursuite de la procédure et le lancement de l'enquête publique commune.**
- **L'enquête publique** environnementale relative à la déclaration d'utilité publique DUP du projet d'aménagement de la ZAC Sainte Catherine emportant mise en compatibilité du PLU et à la cessibilité des parcelles, s'est tenue du 4 mars 2024 au 5 avril 2024
- Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 24 avril 2024

Le projet a fait l'objet de l'ensemble des études administratives et techniques nécessaires (étude impact, archéologie, étude de compensation, dossier est une pièce du Dossier d'autorisation Environnementale Unique ...).

Ce projet d'une superficie de **20,2 ha** arrive donc au terme d'un processus de plus de 10 ans de procédure. Il va maintenant passer à la phase opérationnelle et contribuera donc à la consommation d'espace.

Marseillan : ZAC « Sainte Catherine »

Le principe de création de ZAC sur les 2 secteurs « Secteur Belvèze et Belles » et « Secteur de Pioch de Pire » a été initié par délibération du conseil municipal (CM) le 2 mars 2017 :



- Par délibération du 27 novembre 2018, le CM a arrêté le **bilan de la concertation** préalable concernant la création de la ZAC
- Par délibération du 28 juin 2019, le CM a décidé d'attribuer la **concession d'aménagement** de la ZAC « Sainte-Catherine » à la S.A.S.U. Marseillan Aménagement (Angelotti/Moreau Invest)
- Par délibération du 10 juillet 2020, le CM a approuvé le **dossier de création de la ZAC Belvèze et Belles**.
- Par délibération du 9 novembre 2021, le CM a approuvé le **dossier de création de la ZAC Pioch de Pire**.
- Commercialement la ZAC Belvèze et Belles prend le nom de Terra Ostrea, et, celle de Pioch de Pire prend le nom de Terra Vinea.
- Par délibérations du 28 mars 2023 : le CM approuve le **Programme des Equipements Publics**, le dossier de réalisation de la ZAC Terra Ostrea (Belvèze et Belles), et la validation du dossier de DUP et d'enquête parcellaire afin de saisir le Préfet.
- 28 mars 2023 : De même, pour la ZAC Terra Vinea (Pioch de Pire).
- 05 juin 2023 : Arrêté du Maire prescrivant la modification n°5 du PLU, pour la ZAC Terra Vinea
- 19 juin 2023 : Par délibération, le Conseil Municipal expose les motivations de la modification n°5 en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
- Par arrêté n°2024-209, le maire de Marseillan a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- L'enquête publique se déroulera du vendredi 3 mai 2024 au mardi 4 juin 2024.

Les études administratives et techniques sont encore en cours (demande de dérogation pour destruction d'espèces, dossier de compensation environnementales, dossier de compensation agricole

Le secteur de « Belvèze et Belles » est d'une surface d'environ 6,5 ha (une partie du projet, 2ha ont déjà été construits)

Le secteur de « Pioch de Pire » est d'une surface d'environ 21,8 ha

Ces projets d'une superficie d'environ **26 ha**, découlent d'un processus de 8 ans de procédure. Il devrait rentrer dans les années à venir en phase opérationnelle et contribuera donc à la consommation d'espace.

Conclusion

Se sont donc environ 47 ha de ZAC compris sur seulement 2 opérations et sur 2 communes.

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 admiratif 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 « coups partis ».

Ces ZAC représentent 35% des 138ha consacrés au résidentiel dans le cadre des objectifs du SCOT.

4.8. Intégration de projets existants des ZAE dans la « consommation d'espaces potentielle future planifiée »

De la même manière que pour les ZAC, certaines ZAE sont en cours d'aménagement ou ont fait l'objet de longues procédures : les études administratives et techniques sont encore en cours ou finalisées.

Ainsi 3 zones ont été identifiées :

- La ZAE de Massilia à Marseillan sur 7 ha,
- La ZAE de l'Embosque à Gigean sur 12ha,
- La zone d'activités de Loupian Nord sur 1ha



Exemple : Illustration de l'occupation de la zone d'activités de Loupian (Nord)



Ces ZAE représentent 29% des 70ha consacrés au résidentiel dans le cadre des objectifs du SCOT.

Les chapitres 4.7 et 4.8 démontre que le SCOT doit intégrer dans sa comptabilisation des opérations qui constituent des coups-partis d'aménagement, car leur réalisation est déjà engagé ou sur le point de l'être (phase admirative finalisé). Cette volumétrie est non négligeable à l'échelle du territoire.



5. Tableau general

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

Surfaces en extension	par période			Total 20 ans
	2023-	2031-	2041-	
Résidentiel	68,7	63,2	7,5	139,4
Economie	39,9	30,8	0,0	70,7
Parcs commerciaux	8,6	0,0	0,0	8,6
Equipement	16,0	8,2	0,0	24,2
Sous-total (hors équipement)	117,2	94,0	7,5	218,7
Total	133,2	102,2	7,5	242,9
Total / an	16,7	10,2	3,7	12,1
% réduction du rythme de consommation d'espace par rapport à :	-50,3%	-39%	-63%	-64%
	/2011-20	/2023-31	/2031-41	/2010-20

6. Les projets d'envergure nationale et Européenne

Taux de réduction du rythme de consommation d'espace mis en oeuvre par le SCOT par

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 a **complété la loi Climat et résilience**.

Elle prévoit notamment que pour 2021-2031, la consommation d'ENAF des projets d'envergure nationale ou européenne est comptabilisée dans le cadre d'un forfait au niveau national, et non au niveau régional ou infrarégional.

L'Article 194 de la loi Climat et résilience dispose que :

« 7° Peuvent être considérés comme des projets d'envergure nationale ou européenne : b) Les travaux ou les opérations de construction de lignes ferroviaires à grande vitesse et leurs débranchements; »

Ces projets sont listés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction de catégories définies par la loi : **Arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur**.

Le projet de **Ligne nouvelle Montpellier Perpignan LNMP [Montpellier - Béziers]** est identifié dans la liste, ainsi la consommation engendrée par cette future infrastructure sur le territoire du Bassin de Thau n'impacte pas le volume de consommation locale du territoire.

