

SCoT du Pays de l'Or Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Version de travail – Septembre 2017

Sommaire

A. REMETTRE EN ADEQUATION DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET CAPACITE D'ACCUEIL..... 5

1. Des perspectives de développement support d'une armature territoriale 7
2. Une politique d'accueil en lien avec les capacités d'accueil du territoire..... 10
 - a. la capacité à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain dans les perspectives de développement. 10
 - b. La capacité à maîtriser les extensions de l'urbanisation destinées à l'habitat 11
3. Se positionner volontairement sur des objectifs en logements aidés 14

B. UNE STRATEGIE ECONOMIQUE QUI SE DECLINE SELON LES DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE 15

1. Placer l'agriculture au cœur du développement territorial 16
 - a. Préserver le foncier agricole pour assurer le maintien de l'agriculture dans un contexte de forte pression foncière 17
 - b. Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale 18
2. Conforter l'armature économique du territoire par un développement durable des zones d'activités 19
 - a. Renforcer la capacité d'accueil de l'économie de rayonnement, sur des zones d'activités de grande dimension..... 20
 - b. Conforter la spécificité des zones intermédiaires support de l'économie locale..... 20
 - c. Adapter les zones d'activités de proximité aux évolutions des besoins des artisans et TPE 21
3. Organiser le développement tertiaire et commercial 22

4. Des objectifs d'intégration environnementale et paysagère et de performance numérique pour les activités économiques et commerciales..... 25
5. Valoriser le potentiel touristique du Pays de l'Or 26
6. Accompagner le développement des énergies renouvelables..... 28

C. DES SYSTEMES DE DEPLACEMENT FAVORISANT UN FONCTIONNEMENT EN RESEAU29

1. Anticiper les pratiques liées à chaque infrastructure de transport..... 31
 - a. A l'échelle du territoire « InterSCoT » : le Pays de l'Or au cœur des flux régionaux et interrégionaux 31
 - b. A l'échelle du territoire : articuler développement et capacités de mobilités locales 33
 - c. A l'échelle locale : positionner les modes doux comme un atout pour la qualité du territoire 35
2. Renforcer l'offre en transports collectifs du territoire 38

**Rappel du cadre législatif /
Extrait de l'article L141-4 du code de l'urbanisme**

« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement ».

DOCUMENT DE TRAVAIL

Avant-propos

Le PADD au cœur de l'évolution d'une réflexion stratégique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le fruit de l'évolution d'une réflexion stratégique engagée depuis plus de 10 ans, et l'élaboration d'un premier SCoT. Il sera suivi du Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) qui traduira les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs stratégiques contenus dans le PADD.

Le PADD ici réalisé, est le produit d'une exigence collective (réunions spécifiques, ateliers, concertation...) visant à valoriser les atouts territoriaux et socioéconomiques propres au territoire, dans la continuité d'un premier cadre stratégique défini par le SCoT actuellement approuvé. Ici, ces atouts prennent une dimension singulière avec le positionnement du territoire aux portes de la métropole montpelliéraine et au cœur d'un axe de développement rejoignant le Lunellois à l'Est. Ainsi, il revient au PADD de montrer l'importance d'affirmer le fonctionnement d'un territoire intégré sachant s'appuyer sur une armature territoriale dynamisant ses pôles structurants et valorisant les connexions avec les espaces limitrophes.

Le PADD marque par conséquent la volonté des élus de « prendre la main » collectivement sur l'aménagement du Pays de l'Or face à des tendances et évolutions qui pourraient, si rien n'était fait, mettre à mal les atouts du secteur.

Pour ce faire, il est essentiel de concevoir le projet porté par le SCoT au sein d'un territoire « interconnecté » de niveau métropolitain. Cette approche favorise, pour une meilleure opérationnalité du projet, une logique InterSCoT susceptible d'éviter une mise en concurrence des territoires et d'aboutir à une valorisation des aires de fonctionnement dépassant largement les périmètres arrêtés.

Le PADD s'affirme alors en tant que :

- **Projet politique** visant à organiser, dans l'intérêt de tous, les rapports entre une population et les spécificités d'un territoire, en mettant en œuvre des objectifs de durabilité ;
- **Projet prospectif** visant à organiser dans le moyen terme (d'ici 15 ans) ces rapports territoriaux. Ce sont les élus et les acteurs du territoire qui définissent un scénario de développement territorial choisi et non subi ;
- **Projet commun structurant** qui tient compte de la diversité des territoires et de leurs potentiels de développement en termes d'habitat, de déplacements, de développement économique, de valorisation agricole et environnementale.



A. REMETTRE EN ADEQUATION DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET CAPACITE D'ACCUEIL



Le territoire du Pays de l'Or affiche des situations spatiales contrastées, allant de l'urbain au hameau, qui doivent évoluer. L'objectif du SCoT est bien de mettre, de manière solidaire, le territoire en marche en s'attachant à valoriser ses différentes spécificités. Cette nécessaire mise en mouvement s'opère sur une base à la fois géographique et prospective.

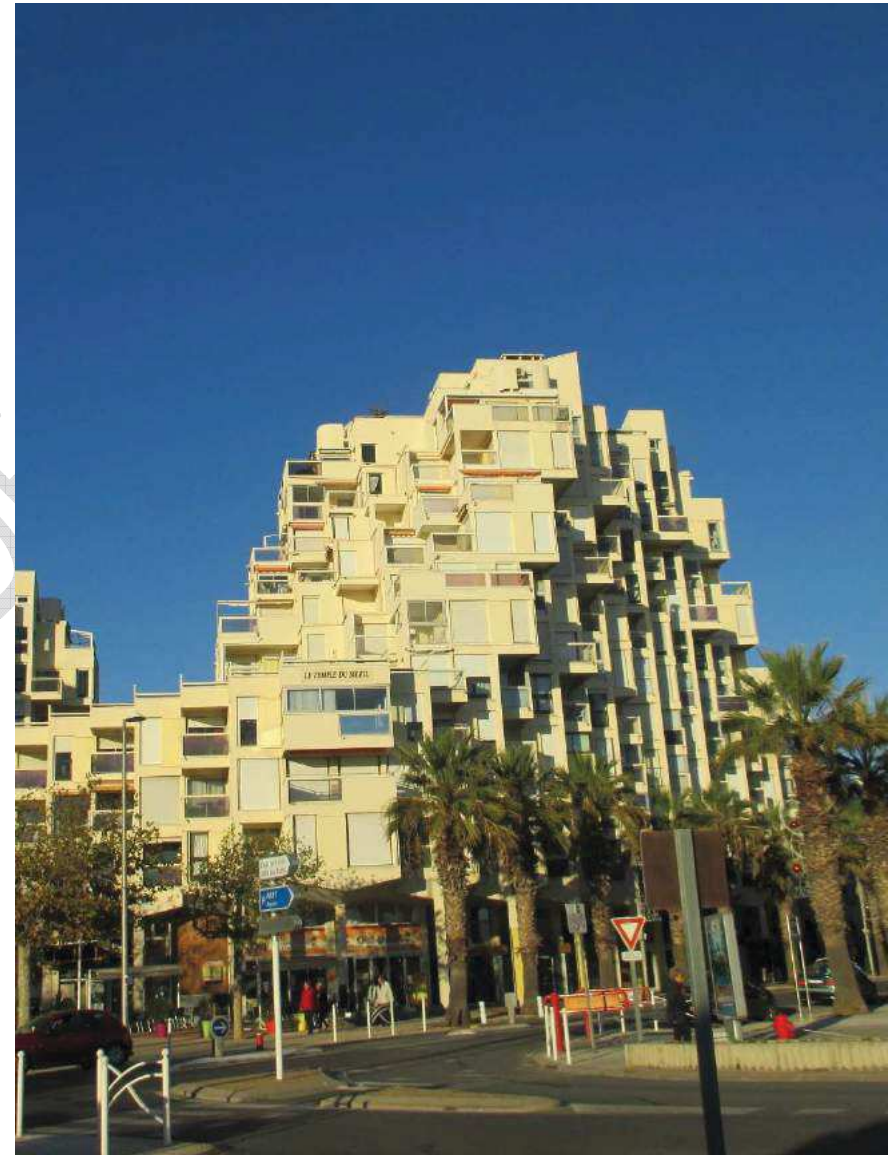
Ce croisement entre la géographie et la prospective amène à définir, au sein d'un espace d'une extrême diversité, des contextes territoriaux partagés participant à l'équilibre et à la dynamique du territoire.

Toutefois, sur le Pays de l'Or, la stratégie territoriale et de développement ne peut s'appuyer sur la seule dimension quantitative (démographique et foncière). Par le passé, cette seule logique a été responsable de nombreuses incidences rendant difficile, voire impossible, la mise en place de politiques cohérentes d'aménagement.

Pour ce faire, le PADD opte pour l'affirmation d'une plus grande « lisibilité » territoriale passant par l'affirmation d'une armature urbaine et villageoise afin notamment de stopper le découplage grandissant entre capacité d'accueil et dynamique démographique observée.

L'objectif premier du PADD est par conséquent d'optimiser l'attractivité du territoire en définissant un « système territorial » organisé autour de la complémentarité entre différents pôles de développement, dont la diversité est à prendre en compte dans l'appréciation de ces spécificités et la manière différenciée d'apporter des réponses aux enjeux d'aménagement du territoire.

Sans nier l'importance d'un cadrage quantitatif (chapitre A.1), l'intérêt est de donner corps, dans un idéal de continuité programmatique, à une organisation du territoire susceptible de rendre possible des perspectives de développement qui ne devront en aucun cas aggraver la structuration géographique du Pays de l'Or.



1. Des perspectives de développement support d'une armature territoriale

Sur la base d'un scénario de développement anticipant le phénomène de "pression foncière accrue" sur la métropole montpelliéraine (scénario INSEE), le SCoT pose les bases à 15 ans d'une capacité d'accueil maximale sur le Pays de l'Or et évalue la production de logements associée nécessaire sur le territoire en prenant en compte notamment :

Ces perspectives sont fortement dépendantes d'un **recentrage territorial** visant à optimiser l'affirmation d'une armature territoriale et le rayonnement de deux pôles urbains pour remettre en adéquation bassin d'habitat et bassin d'emplois structurés autour d'une géographie spécifique. S'en suit l'identification de :

- **Deux pôles structurants :**

- Mauguio, rayonnant sur la plaine agricole du Nord de l'Etang ;
- La Grande Motte, structurant la dynamique littorale et assurant une interface géographique non négligeable.

Le couplage « Indice de développement / Indice de croissance » élevé pour l'ensemble de ces communes est propice à la constitution de secteurs préférentiels de développement. Les communes composant cette famille, devront imposer un rayonnement affirmé sur leurs territoires proches et seront les lieux d'accueil privilégiés des opérations d'habitat, notamment social.

Elles seront par ailleurs le support privilégié de localisation des équipements majeurs de superstructures sur le territoire. Ainsi, l'ensemble de ces communes sera conforté :

- en développant leur fonction résidentielle (Cf. chapitre A) ;
- en développant leur fonction économique (Cf. chapitre B) ;
- en renforçant leur fonction de pôles intermodaux (Cf. chapitre C).

Les pôles structurants ont donc vocation à offrir sur le territoire une offre d'équipements, de services et de commerces supérieure et diversifiée relevant à la fois des pratiques de consommation exceptionnelles, occasionnelles et quotidiennes.

¹ L'urbanisation est considérée comme engagée, si avant le 1er janvier 2019, la délivrance d'autorisations de construire est engagée et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés.

² Date anticipée de l'approbation de la révision du SCoT

³ Orientations inévitables un point mort de construction de près de 110 logts par an.

- **Deux pôles relais :**

- Saint-Aunès sur la plaine agricole du Nord de l'Etang ;
- Palavas les Flots-les-Flots sur la frange littorale.

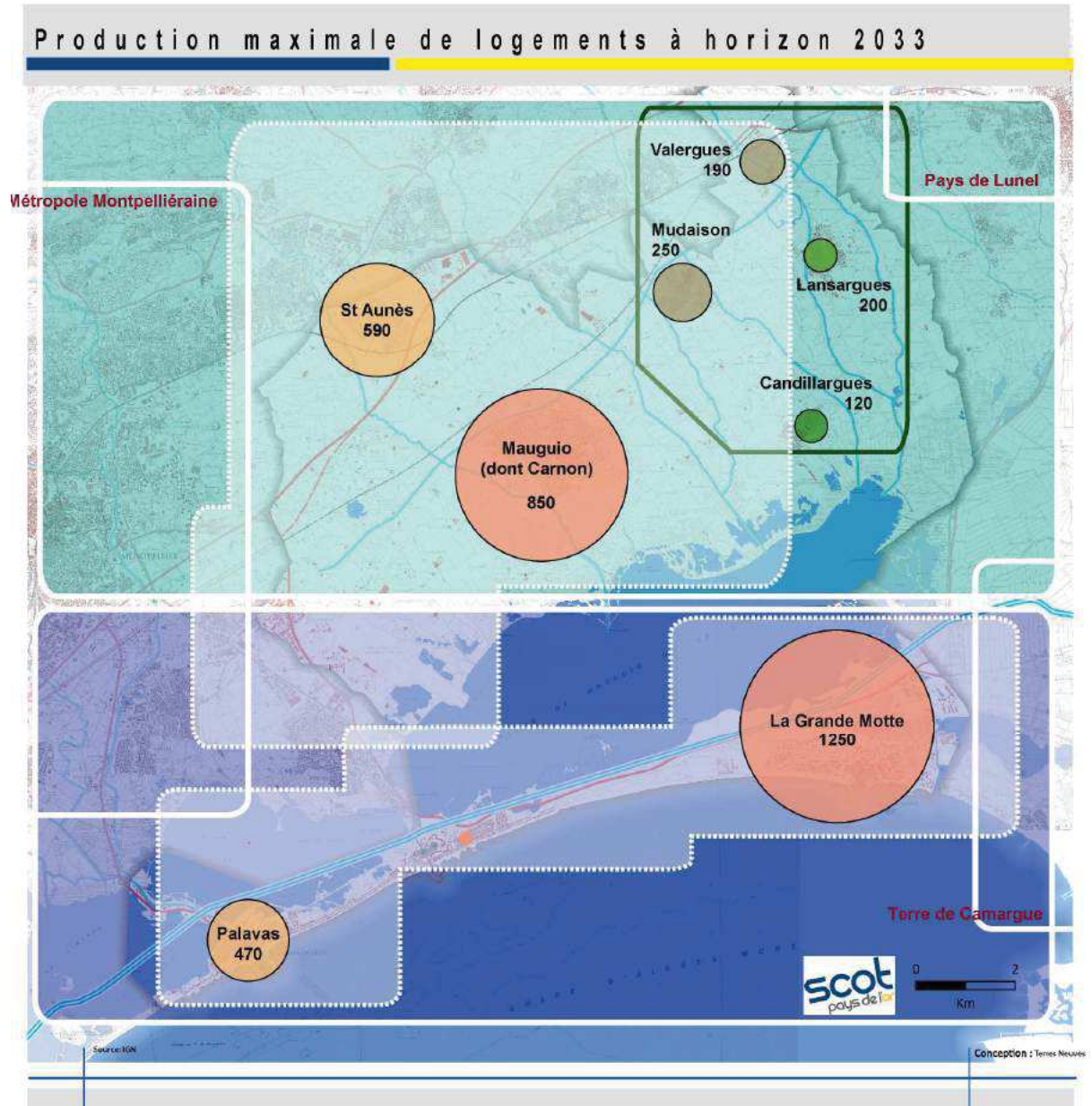
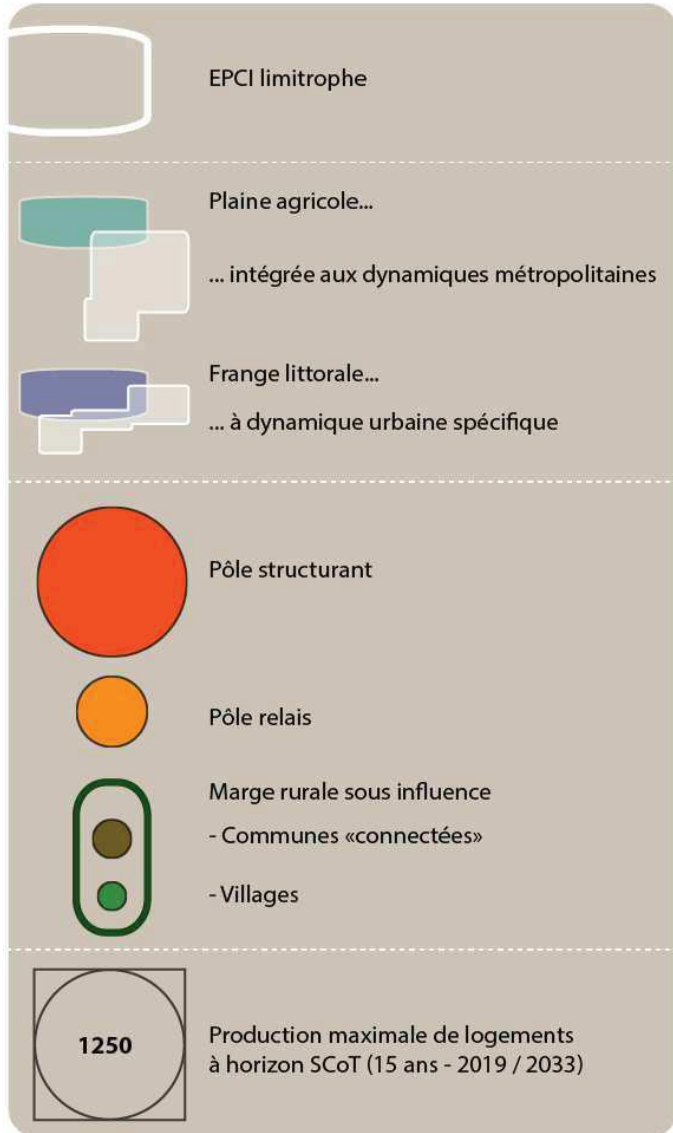
Les pôles relais participent pleinement à la vitalité du territoire en jouant notamment un rôle d'interface essentiel avec la métropole Montpellieraine. Ils sont dès lors appelés à constituer un point d'équilibre territorial par l'offre et la complémentarité des services proposés. Ils se positionnent en relais des pôles structurants et représentent pour la population une alternative aux pôles structurants. Toutefois, afin de ne pas déstructurer l'armature projetée, une stabilisation de la croissance démographique de la commune de Saint Aunès sera recherché.

- Concernant **le maillage rural**, il s'avère essentiel de d'enrayer les dynamiques démographiques et résidentielles constatées depuis moins de 5 ans support d'une croissance dépassant les capacités d'accueil de ces quatre communes.

Pour se faire, tout en garantissant le maintien d'un niveau de services et de commerces nécessaires aux besoins du quotidien, il convient :

- de limiter la croissance des deux villages connectés et de la commune de Lansargues, en portant une attention particulière aux communes de Valergues et de Mudaison bénéficiant de forts potentiels de développement à travers la présence et/ou la proximité immédiate d'infrastructures de déplacement majeures (gares / PEM). Le développement de ces communes connectées ne doit pas être le support d'une greffe urbaine au système inter-métropolitain.
- stopper la croissance de Candillargues afin de permettre à la commune de gérer durablement l'accueil récent de population.

Production maximale de logements à horizon 2033



2. Une politique d'accueil en lien avec les capacités d'accueil du territoire

L'évolution des structures urbaines du territoire, associée au développement maximal du parc de logements, doit être sous-tendue par une stratégie d'aménagement claire et pérenne, conditionnant sa croissance à une capacité de développement ne pouvant être réduite à la seule analyse des réserves foncières communales. En se basant sur ce principe, et sans nier les logiques planificatrices locales, le SCoT conditionne, dans les conditions fixées par la loi littoral, la capacité d'accueil des communes du territoire à l'identification d'un potentiel de développement encadré notamment par :

a. la capacité à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain dans les perspectives de développement.

Cet objectif tend à favoriser la mise en place d'un urbanisme économe en espace et limitant l'étalement urbain. En effet, il convient de prioriser, dans toutes perspectives de développement à vocation résidentielle, l'utilisation d'un potentiel foncier intégré aux zones urbaines constituées. L'urbanisation future s'organisera dès lors autour d'un développement de l'urbanisation privilégiant le réinvestissement / renouvellement des espaces urbanisés. Pour ce faire, chaque commune priorisera la production de logements à programmer à 15 ans au sein des espaces urbains existants sous forme de réinvestissement et de renouvellement. **A terme, plus de 60% du potentiel**

⁴ Cf. article L151-4 du Code de l'urbanisme.

global de production de logements devra être réalisé sous forme de réinvestissement / renouvellement urbain dont le potentiel sera précisé lors de l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU), par « l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales »⁴.

Le SCoT conditionne ainsi à minima l'analyse de ces potentiels de densification et de mutation au recensement de 3 niveaux d'action distincts, identifiés et définis ci-dessous :

- **La dent creuse** : espace contigu non bâti d'une superficie minimale de 200 m² et maximale de 2000 m² qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbaine ou villageoise constituée (zone U et/ou AU aménagés) des documents d'urbanisme locaux notamment).

Pour qu'il y ait dent creuse, au moins trois des parcelles incluses dans la zone urbaine ou villageoise constituée et attenantes ou situées au-delà des voiries adjacentes à l'espace contigu concerné doivent être bâties ou représenter une zone aménagée à usage d'intérêt général.

- **Le potentiel mutable** : évolution typologique et/ou morphologique d'un secteur bâti et/ou aménagé, participant à l'augmentation du parc résidentiel à travers notamment :
 - la construction dans les délaissés,
 - le renouvellement d'îlots vétustes et de friches urbaines,
 - la remise sur le marché d'une partie des logements vacants,
 - le changement de destination,
 - l'optimisation des parcelles,

- l'optimisation du bâti.

Il convient dès lors de considérer **le projet portuaire de La Grande Motte comme intégré au potentiel mutable du territoire**. En vertu des dispositions de l'article L.121.13, le SCoT définira les conditions de forme devant être remplies pour que ce projet soit considéré comme extension limitée de l'urbanisation et ce afin de pouvoir légalement être autorisé au sein des espaces proches du rivage (EPR).

- **Le potentiel extensif intégré à la Zone Urbaine constituée (ZUC)**, à savoir tout le potentiel de développement intégré à la ZUC, non considéré comme une dent creuse.

b. La capacité à maîtriser les extensions de l'urbanisation destinées à l'habitat

Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine.

Afin de maîtriser l'impact foncier de ce développement résidentiel, le PADD **conditionne les ouvertures à l'urbanisation :**

1. **A la continuité de l'urbanisation existante (hors contexte agri-environnemental structurant ou nécessité de gestion du risque). Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes.**

Seuls les modes d'hébergement qualifiés d'insolites (yourtes, tipis, roulottes, cabanes dans les arbres...) pourront déroger à cette orientation générale, dans le respect des règles d'ouverture des structures d'hébergement de plein air et du droit commun des règles de construction⁵.

2. **A une diversification typologique du bâti support :**

- Du **développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif.**

constructions, selon le type d'aménagements envisagés.

⁵ Etant entendu que ces modes d'hébergement devront faire l'objet d'une assimilation administrative aux modes d'hébergement réglementés telles les caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ou aux

- D'une **adaptation de la taille des logements à la demande pouvant satisfaire notamment les primo-accédants et les familles monoparentales.**
- D'une **diversification des typologies d'habitats à travers un élargissement de l'éventail de logements visant à :**
 - **Eviter la seule maison individuelle ;**
 - **Développer des formes intermédiaires d'habitats, notamment hors poles structurants,** associées à des principes de composition allant de la mitoyenneté (individuel groupé) au petit collectif.
- **L'offre des déplacements alternatifs à la voiture particulière (cheminements doux notamment) et les réponses en termes de stationnement.** De manière spécifique, il convient :
 - pour les équipements structurants, une localisation préférentielle privilégiant un accès aisé en transports en commun (lorsqu'ils existent) et/ou en modes doux de déplacements depuis le centre-ville ou le centre-bourg ;
 - pour les équipements de proximité, une localisation impérative dans le tissu urbain existant, ou à proximité immédiate, en privilégiant l'accès par modes doux de déplacements.

Ces objectifs de composition urbaine et villageoise, favorisant une optimisation de l'occupation foncière, participe à une densification adaptée des zones de développement résidentielles projetées.

Les densités qui en résulteront seront appréhendées en relation avec les tissus urbains jouxtant les zones « de développement » et respecteront deux principes cadres à savoir :

- la réduction non quantifiée de la part prise par l'habitat individuel pur dans le développement urbain du territoire ;

- une densité minimale moyenne brute différenciée par secteur géographique du territoire. Cette densité minimale moyenne impose aux communes, durant l'élaboration de leur PLU, d'identifier les secteurs pour lesquels une approche qualitative du territoire par le paysage, l'architecture et les fonctions guident la définition d'une typologie résidentielle adaptée et favorisant l'intensification des projets à venir.

En ce sens, ces intensités, adaptées aux contextes territoriaux, devront soutenir une stratégie d'aménagement optimisant :

- **La programmation des équipements et services** nécessaires au fonctionnement général des pôles urbains et villageois du territoire et à l'accueil de nouvelles populations. De manière spécifique, il convient :
 - de promouvoir un aménagement numérique, gage d'attractivité pour le territoire passant par :
 - une couverture satisfaisante en téléphonie 3G et en internet haut débit ;
 - un équipement prioritaire des polarités de l'armature territoriale en très haut débit ;
 - une mise en relation des choix d'implantation des nouveaux projets stratégiques et de la desserte numérique.
 - d'engager une réflexion globale d'échelle InterSCoT (Pays de l'Or, Pays de Lunel et Métropole Montpellieraine), sur l'évolution de la sectorisation des structures de l'enseignement secondaire afin notamment :
 - d'accompagner les perspectives de développement du territoire par une armature d'équipements scolaires cohérente ;
 - d'anticiper une croissance significative des effectifs du secondaire.

- **La proximité commerciale (Cf. chapitre B) ;**
- **La diversité sociale** répondant à l'hétérogénéité des résidents au niveau de la structure des ménages et de la spécificité des populations. Cette orientation générale vise prioritairement à répondre aux besoins en hébergement des publics spécifiques en s'assurant notamment d'une production de nouveaux logements qui soit adaptée à l'accueil des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite et des populations à faibles revenus ;
- **La diversité architecturale notamment pour favoriser l'émergence de logements adaptés aux contextes et aux besoins** (isolation, production d'énergie renouvelable, gestion intégrée/recupération des eaux pluviales...).

Sur la base de ces objectifs et dans l'hypothèse d'un accueil qualitatif de la population maximale projetée, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace mettent en exergue une utilisation maximale de l'espace pour la dynamique résidentielle estimée à moins de 50 ha. Ce potentiel foncier met en exergue, à l'échelle intercommunale, une réduction de plus de 70% de la consommation annuelle moyenne d'espace associée⁶.

Au-delà d'un objectif quantifié de modération de la consommation d'espace, le PADD créé, autour de cet objectif, le socle d'une protection pérenne des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire à travers un élargissement aux communes non soumises à la loi littoral, du principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Est autorisée, sur ces communes, une urbanisation en discontinuité en cas d'impossibilité de greffe urbaine et/ou villageoise pour des raisons d'incompatibilité avec :

- le respect des objectifs de protection des terres agricoles et naturelles intégrées à la Trame Verte et Bleue ;
- la protection contre les risques majeurs ;
- la préservation du paysage environnant et la préservation des terres dont la qualité agricole est reconnue.

Pour les communes soumises à la loi littoral, les exceptions au principe de continuité de l'urbanisation seront strictement encadrées dans les conditions fixées par la loi.

Pour l'ensemble des communes du territoire, en zones agricole et naturelle les possibilités de constructions et d'aménagements seront strictement encadrées dans les conditions fixées par la loi.

⁶ Sur la base d'une consommation annuelle moyenne de 12 ha / an entre 2006 et 2019.

3. Se positionner volontairement sur des objectifs en logements aidés

Dans un contexte où le parc résidentiel social est fortement déficitaire, et considérant que le territoire devrait franchir au terme de la temporalité de la révision le seuil des 50 000 habitants, le SCoT anticipe le déclenchement de la mise en place du taux obligatoire de 25% par une production globale de logements locatifs sociaux tendant vers les 30%.

Cet objectif différencie :

- les polarités du territoire dont la production minimale sera de 30% hors production intermédiaire;
- du maillage rural dont la production minimale devra prendre en compte une relation directe à l'armature prédéfinie et notamment à la proximité immédiate d'infrastructures de déplacement majeures des "communes connectées".

Conscient de ne pouvoir rattraper le déficit de progression cumulé cet objectif permettra la production de plus de 1100 logements locatifs sociaux dont :

- près de 85% sur les 4 polarités urbaines du territoire ;
- près de 10% sur les 2 communes de Valergues et Mudaison ;
- plus de 6.5% sur les autres communes du maillage rural.

Au-delà, afin de pérenniser certaines orientations complémentaires du Programme Local de l'Habitat, il convient de :

- favoriser l'accès abordable (incluant les logements financés en PSLA – Prêt Social Location Accession) grâce à la production de logements supplémentaires à horizon 2033 qui représenteront 15% de la production totale de logements. Cet objectif doit permettre l'accès à la propriété des familles et notamment des jeunes actifs ;
- renforcer l'offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques.

B. UNE STRATEGIE ECONOMIQUE QUI SE DECLINE SELON LES DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE



1. Placer l'agriculture au cœur du développement territorial

L'agriculture représente un secteur économique majeur en Pays de l'Or. Aux portes de la métropole Montpellieraine, la plaine cultivée du Pays de l'Or bénéficie de bonnes qualités agronomiques combinées à un réseau d'irrigation performant, permettant une grande diversité des cultures, et générant de fait une mosaïque paysagère qui contribue à l'identité de ce territoire.

La profession agricole est ici très organisée (nombreuses structures économiques collectives assurant une commercialisation de qualité, vente directe et circuits courts de commercialisation, entreprises performantes d'un point de vue technique et économique ...).

Cette agriculture dynamique induit des besoins qui ne sont pas toujours satisfaits et peuvent constituer des freins au développement agricole (besoin en foncier agricole, besoin en logements pour les saisonniers agricoles, besoin de construire ou faire évoluer des bâtiments liés aux exploitations).

Enfin, l'intensification de l'agriculture influe aujourd'hui directement sur la qualité de l'eau dans les milieux superficiels et souterrains. On observe à ce titre une montée en puissance progressive d'un accompagnement technique et financier des exploitations, notamment via le programme porté par l'Agglomération pour la reconquête de la qualité de la nappe, vers une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux que le SCOT se doit d'accompagner.



a. Préserver le foncier agricole pour assurer le maintien de l'agriculture dans un contexte de forte pression foncière

Le premier objectif fixé par le SCoT est de réduire globalement la consommation foncière par l'urbanisation, d'autant que celle-ci s'effectue en majeure partie sur des terres agricoles. Le SCoT souhaite également que la qualité du foncier agricole soit au cœur des choix d'aménagement. En ce sens, il convient de :

- Préserver en priorité : les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine (AOC/AOP), celles de plus fort potentiel agronomique, celles qui participent aux continuités écologiques, et celles qui font l'objet d'un PAEN ou d'un SIF;
- Réserver en priorité aux activités agricoles : les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable (avec une forte recommandation pour que ces secteurs soient exploités en agriculture biologique);
- Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles. L'ambition étant de :
 - Limiter les conflits d'usages concernant les activités agricoles en ménageant des espaces de transition entre bâtiments agricoles existants ou projetés et habitations existantes ou projetées (question des franges urbaines et des entrées de ville abordées par ailleurs)
 - Garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes par des choix d'aménagement limitant le fractionnement et l'enclavement du parcellaire des exploitations agricoles ;

- Limiter le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière, particulièrement sur les Communes non concernées par la loi Littoral.



b. Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale

Le SCoT doit (en tant que document d'urbanisme ne possédant pas l'ensemble des leviers d'actions nécessaires à cette ambition) permettre aux porteurs de projets de s'installer et/ou de reprendre une activité agricole, et aux exploitations existantes de se développer. Pour ce faire, les objectifs portés sont les suivants:

- Offrir de la lisibilité aux agriculteurs sur le devenir des terres agricoles (objectif décliné précédemment) ;
- Encourager la diversification des activités agricoles (diversité des cultures sur le territoire, filières courtes, vente directe et approvisionnement local, agro-tourisme ...);
- Réduire fortement le mitage de l'espace agricole, en encadrant les possibilités d'implantations de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en commune non littorale et la création de hameaux nouveaux (HNIE) en commune littorale ;
- Préserver le caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux, en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole ;
- Favoriser une agriculture de proximité et encourager une agriculture moins polluante. Il est proposé pour cela de préserver ou renforcer, au sein de ces espaces, les éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des

eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage (tissu bocager, ripisylves).

En ce qui concerne l'évolution ou la création de bâtiments en zone agricole, des règles seront mises en œuvre pour que ces derniers répondent aux conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité (alimentation en eau potable, assainissement) et celles de mixité sociale. Avant toute chose, la localisation de chaque potentiel projet au sein de la trame verte et bleue multifonctionnelle prévaudra dans la détermination de sa faisabilité sur ces règles.

Pour atteindre l'ensemble de ces objectifs, il sera nécessaire de généraliser la réalisation de diagnostics agricoles dans les documents d'urbanisme locaux.



2. Conforter l'armature économique du territoire par un développement durable des zones d'activités

Les zones d'activités accueillent, au sein du territoire du Pays de l'Or, environ 10% des établissements économiques, mais concentrent 36% de l'emploi. Elles contribuent donc activement à la dynamique économique et de l'emploi du territoire. L'offre foncière à vocation économique s'établit selon deux grands principes préalables :

- **Critère économique** : Le choix du projet d'aménagement devra tenir compte de la typologie du tissu économique du territoire qui génère une demande diversifiée en matière de foncier d'activité. Chaque zone sera donc définie en fonction de sa vocation : commerciale, tertiaire, industrielle ou artisanale.
- **Critère géographique** : La politique d'aménagement des zones d'activité du Pays de l'Or visera un développement harmonieux et cohérent du territoire. Compte tenu des objectifs de densification et de moindre consommation d'espace qui s'imposent dans le cadre des lois ALUR et Grenelle 2, la priorité sera donnée aux zones situées en extension de pôles économiques existants ou desservies par des réseaux suffisamment calibrés pour l'accueil d'activités économiques.

⁷ L'urbanisation est considérée comme engagée, si avant le 1er janvier 2019, la délivrance d'autorisations de construire est engagée et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés.

Pour cela, la densification des Zones d'Activités Economiques existantes prend prioritairement la forme de plusieurs projets d'extension déjà identifiés. Sur la base de critères économiques et géographiques, 3 catégories de zones d'activités se distinguent, à savoir :

- Les zones de rayonnement;
- Les zones thématiques et/ou intermédiaires;
- Les zones de proximité.

Afin de maintenir une offre foncière adaptée à toutes les catégories d'entreprises, il est notamment nécessaire de veiller au traitement des friches industrielles et d'ouvrir le foncier économique essentiellement en extension des zones existantes.

Pour ce faire, un potentiel foncier extensif maximal à vocation économique de 88 hectares permettra de donner corps à ces perspectives de développement. Ce dernier augmente la consommation annuelle moyenne d'espaces associés de plus de 23% par rapport à la décennie passée (5.86 hectares par an) sur la base :

- à 15 ans d'une capacité d'accueil maximale sur le Pays de l'Or prenant en compte notamment l'urbanisation engagée⁷ sur la base d'un T zéro du SCoT fixé au 1^{er} janvier 2019⁸;
- d'une consommation foncière à vocation dominante économique, sur la dernière décennie de 47.6 hectares à l'échelle du territoire, soit 4.76 hectares par an.

⁸ Date anticipée de l'approbation de la révision du SCoT

a. Renforcer la capacité d'accueil de l'économie de rayonnement, sur des zones d'activités de grande dimension

Se distinguant par leur taille, et leur proximité des axes autoroutiers les Zones d'Activités Economiques de catégorie 1 rayonnent à une échelle extra territoriale bien au-delà des frontières du SCoT. La vocation de ces espaces est actuellement essentiellement tournée vers :

- les activités tertiaires, commerciales, logistiques et industrielles structurée ;
- les activités aéroportuaires et nautiques d'échelle extra territoriale. Ce dernier secteur économique clé pour le territoire est le support de près de 90 entreprises spécialisées dans l'industrie nautique et 3 400 anneaux d'amarrage soit 30 % du total du département de l'Hérault (dont 1500 sur le seul port de La Grande Motte).

Afin de renforcer le rôle moteur de ces Zones d'Activités Economiques, le SCoT reconnaît la nécessité :

- d'optimiser le potentiel foncier de la concession aéroportuaire et notamment de la zone de fret aéroportuaire;
- de favoriser le réinvestissement de la zone "Tarmac Avenue";
- de relocaliser une zone d'accueil, dédiée aux activités nautiques "industrielles", à proximité de l'actuelle zone technique du port de La Grande Motte;
- d'acter l'importance stratégique des projets suivants qui répondent à des enjeux InterSCoT:
 - L'extension de Fréjorgues (EST II et Portes de l'aéroport) sur la commune de Mauguio;
 - L'extension de l'Ecoparc sur la commune de Saint Aunès.

Enfin, le SCoT veillera à ce que la commercialisation des zones de rayonnement soit suffisamment avancée avant toute ouverture de nouveaux fonciers économiques afin d'éviter les logiques concurrentielles, en priorisant les grands projets logistiques et industriels.

b. Conforter la spécificité des zones intermédiaires support de l'économie locale

Avec un positionnement central par rapport aux principaux axes de circulation ces zones intermédiaires (catégorie 2) à vocation essentiellement tertiaire et d'activités sont support de l'économie locale.

Afin de répondre aux demandes de foncier exprimées par les entreprises locales et permettre l'installation de nouveaux acteurs, deux projets sont identifiés et s'établiront en extension du foncier économique déjà existant :

- L'extension de la zone du Bosc sur la commune de Mudaison ;
- L'extension des Jasses à Valergues ;
- L'extension de la zone de la Louvade sur la commune de Mauguio essentiellement orientée vers l'accueil d'activités agricoles.

Le SCoT veillera également à la requalification du développement des zones de catégorie 2 existantes sur le territoire et notamment les zones thématiques présentes sur les communes de Candillargues (Aérodrome) et de La Grande Motte (nautiques et artisanales).

Au-delà il convient de développer l'activité fluviale passant notamment par la valorisation du Triangle de l'Avranche.

c. Adapter les zones d'activités de proximité aux évolutions des besoins des artisans et TPE

Le SCoT veillera à l'utilisation rationnelle du foncier économique par la création de nouveaux sites sur le territoire permettant d'accueillir des artisans soucieux de rester dans les villages. Ces créations doivent être réalisées sous réserve d'une accessibilité convenable sur sites et d'une commercialisation des zones de catégorie 3 suffisamment avancée sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Afin de répondre aux demandes de foncier exprimées par les entreprises locales et permettre l'installation de nouveaux acteurs, deux projets sont identifiés :

- en extension de la zone à vocation économique de la Providence sur la commune de Candillargues ;
- en extension de la zone à vocation économique du Mas Saint Jean sur la commune de Lansargues.

DOCUMENT DE TRAVAIL