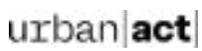


SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



ALPHAVILLE



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Sommaire

1- « Territoires pilotes de sobriété foncière »
une démarche nationale et expérimentale

2- La sobriété foncière
et le zéro artificialisation nette

**3- Pourquoi le territoire de Sète Agglopôle
Méditerranée ?**

4- Le “new deal” territorial”
un pacte de sobriété foncière

5- Kit de la société foncière
Indicateurs, méthode, inventaire

6- Méthodologie du diagnostic
Une équipe solidaire au service de la démarche

7- Des secteurs pilotes et 4 sites démonstrateurs
inspirés des orientations du SCoT

8- Conclusion



Les porteurs de la démarche ANCT

L'Agence nationale pour la cohésion des territoires (ANCT) est au service des collectivités et de leurs projets de territoire. Elle accueille en son sein la direction du programme national Action Cœur de Ville, qui a notamment initié avec le PUCA l'appel à manifestation d'intérêt « Réinventons nos Cœurs de Ville » et le Forum des solutions.



DGALN

La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) élabore, anime et évalue les politiques de l'urbanisme, de la construction, du logement, des paysages, de la biodiversité, de l'eau et des substances minérales non énergétiques.



PUCA

Le Plan urbanisme construction architecture (PUCA), service interministériel de recherche et d'expérimentation, a pour mission de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes afin d'éclairer l'action publique.

1.

“Territoire pilotes de sobriété foncière”, Une démarche nationale et expérimentale

La démarche “Territoires pilotes de sobriété foncière” (TPSF) est une démarche expérimentale visant à accompagner les collectivités lauréates dans une stratégie de sobriété foncière, adaptée au regard des enjeux liés à l’artificialisation des sols et à l’étalement urbain sur leur territoire.

Lancée par le Ministère de la Transition écologique et solidaire en 2020, et avec l’appui de l’ANCT, de la DGALN et du PUCA, cette initiative encourage l’expérimentation de pratiques innovantes en lien avec la volonté d’en tirer des enseignements forts.

Ces collectivités lauréates sont ainsi accompagnées par l’Etat et les acteurs locaux pour élaborer et mettre en œuvre des projets de développements territoriaux sur mesure. Leur but ? Réguler, voire empêcher, la consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers, tout assurant la revitalisation des centres-villes ou bourgs.

Ces projets doivent mener à la mise en place de dispositifs d’urbanisme réglementaire ou contractuel pour limiter l’artificialisation des sols, ainsi que le développement de projets d’aménagement urbain durable et de réhabilitation de friches urbaines.

L’objectif de cette démarche est de favoriser l’émergence de solutions innovantes en matière de sobriété foncière et d’encourager la diffusion de ces pratiques à l’ensemble du territoire national.

Cette approche s’inscrit dans une démarche plus large de transition écologique visant à réduire notre empreinte écologique et à garantir un développement durable pour les générations futures.



TIMELINE

2020	
Le ZAN	La démarche « Zéro Artificialisation Nette » consacrée par le Plan Biodiversité en 2018, est actée par la Convention Citoyenne sur le climat.

2014	
Loi ALUR	Analyse des capacités de densification au sein des documents d'urbanisme.

2000	
Loi SRU	Éviter l'étalement urbain, densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés. création des SCOT et des PLU. Equilibre entre espaces urbains et naturels

1986	
Loi littoral	Préservation des espaces naturels, des sites, des paysages et de l'équilibre écologique du littoral. Extension limitée de l'urbanisation des espaces proches des rivages.

1983	
Création de l'art. 110 du CU	« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation [...]. Afin de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages [...] les collectivités publiques harmonisent [...] leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

2018	
Plan biodiversité	Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre le ZAN

Loi ELAN	Lutte contre la dévitalisation des centres-villes Création de nouveaux outils : PPA, GOU, ORT
-----------------	--

2010	
Loi Grenelle II	Définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme (SCOT/PLU)

1992	
Agenda 21	Conception intégrée de la planification et de la gestion des terres.

1985	
Loi «Montagne»	Extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

2.

La sobriété foncière et le “zéro artificialisation nette”

La sobriété foncière est une approche qui vise à réduire l'impact environnemental lié à l'utilisation du foncier en limitant la consommation de sols et en encourageant une utilisation plus sobre et plus efficace de l'espace.

Elle passe par trois échelles d'actions :

- Éviter** la consommation de terres agricoles, naturelles ou urbanisées ;
- Densifier** de manière raisonnée, en préservant voire améliorant la qualité de vie ;
- Réhabiliter** énergétiquement des bâtiments existants pour optimiser l'utilisation des surfaces artificialisées.

Les volontés, à terme, sont de contribuer à la préservation des milieux et des ressources naturelles en évitant l'artificialisation et la dégradation des sols, en limitant les déplacements et les besoins en énergie, et en préservant la biodiversité et les paysages.

Elles s'alignent avec l'objectif de la démarche **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, consacrée en 2020, qui enjoint les territoires à réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'ici 2030.



3.

Pourquoi le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée ?

Entre 1990 et 2019 :

+33 978

habitants supplémentaires

+27%

d'augmentation de la population

+40%

de zones urbanisées

où?

40 % de zone urbanisées supplémentaires sur des terres agricoles



Sète Agglopôle Méditerranée

un territoire pilote en matière de sobriété

Hérault (34), Occitanie

- 310,3 km²
- 14 communes
- 126 206 habitants
- Ville-centre : Sète (44271 habitants)

Au cours des vingt dernières années, le bassin de Thau a connu l'une des expansions les plus fortes du littoral méditerranéen. Naturellement, cette expansion a engendré une importante consommation de foncier avec un risque d'érosion du trait de côte et une aggravation des aléas naturels.

Face à ce constat, la sobriété foncière et la recomposition spatiale s'avèrent indispensables.

En donnant la priorité au réinvestissement urbain, au recyclage des friches, à la mobilisation des logements vacants et à la distinction des intensités résidentielles, le premier SCoT de 2014 a permis de mettre un frein à la consommation excessive du foncier.

La démarche « Territoires Pilotes » s'inspire de cette trajectoire vertueuse et l'amène vers une portée expérimentale, qui intégrera les dynamiques déjà engagées : aujourd'hui, l'ambition du SCoT révisé est de diminuer par deux la consommation d'espace.

L'expérimentation sur le territoire sétois devra répondre à des défis complexes et parfois contradictoires:

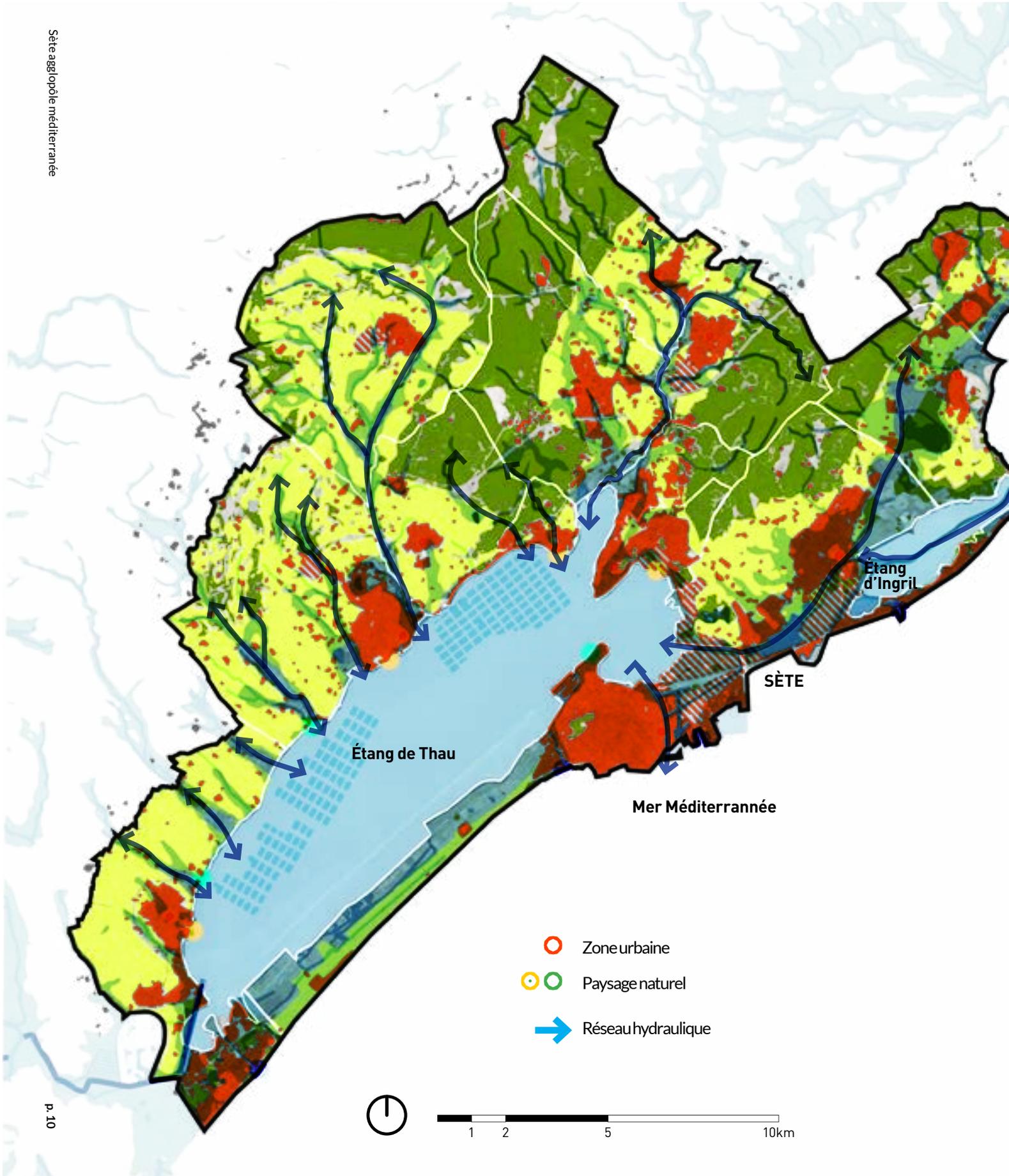
Accueillir et absorber la croissance démographique à l'oeuvre (+1% chaque année);

Densifier les centres urbains tout en en préservant la qualité de vie;



Replacer le développement du territoire dans son contexte industriel, tout en réduisant les risques dus à la fragilité de la lagune de Thau grâce à une approche intégrée de la gestion des zones côtières.



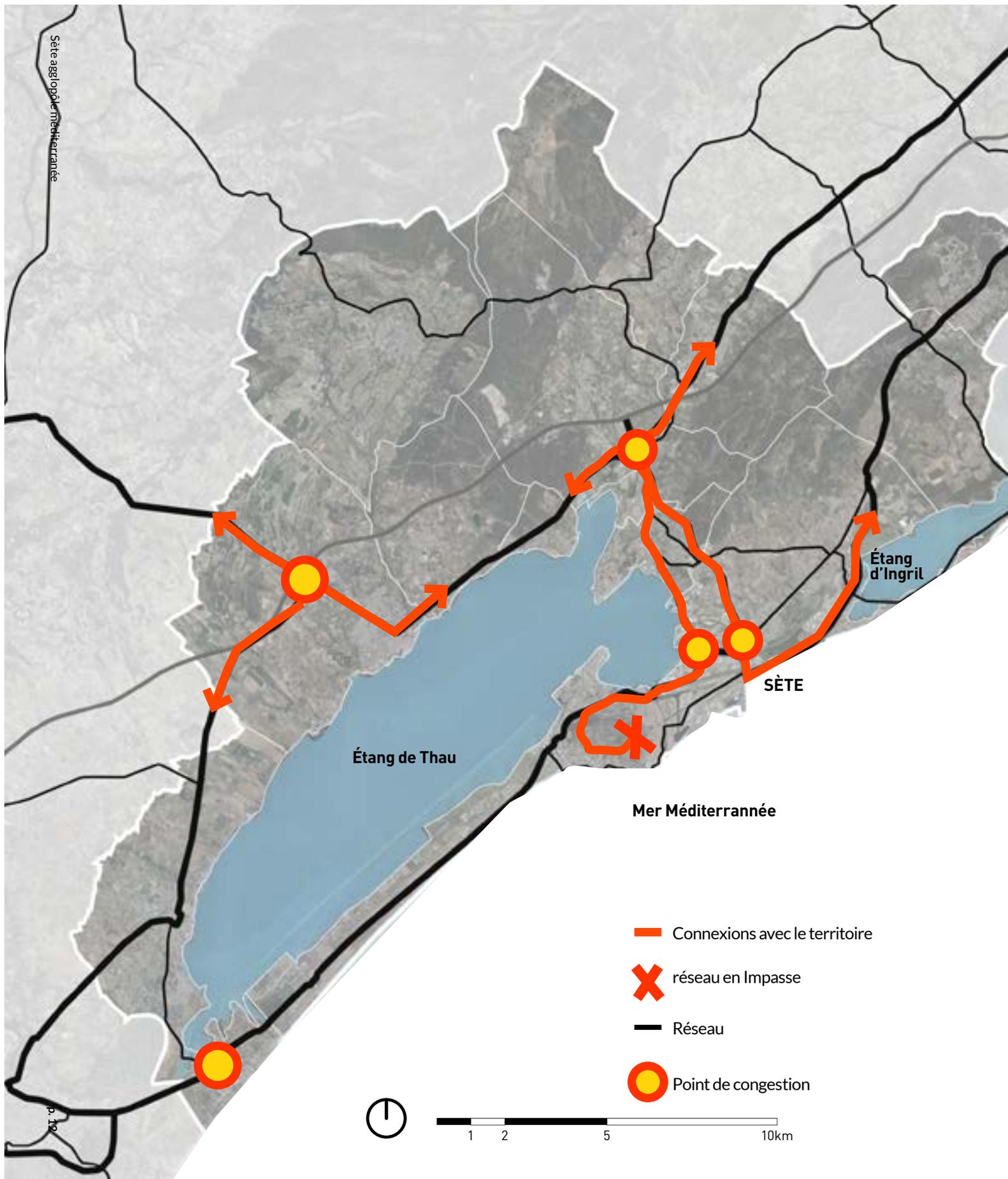


Un paysage en tension ?



Constats

- Un territoire et une topographie modelés par l'eau
- Des milieux très diversifiés : forêts, marécages, prairies inondées, lagunes, côtes maritimes...
- Des secteurs naturels et agricoles de grande qualité environnementale à sanctuariser...
- ...mais soumis à une pression urbaine croissante
- Une vulnérabilité aux risques d'inondation, d'érosion et de submersibilité, en particulier pour les secteurs côtiers



Aujourd'hui

Des flux congestionnés ?



Constats

Des flux qui peinent à assurer la bonne desserte du territoire et en particulier des centres-villes



Un réseau surdimensionné et parfois impraticable sur certaines portions...



...et des noeuds saturés par la charge de trafic mal répartie et par un manque de hiérarchisation des voies

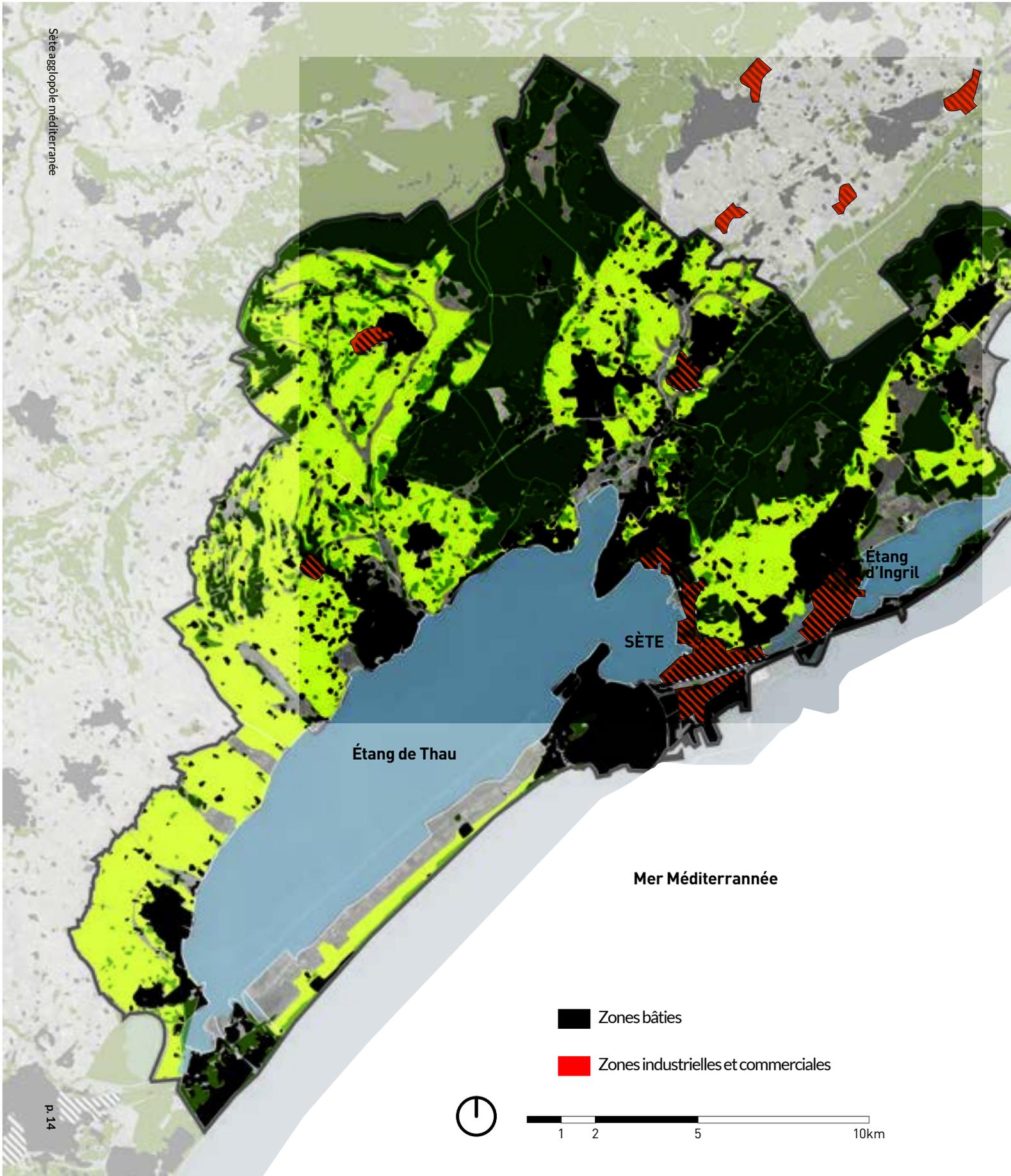


Un territoire morcelé par le tracé des voiries, qui placent les littoraux à l'arrière-paysage



Un développement du réseau viaire qui encourage l'étalement urbain en le dirigeant vers les zones naturelles







Étang de Vic

Aujourd'hui

Des patrimoines à relier et requalifier?



Constats

- Une urbanisation concentrée principalement le long des côtes et des cours d'eau
- Des surfaces agricoles développées et limitrophes de ces aires urbaines
- Une activité industrielle historique qui s'est développée entre les villes et le littoral
- Des surfaces de ces activités, aujourd'hui en friches poly-fonctionnelles, à requalifier et à valoriser
- Des foncières nées de ces milieux anthropisés aujourd'hui capables d'absorber un besoin d'étalement ou de densification

4.

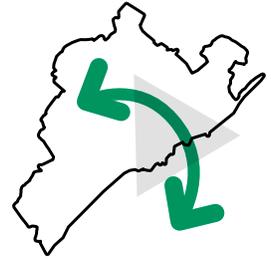
Le “ New deal ” territorial, un pacte de sobriété foncière

Équilibre

01

Réconcilier les paysages urbain et naturel

Introduire la nature comme acteur du foncier représente un atout, tant social, économique que paysager. Il n'est plus question de se développer à côté, mais en lien avec les espaces naturels en les replaçant au coeur des projets et en leur appliquant une réelle valeur foncière.



02

Hiérarchiser et organiser les flux

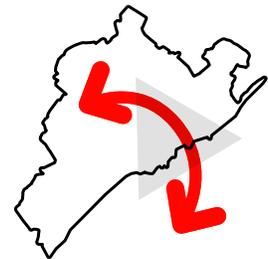
Ajuster les flux entre eux permettra de construire un urbanisme interconnecté, qui assure l'intermodalité tout en intégrant les modes de déplacements actifs. Le but : sortir du mono-fonctionnalisme, des impasses modales et du tout-voiture en limitant le développement abusif des voies de déplacement au détriment des espaces naturels.



03

Intensifier les usages

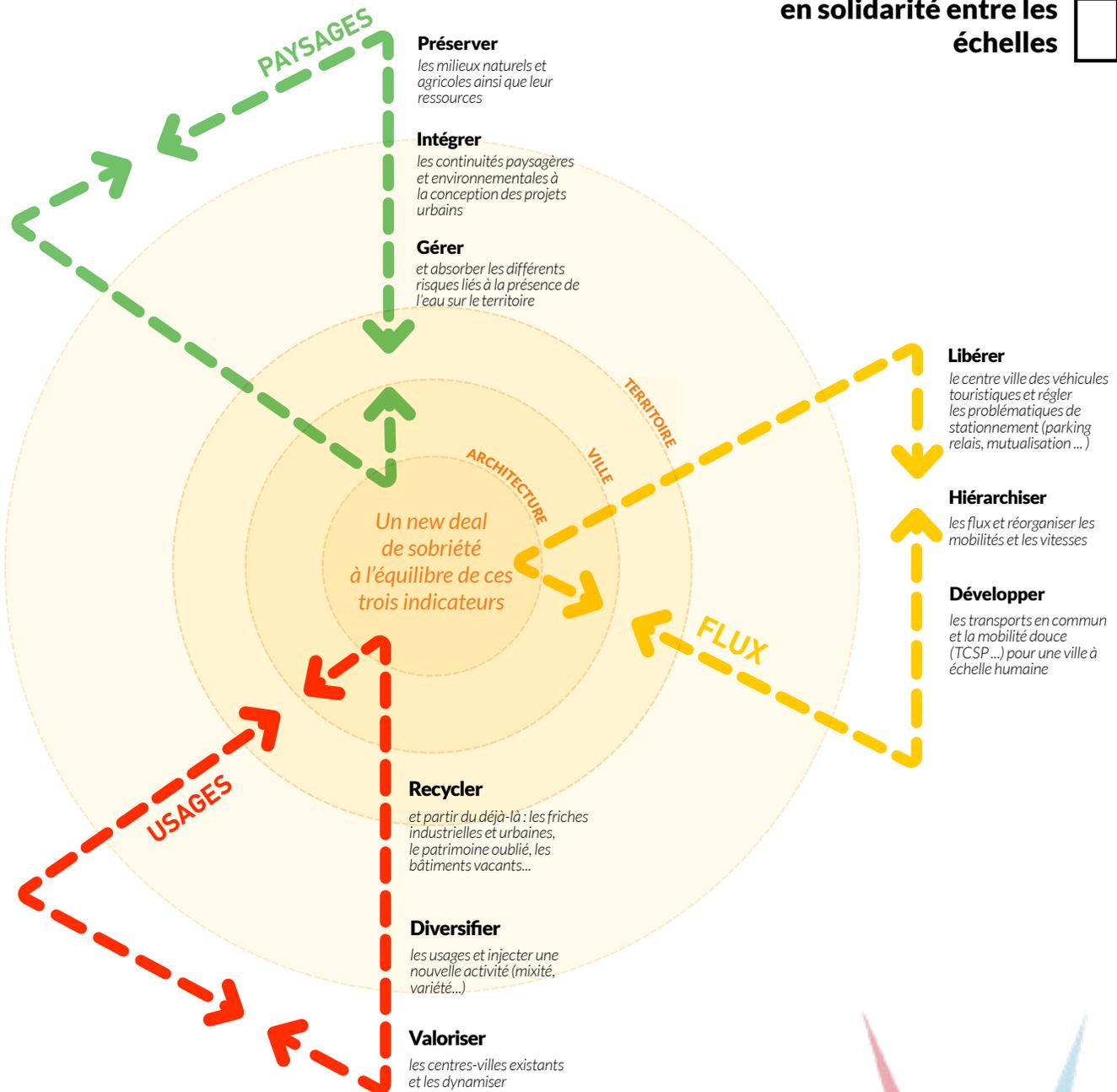
Revitaliser les centre-bourgs en déprise démographique, en assurant une bonne, voire très bonne qualité de vie. Il est nécessaire de densifier au bon niveau, de préconiser les usages adaptés aux milieux et aux opportunités foncières, et de réhabiliter à la fois les espaces foncières et le bâti.



Un New Deal de sobriété

à l'équilibre de ces trois indicateurs

en solidarité entre les échelles



5.

Kit de la sobriété foncière

Définitions et indicateurs

L'artificialisation est un acte de transformation, dont le degré peut varier, et qui entraîne obligatoirement la perte des qualités du sol sur lesquels elle s'applique, et surtout de sa naturalité. Partant, ce phénomène est à l'origine de la dégradation de milieux naturels et des écosystèmes, de la fertilité des sols et de leurs qualités perméables, drainantes, biogéochimiques.

Il existe plusieurs approches du phénomène d'artificialisation. Le défi de la sobriété foncière nécessite de transcender ces classifications et d'en proposer une nouvelle, plus pertinente, pour définir une méthodologie précise et adaptée, alignée avec ses principes.

Quelle interprétation de l'artificialisation ?

Approche utilitariste

Définition de Larousse

[...] « la modification d'un milieu par l'action humaine, en vue par exemple d'améliorer les conditions d'une production agricole. »

Définition de l'INSEE

C'est le résultat de l'urbanisation et de l'expansion des infrastructures, sous l'influence du développement démographique et des dynamiques économiques. Elle induit une notion d'activité et de productivité dans l'usage du sol.

Ces définitions englobent tous les espaces anthropisés, quelque soit leur nature.

Approche descriptive basée sur l'imperméabilisation

Définition de Corine Land Cover

- [...]
- « les zones urbanisées (tissu urbain continu et discontinu) avec un détail des zones industrielles et commerciales et des espaces verts urbains,
 - les mines/carrières, décharges et chantiers. »

Cette définition exclut les espaces agricoles puisqu'elle ne considère que les espaces urbanisés et imperméabilisés.

Approche par le degré d'anthropisation

Définition à affirmer lors de l'expérimentation

La disposition des espaces à accueillir une urbanisation ou une densification, en se basant sur des critères objectifs d'anthropisation.

On en définit plusieurs types d'espaces :

- Les zones urbanisées actives ;
- Les zones urbanisées mais délaissées ;
- Les zones anthropisées, non urbanisées et délaissées.

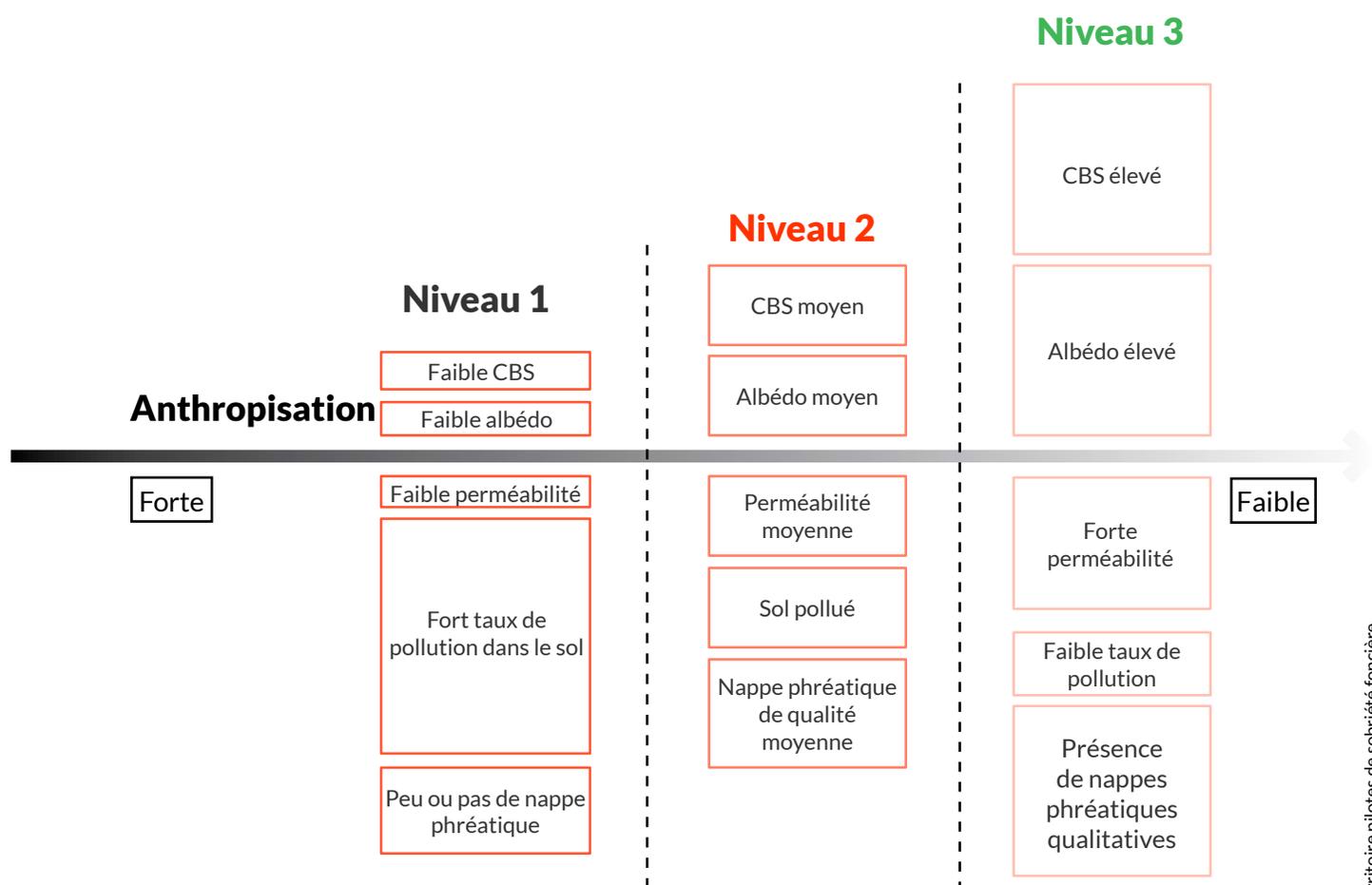
Cette approche exclut les surfaces agricoles actives ainsi que les espaces naturels.

Quels critères pour les surfaces à étudier ?

Avant de définir les surfaces selon leur degré d'anthropisation, il faut définir ces degrés en lien avec des critères objectifs basés sur des indicateurs précis.

Ces indicateurs sont :

- l'albédo : la capacité d'une surface à refléter la lumière
- le coefficient de biotope par surface (CBS) : la part de la surface d'un site capable d'accueillir de la biodiversité.
- la perméabilité du sol
- le taux de pollution
- la présence ou non de nappes phréatiques

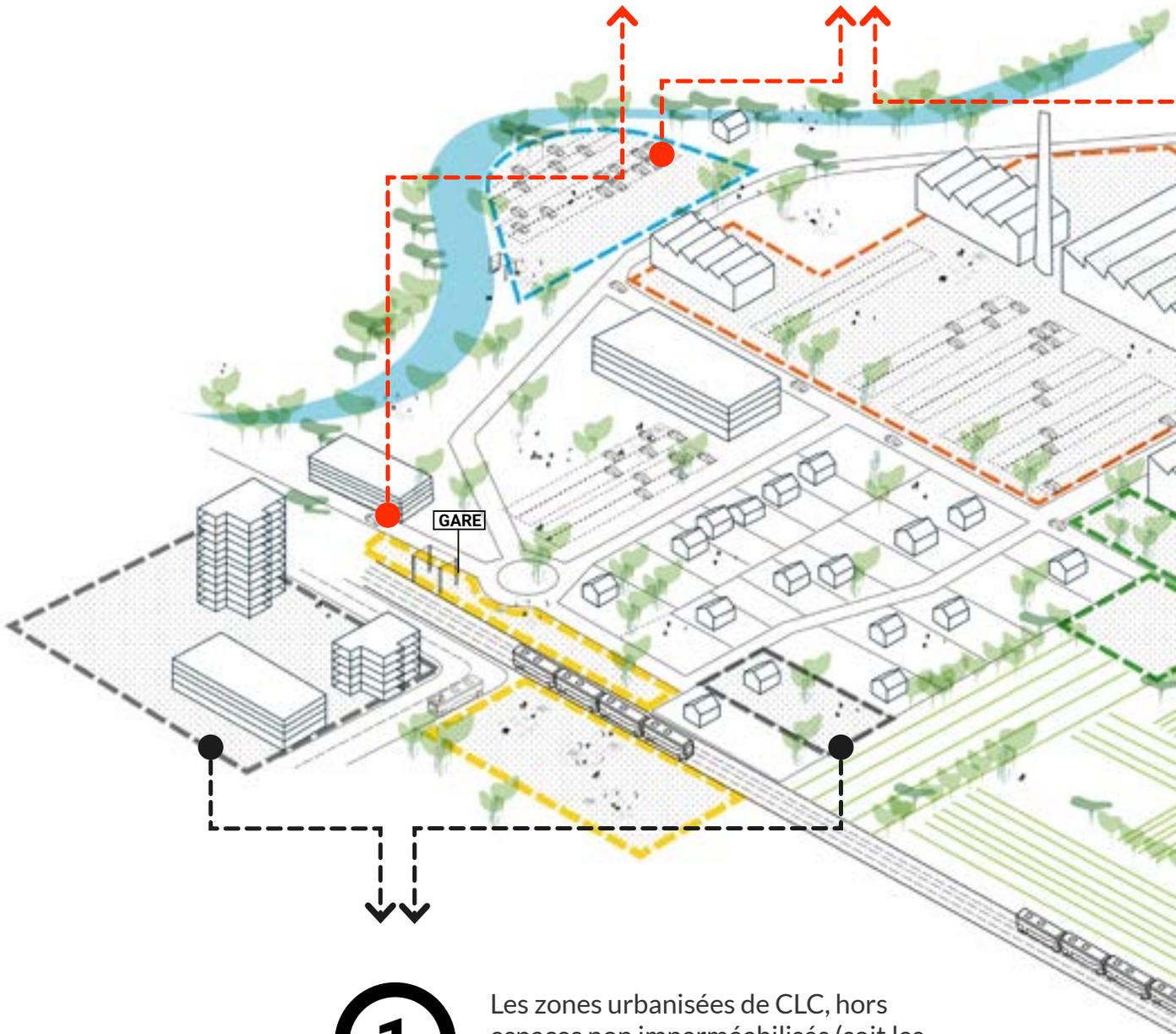


Kit de la sobriété foncière Méthodologie

Les zones anthropisées, urbanisées et délaissées

Ex : friches industrielles, commerciales et infrastructurelles, anciennes mines, décharges et carrières...

2



1

Les zones urbanisées de CLC, hors espaces non imperméabilisés (soit les espaces verts urbains).



Ex : friches agricoles, lisières...

ées

Plusieurs niveaux de sobriété

Notre méthodologie se propose de croiser les précédents critères et d'appréhender les espaces au regard de leur capacité à devenir un espace urbanisé ou non, en définissant des degrés d'anthropisation et donc d'opportunités foncières :

Niveau 1

Les zones urbanisées de CLC, hors espaces non imperméabilisés.

Niveau 2

Les zones anthropisées, urbanisées et délaissées.

Niveau 3

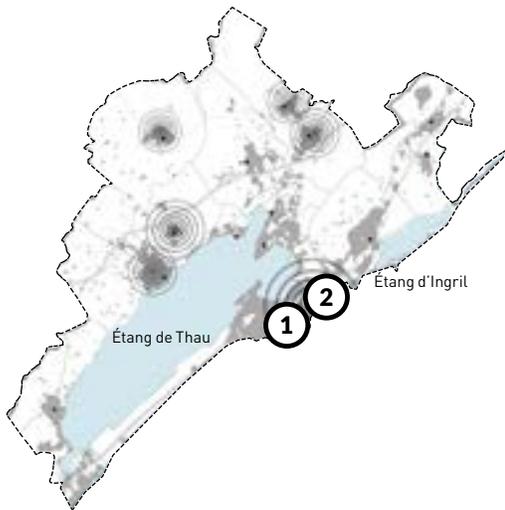
Les zones anthropisées, non urbanisées et délaissées.

Kit de la sobriété foncière

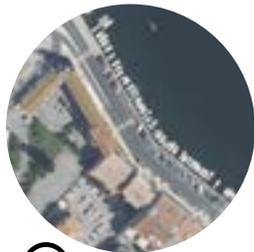
Inventaire des sites

Niveau 1

Les espaces urbanisés «actifs»



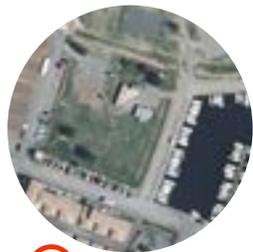
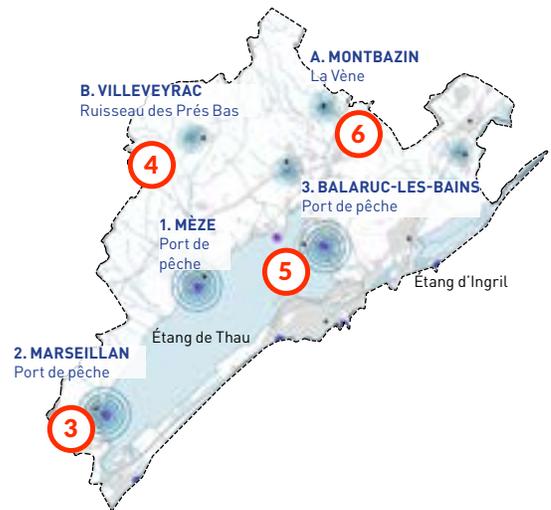
1



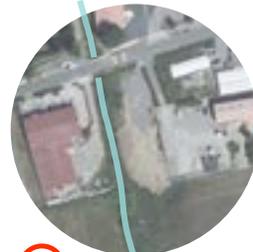
2

Niveau 2

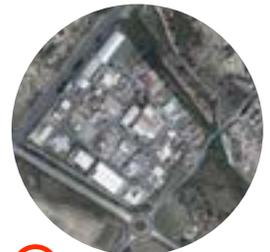
Les espaces urbanisés délaissés



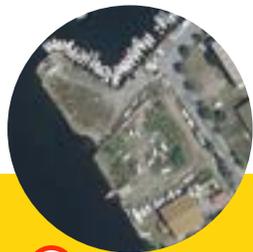
3



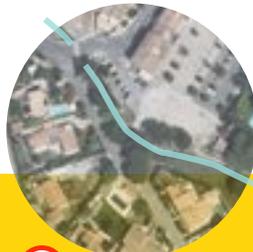
4



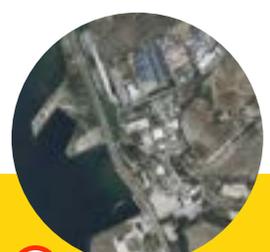
7



5



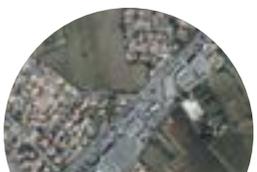
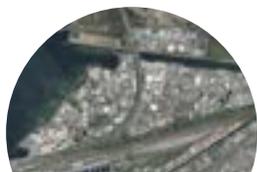
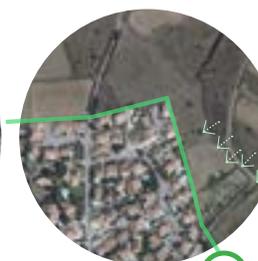
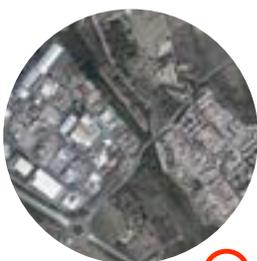
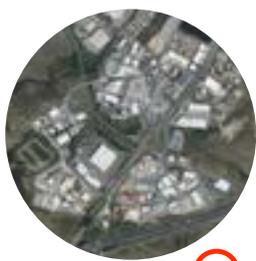
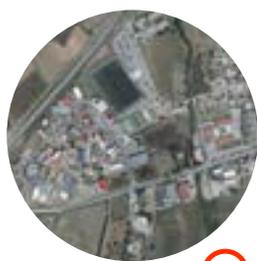
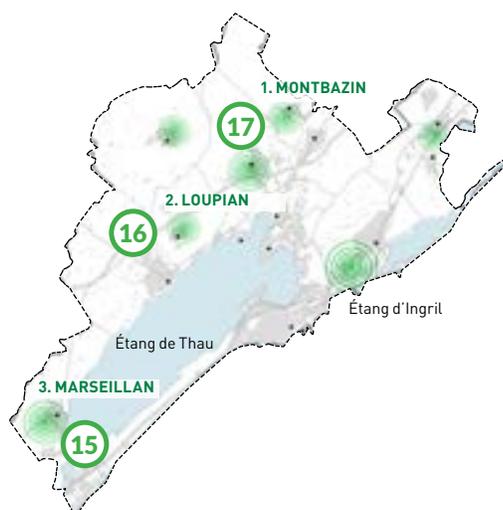
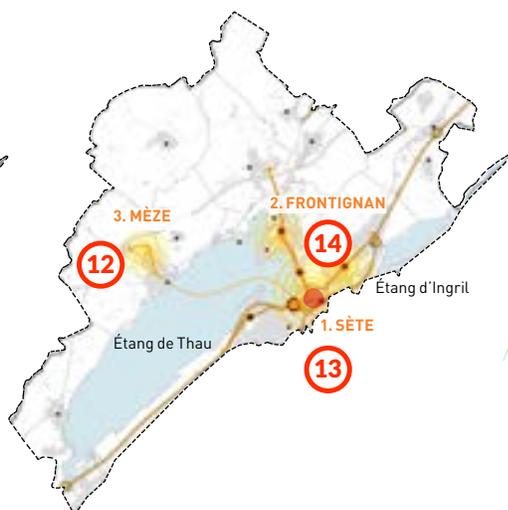
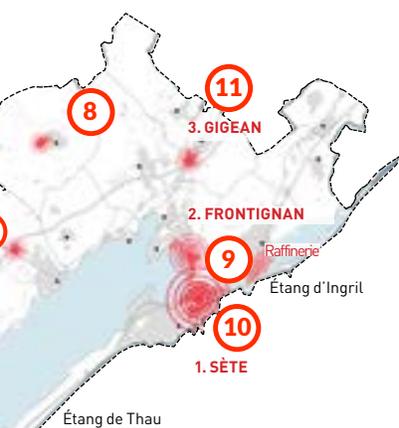
6



9

Niveau 3

Friches agricoles en déprise et lisières



SCORI, un sol artificiel à réparer



Secteur Lafarge, une carrière et un paysage à concocter



A Frontignan, le canal du Rhône
en attente de mutation



L'étang de Thau, bassin de
biodiversité et d'aquaculture



Un paysage énergétique
dessiné par les éoliennes



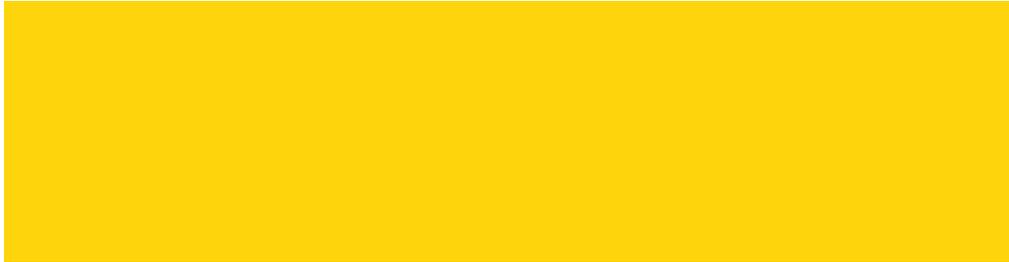


L'A9, un maillon territorial majeur et un lien à réinventer avec la ville de Sète



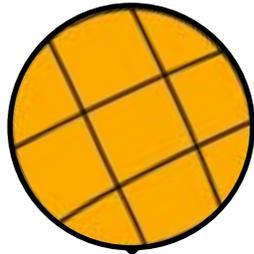
Des chemins sans destination, qui traversent le territoire sans le desservir

Des berges impraticables,
dénaturées par l'industrie



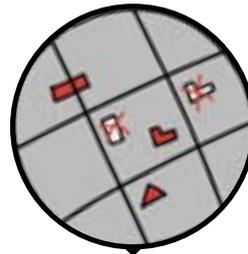
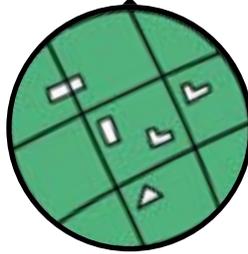
6.

Méthodologie du diagnostic Une équipe solidaire au service de la démarche



1. Analyse de l'ensemble du territoire pilote

2. Identification des sites à potentiel



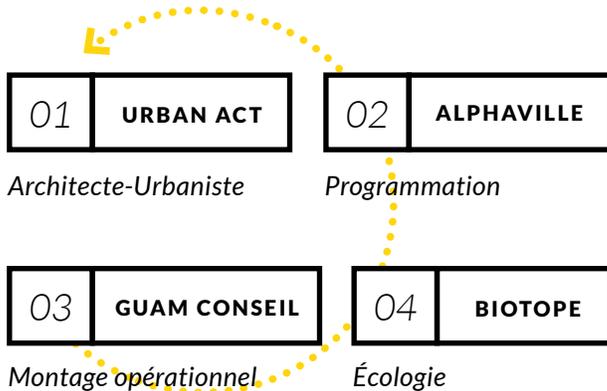
3. Choix des sites démonstrateurs

4. Démarches de projet



D'une démarche nationale linéaire...

Une équipe solidaire et réactive

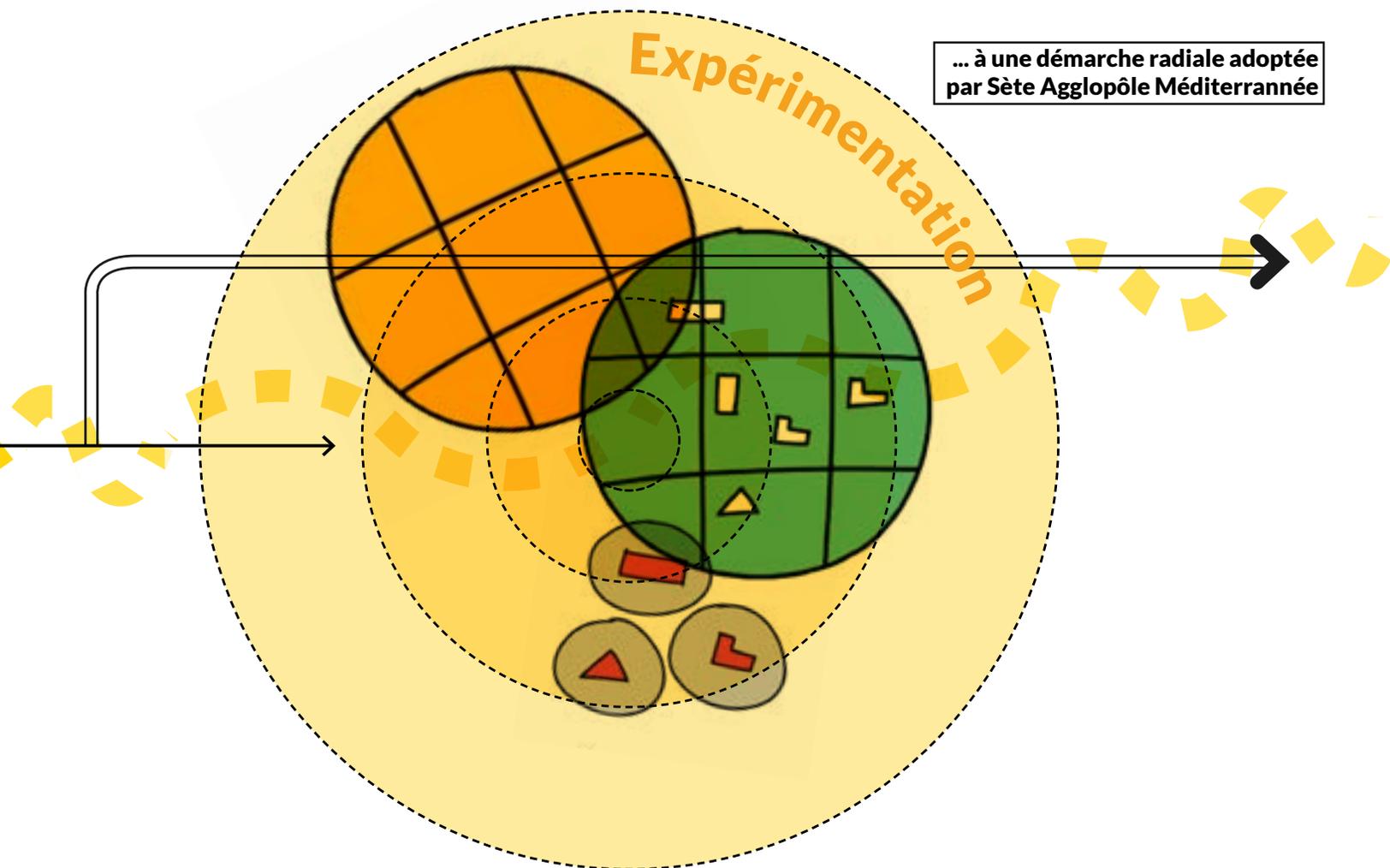


GUAM CONSEIL

a établi le diagnostic foncier des secteurs selon les caractéristiques :

- physiques des parcelles
- juridiques du foncier
- des propriétaires pour définir le degré de mutabilité des parcelles.

... à une démarche radiale adoptée par Sète Agglopôle Méditerranée



ALPHAVILLE

a étudié dans le détail les hypothèses de travail sur les différents secteurs, en lien avec les objectifs du PLH et le futur développement du territoire.

BIOTOPE

a réalisé les études environnementales, comprenant l'identification des ZNIEFF, des trames vertes et bleues et la cartographie du paysage en lien avec le projet.

URBAN ACT

a synthétisé tous ces éléments de diagnostic et les a intégré dans l'élaboration d'une stratégie efficace, propre à chaque secteur étudié, sous la forme de scénarios.

Méthodologie du diagnostic Une vision collaborative

Une vision partagée par les acteurs du territoire lors d'ateliers de travail réguliers



Des diagnostics en marchant



Co-conception sur site



Des ateliers de réflexion et
des rencontres régulières

la mutabilité des
propriétés



caractéristiques
juridiques des propriétés



Degré de mutabilité
des parcelles



Une dynamique de travail collaborative entre tous les membres de l'équipe



7.

Des secteurs pilotes Inspirés des orientations du SCoT

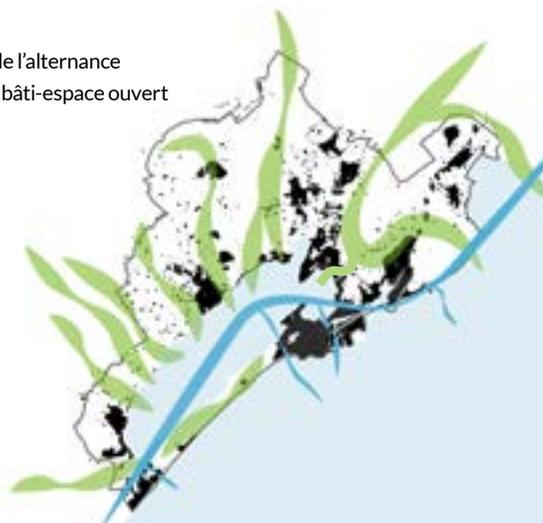


Orientations et préconisations du SCOT

-  Corridors écologiques terrestres à préserver
-  Corridors écologiques lagunaires et maritimes à préserver
-  Potentiel densité
-  Bande des 100 mètres inconstructibles à préserver
-  Délimitation des agglomérations et villages supports de sobriété foncière
-  Grand potentiel de développement urbain et économique pour reconnecter Sète à l'ensemble du territoire



Partir de l'alternance espace bâti-espace ouvert

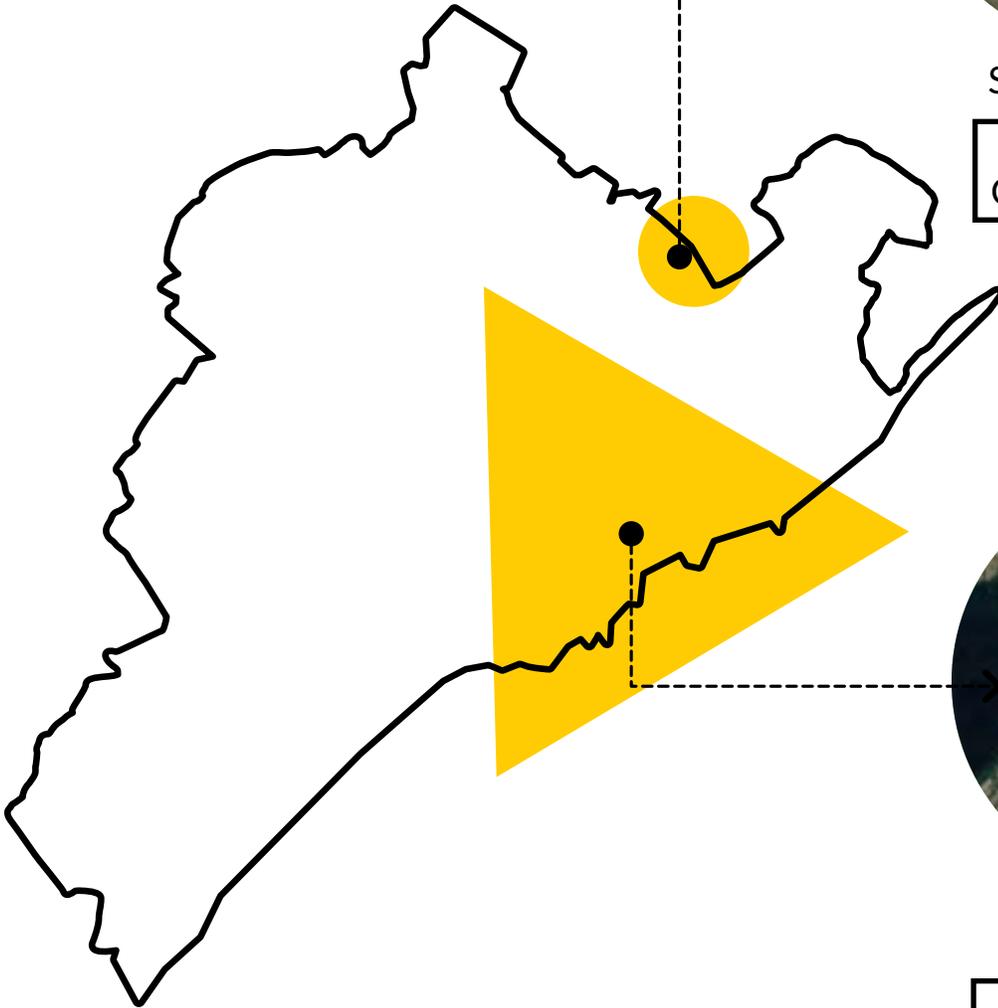


Identifier les fonciers et périmètres potentiels pour la sobriété



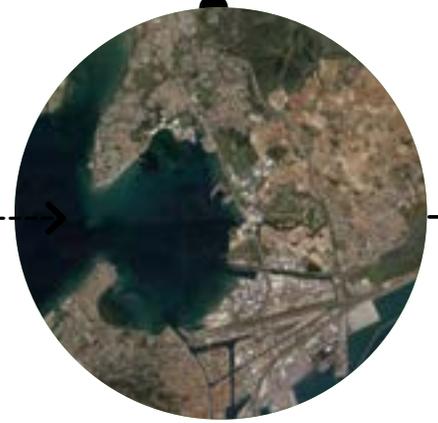
Territoire pilotes de sobriété foncière

**Des secteurs pilotes
Inspirés des orientations du SCoT**



Secteur pilote 1

Montbazin
Cœur historique



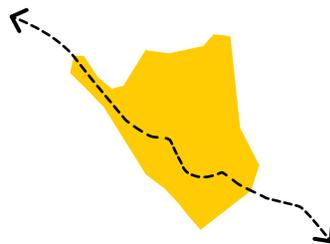
Secteur pilote 2

L'arc de Thau
Friches industrielles

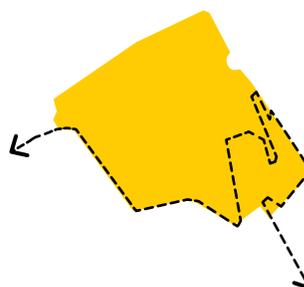
1 territoire
d'expérimentation

2 secteurs
pilotes

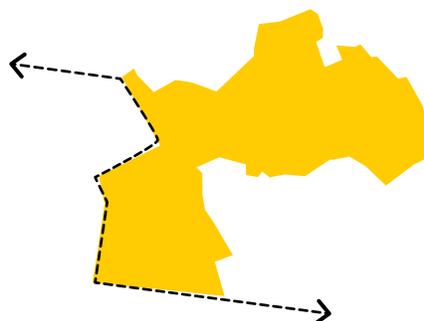
-----> **SITE 1** →
Montbazin
La place du
marché



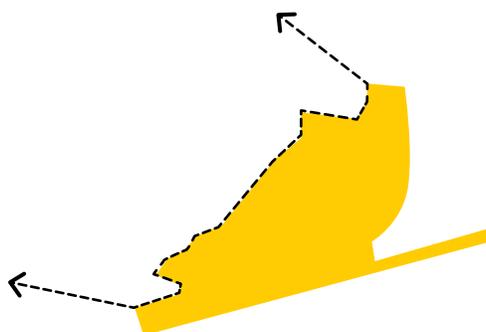
-----> **SITE 2** →
Balaruc-les-Bains
La Raffinerie de
Midi



-----> **SITE 3** →
Frontignan
Site
Lafarge-Montgol-
fier



-----> **SITE 4** →
Sète
Le parc
Aquatechnique



4 sites démonstrateurs



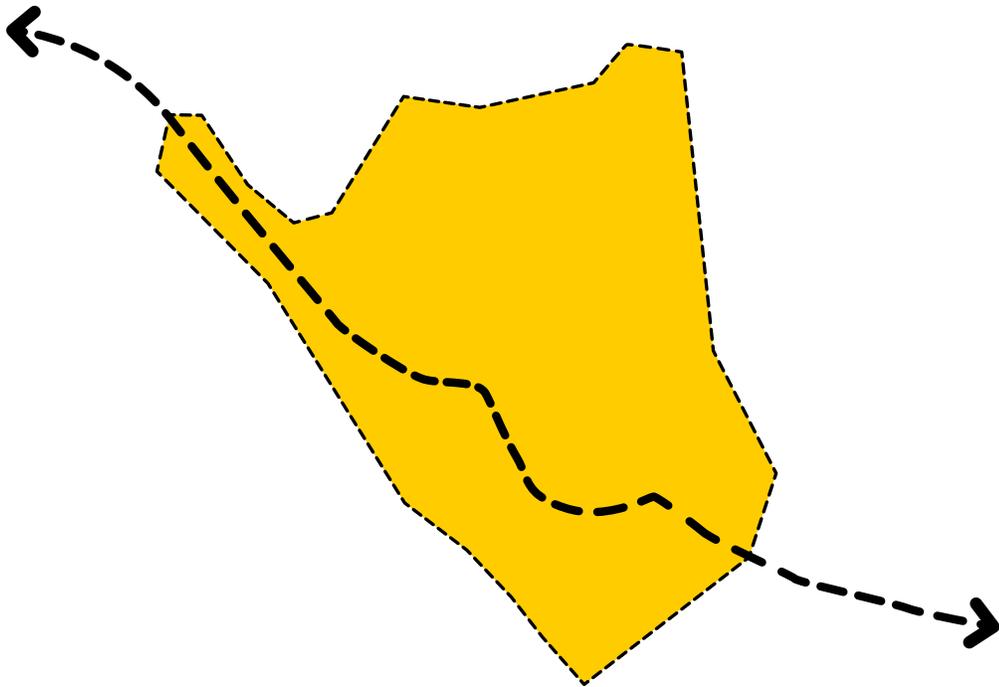
Site 1

p. 37

Montbazin

LA PLACE DU MARCHÉ

Démonstrateur de la sobriété en cœur historique



Site 1

Montbazin





LA PLACE DU MARCHÉ

Sur ce secteur, la démarche consiste à étudier le centre historique d'une commune sous forte pression démographique, afin de trouver l'équilibre entre lutte contre l'étalement urbain, anticipation du changement climatique et redynamisation du centre-village.

A Montbazin, la place du marché est un espace public-clé du coeur villageois. L'expérimentation se développe au travers de la mise en valeur de la rivière Vène, la gestion des îlots de chaleur, de l'accessibilité et du stationnement, et la redynamisation commerciale et du logement.



Synthèse des enjeux

Site 1

p. 41



Zone d'étude éloignée



Libérer progressivement le lit majeur de la Vène pour conforter la vocation sport / détente / loisirs

Récupération des fonds de parcelles et début de politique de mise en sécurité des habitants / renaturation de la Vène + Jeux sportifs et bancs



Développer de nouveaux parcs de stationnement paysagers en entrée de bourg

Atténuer l'emprise de la voiture sur les espaces centraux en cœur de ville pour améliorer leur confort d'usage et sa qualité de vie (Ex : Place du jeu de ballon, lentille centrale, ...)



Consolider le centre-bourg avec l'arrivée de nouveaux services et commerces

Proposition de déplacement/agrandissement de la supérette Utile et de la boulangerie pour éviter l'implantation à terme d'un supermarché périphérique qui fragiliserait les commerces

Animer la rue du quai en lien avec le projet de renaturation (bars, restaurants, commerces/services à la personne)



Espace événementiel



Le Pôle sportif renforcé



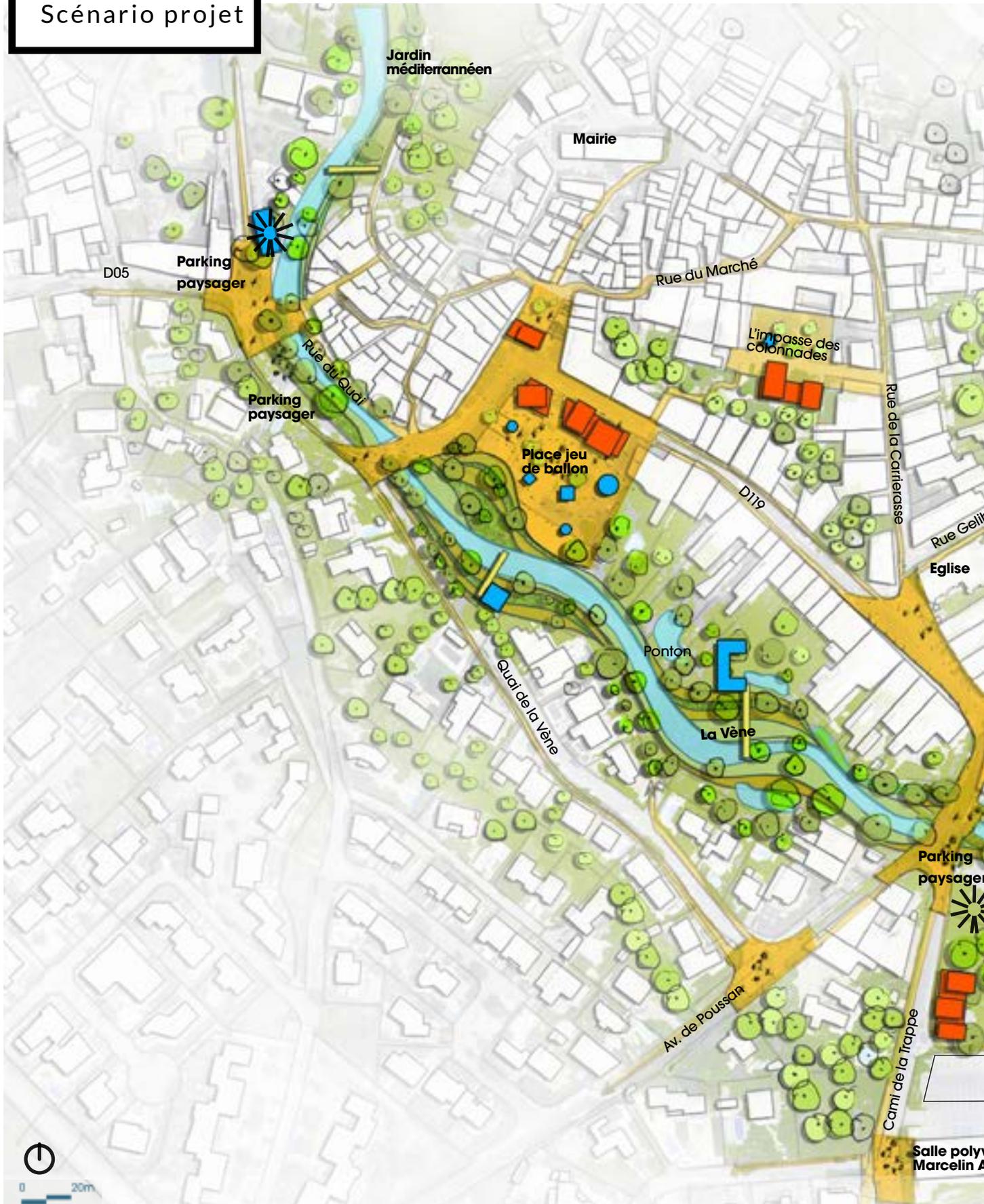
Accompagner le projet de renaturation par des aménités via une refonte des itinéraires de mobilité douce



Apporter de la porosité dans les grands îlots, créer des intérieurs libres et occuper les logements vacants

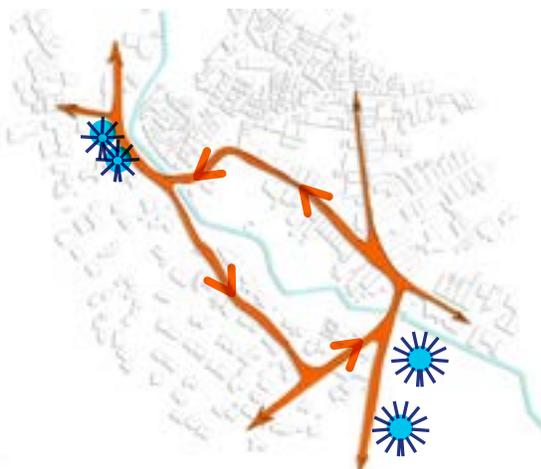


Scénario projet





01 Renaturer le lit majeur et amplifier le paysage



02 Une boucle voiture à sens unique pour libérer le centre, complétée par le développement des cheminements cyclables et piétons



03 Intensifier les usages autour un itinéraire piéton

État des lieux

D'une part, le PLH énonce un besoin d'environ 15 logements par an en 2038. D'autre part, les commerces et les usages sont étalés de manière hétérogène et peinent à faire centre, en plus de souffrir d'un problème de vacance.

Le centre-ville, peu amène pour le piéton, est surtout occupé par la voiture et est étouffé par une saturation des flux. L'axe de la Vène est très construit, bien qu'en zone PPRI, et reste en retrait de l'espace public.



Site 1

AUJOURD'HUI



Les zones PPRI

LES ZONES DE DANGERS

- Zone RN** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone RU** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont forts (zone urbaine)

LES ZONES DE PRÉCAUTIONS

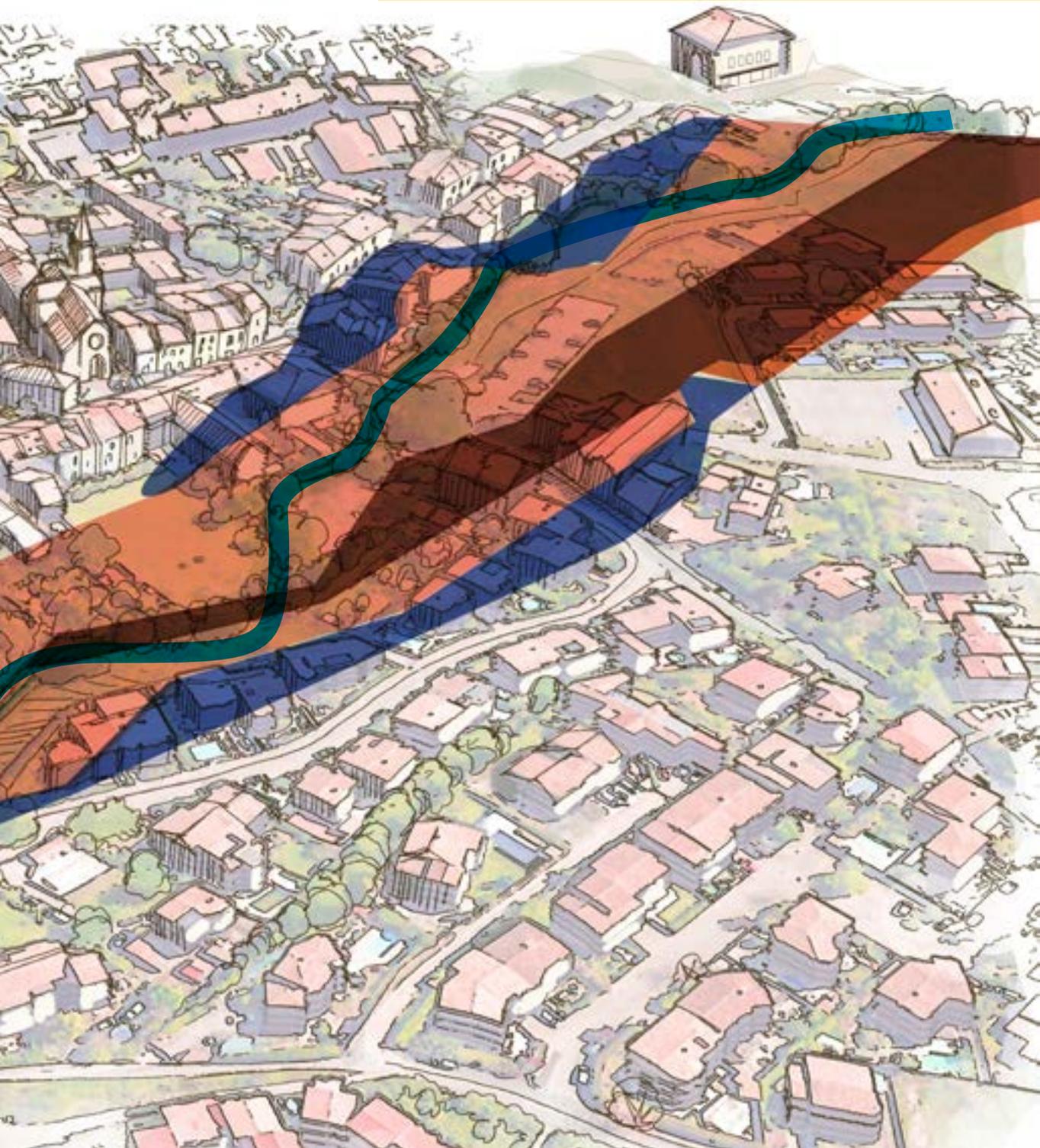
- Zone RP** Secteur inondable soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone BU** Secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine)



Site 1

p. 47

AUJOURD'HUI



Actions

L'objectif est d'accompagner le projet de renaturation par une refonte des itinéraires de mobilités actives et la libération progressive du lit majeur de la Vène.

Pour absorber le besoin de logements, il faudra privilégier les petites élévations et le traitement des dents creuses, tout en résorbant la vacance. En cœur de village, il sera primordial de travailler avec les commerçants pour revitaliser et dynamiser le barycentre actuel.



Site 1

p. 49

SCÉNARIO RETENU

DEMAIN



Pour aller plus loin

SECTEUR OPÉRATIONNEL

ZOOM 2 L'ILOT DU COUVÉ

Zoom opérationnel démonstrateur
sobriété pour absorber le besoin de
PLH tout en résorbant la vacance et en
densifiant un îlot pavillonnaire.



ZOOM 1 LA PLACE DU MARCHÉ

Zoom opérationnel démonstrateur de la
sobriété pour revitaliser le barycentre actuel



Le projet de
renaturation
comme fédérateur
de plusieurs zooms
opérationnels

AXE VÈNE

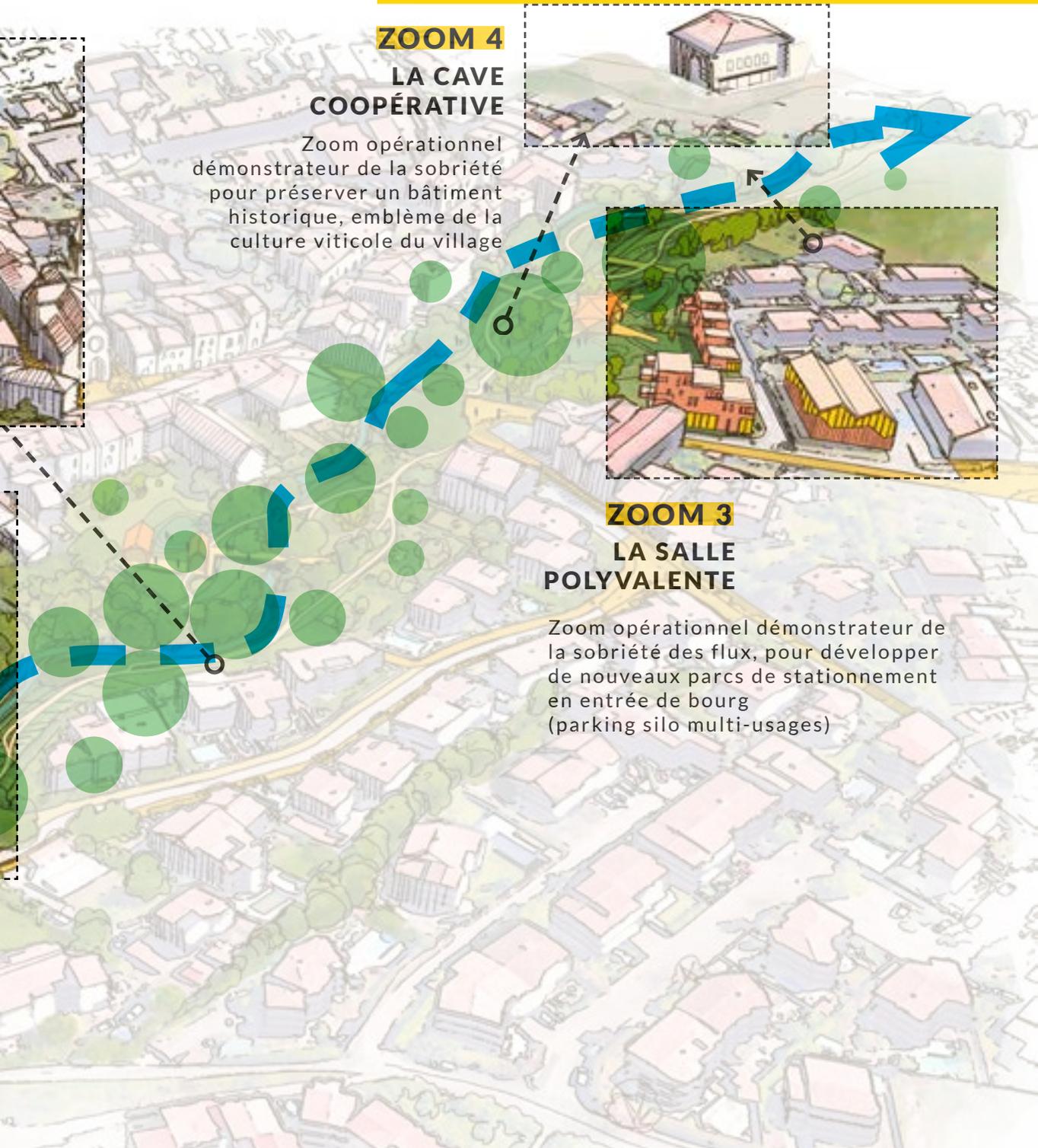
DEMAIN

ZOOM 4 LA CAVE COOPÉRATIVE

Zoom opérationnel démonstrateur de la sobriété pour préserver un bâtiment historique, emblème de la culture viticole du village

ZOOM 3 LA SALLE POLYVALENTE

Zoom opérationnel démonstrateur de la sobriété des flux, pour développer de nouveaux parcs de stationnement en entrée de bourg (parking silo multi-usages)



L'arc de Thau

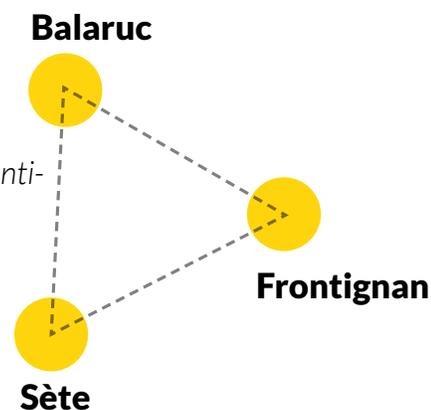
Site démonstrateur de la sobriété en milieu urbain



0 200 400m

Pourquoi ce secteur ?

Pour éviter l'étalement urbain et pour répondre au besoin du territoire, le triangle urbain Sète, Frontignan et Balaruc est un site démonstrateur de sobriété en milieu urbain.



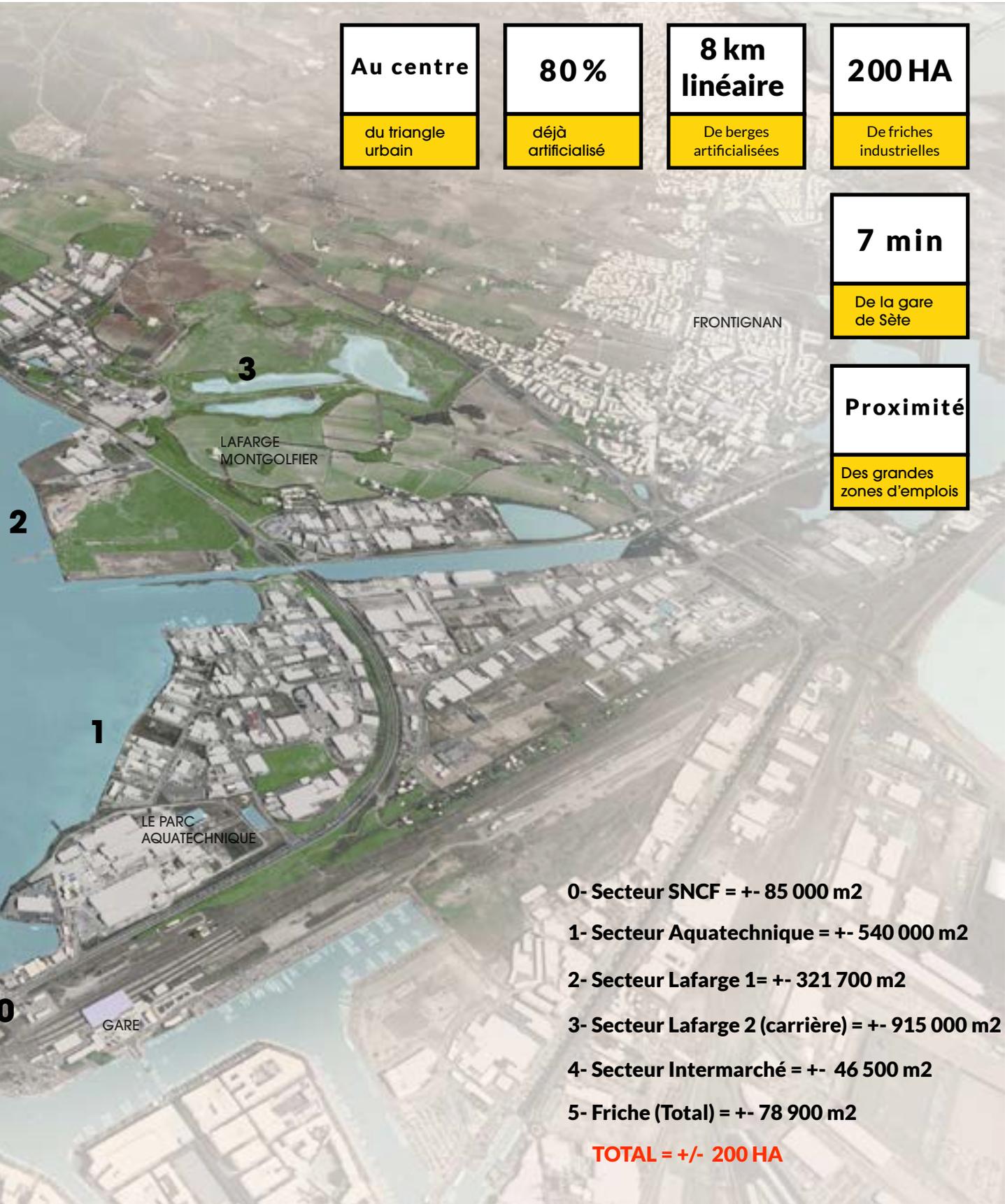
- 01** C'est un secteur déjà artificialisé : le sol est presque à 100% minéral ;
- 02** Il présente des enjeux écologiques et naturels qui pourront être traités via sa réparation ;
- 03** Sa situation est stratégique entre Balaruc, Sète et Frontignan, autour de l'étang de Thau : un cadre de qualité au barycentre de la zone dense de l'agglomération ;
- 04** Tous les sites sont à proximité des transports : 7 min de la gare de Sète, et tout au long du projet de TCSP en cours ;
- 05** L'ensemble du secteur est à proximité des bassins d'emplois majeurs du territoire : Horizon Sud, La Peyrade/La Bordelaise, le Parc Aquatechnique, Eaux blanches...

L'arc de Thau, une occasion unique pour limiter l'étalement et le mitage urbain sur l'agglomération en prenant en charge une partie des besoins

L'arc de Thau

Aujourd'hui





Au centre
du triangle
urbain

80 %
déjà
artificialisé

**8 km
linéaire**
De berges
artificialisées

200 HA
De friches
industrielles

7 min
De la gare
de Sète

Proximité
Des grandes
zones d'emplois

- 0- Secteur SNCF = +- 85 000 m²
- 1- Secteur Aquatechnique = +- 540 000 m²
- 2- Secteur Lafarge 1= +- 321 700 m²
- 3- Secteur Lafarge 2 (carrière) = +- 915 000 m²
- 4- Secteur Intermarché = +- 46 500 m²
- 5- Friche (Total) = +- 78 900 m²
- TOTAL = +/- 200 HA**

Ambition de demain

L'arc de Thau

Sète agglomération méditerranéenne





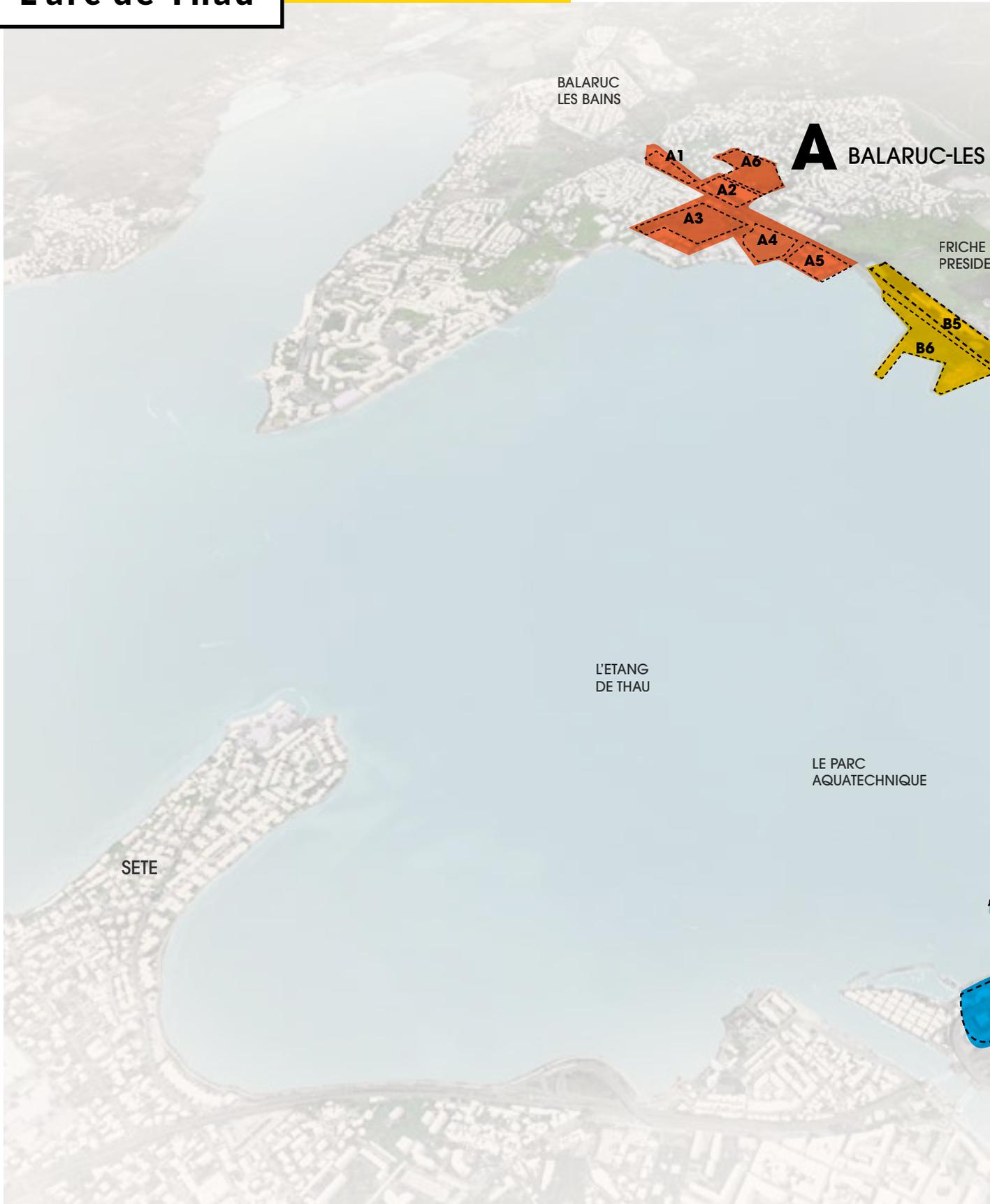
TCSP
Sur l'emprise
de la RD2

**8 km
linéaire**
De berges
renaturées

200 HA
De foncier
ouvert au public

L'arc de Thau

Sites identifiés



BAINS

INT

FRONTIGNAN

B FRONTIGNAN

LAFARGE
MONTGOLFIER

B1

B4

B3

B2

C3

C2

C1

C SÈTE

GARE

A

- A1 -ZAE (LA GOURMANDINE)
- A2-SIBELCO ET SON FRONT COMMERCIAL
- A3-FRICHE TOTALE
- A4- PORT SUTTEL
- A5- INTERMARCHÉ
- A6-SECTEUR DES NIEUX

B

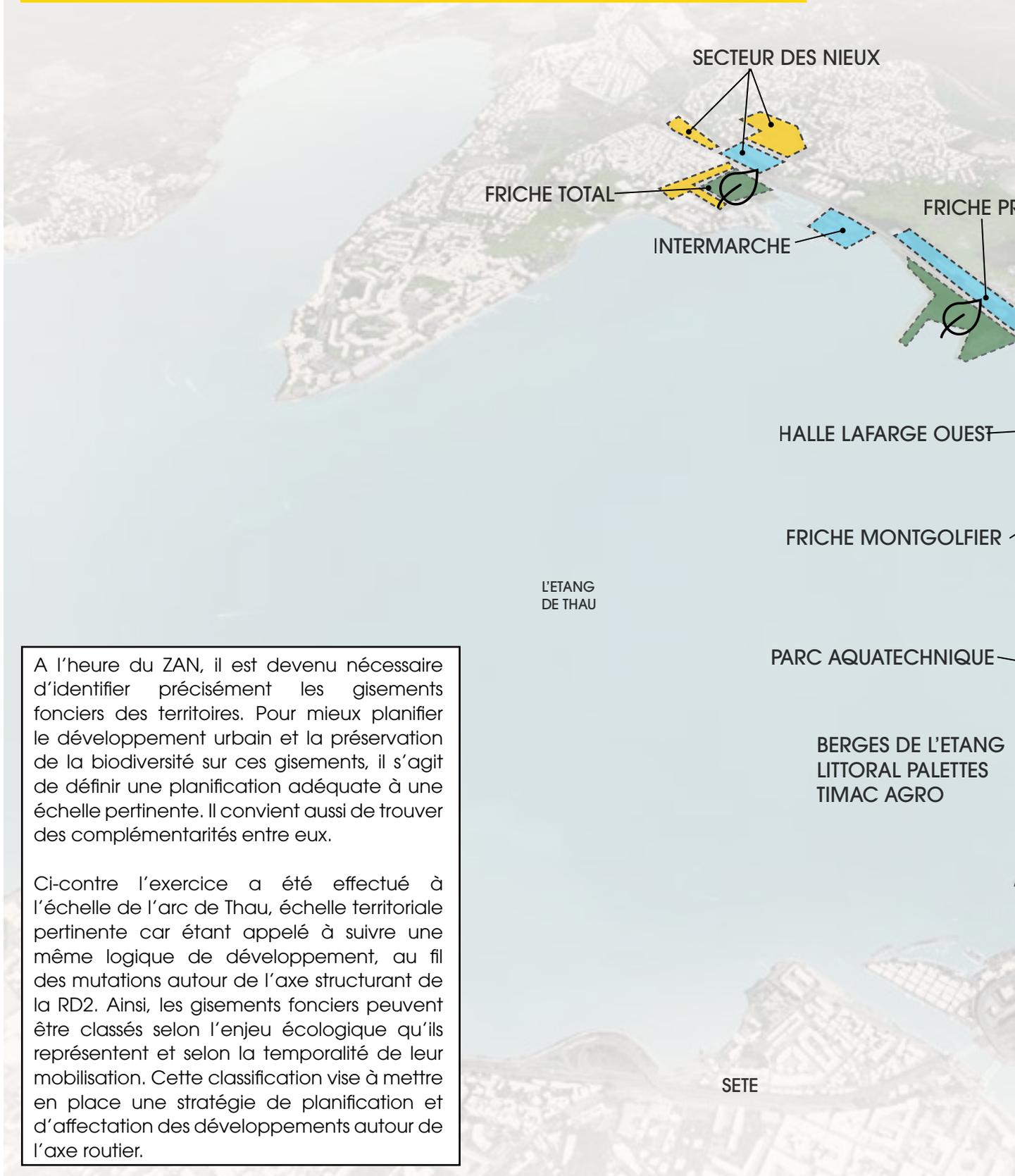
- B1 -TROU LAFARGE
- B2- FRICHE MONTGOLFIER
- B3- LA HALLE PRÉSERVER
- B4- SCORI
- B5-SIÈGE DE L'AGGLO
- B6- FRICHE PRÉSIDENT

C

- C1 - LE FONCIER SNCF ET LE PEM NORD
- C2- TIMAC AGRO
- C3- ZAE DU PARC AQUATECHNIQUE

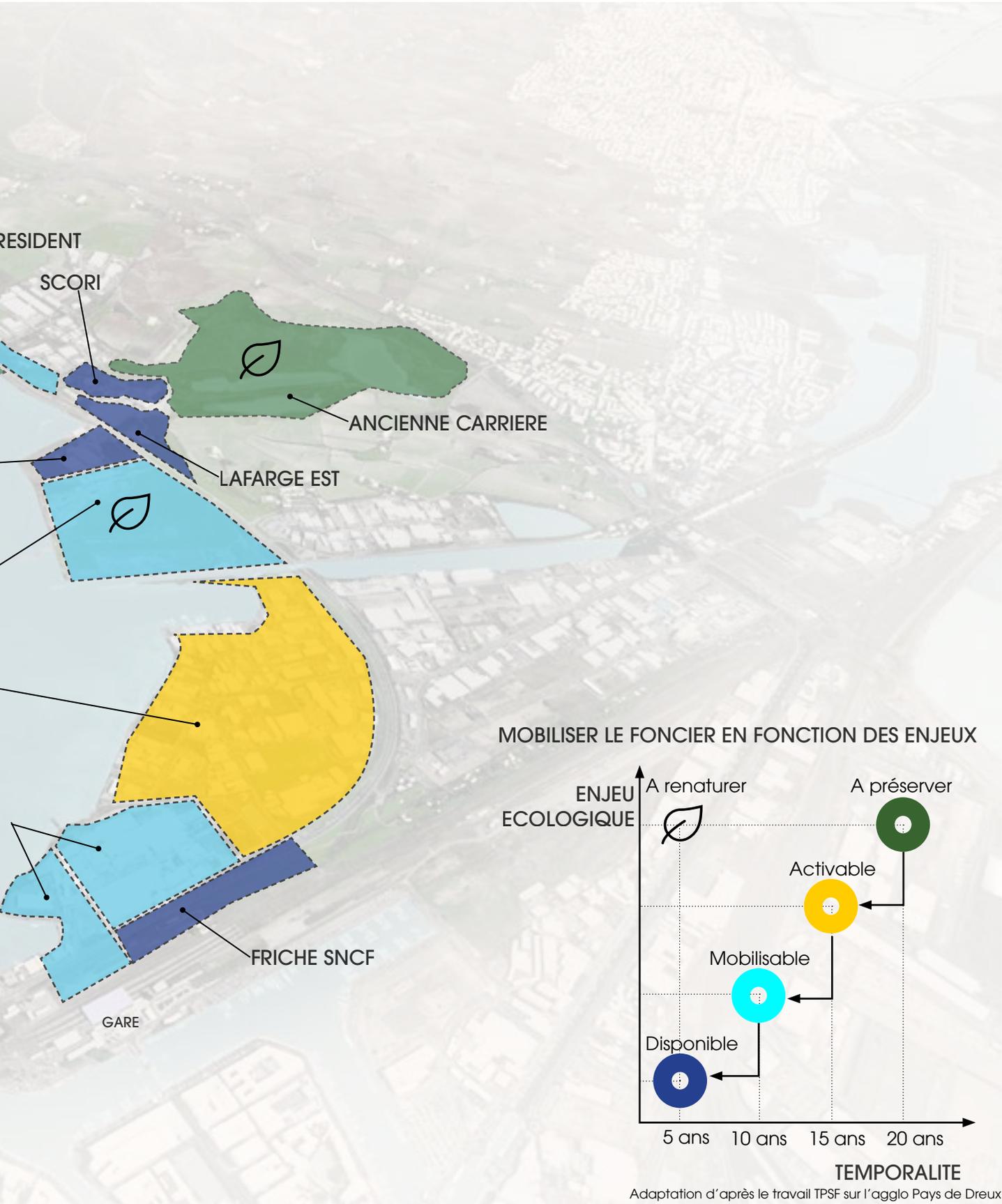
L'arc de Thau

Des ressources foncières complémentaires



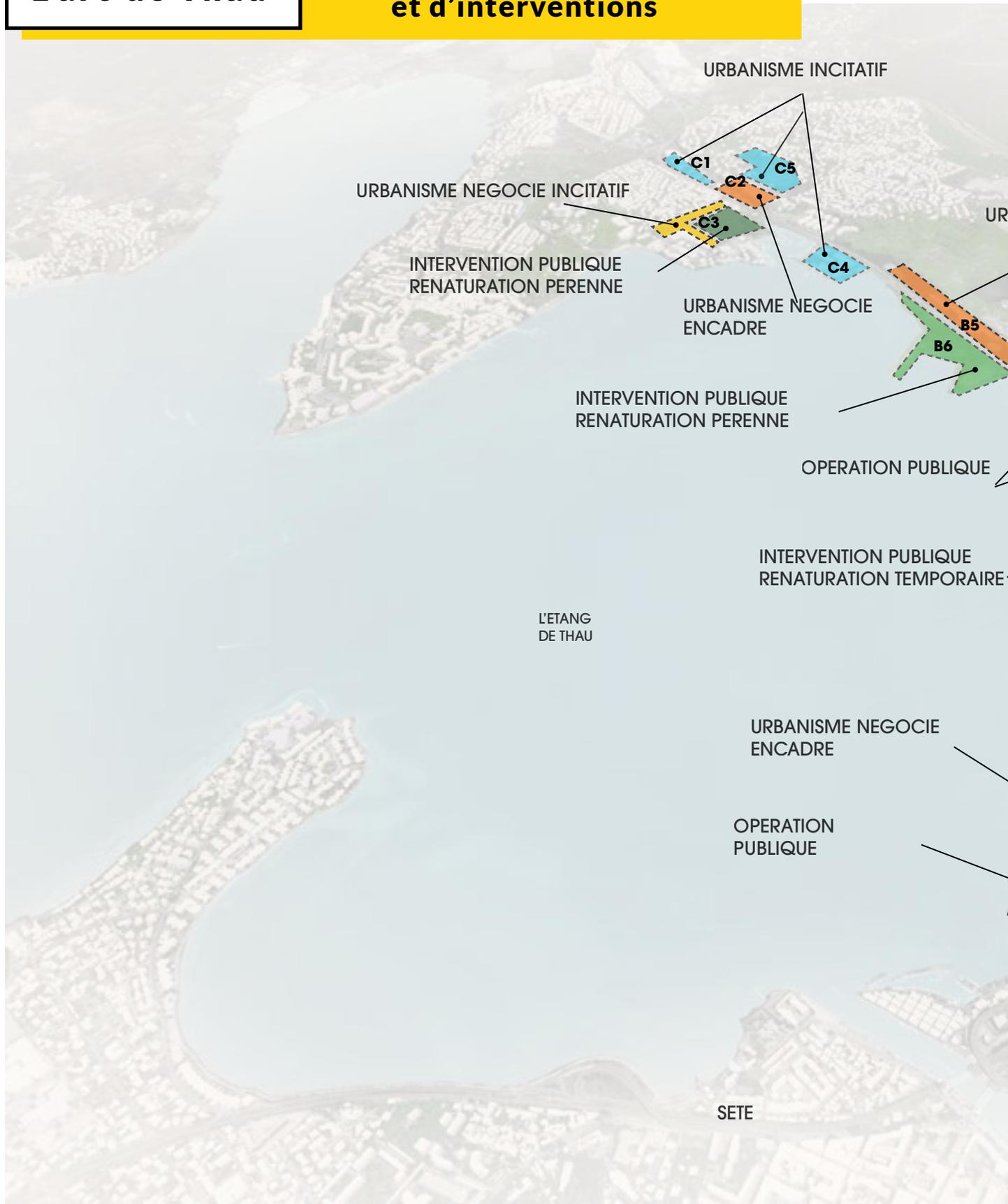
A l'heure du ZAN, il est devenu nécessaire d'identifier précisément les gisements fonciers des territoires. Pour mieux planifier le développement urbain et la préservation de la biodiversité sur ces gisements, il s'agit de définir une planification adéquate à une échelle pertinente. Il convient aussi de trouver des complémentarités entre eux.

Ci-contre l'exercice a été effectué à l'échelle de l'arc de Thau, échelle territoriale pertinente car étant appelé à suivre une même logique de développement, au fil des mutations autour de l'axe structurant de la RD2. Ainsi, les gisements fonciers peuvent être classés selon l'enjeu écologique qu'ils représentent et selon la temporalité de leur mobilisation. Cette classification vise à mettre en place une stratégie de planification et d'affectation des développements autour de l'axe routier.

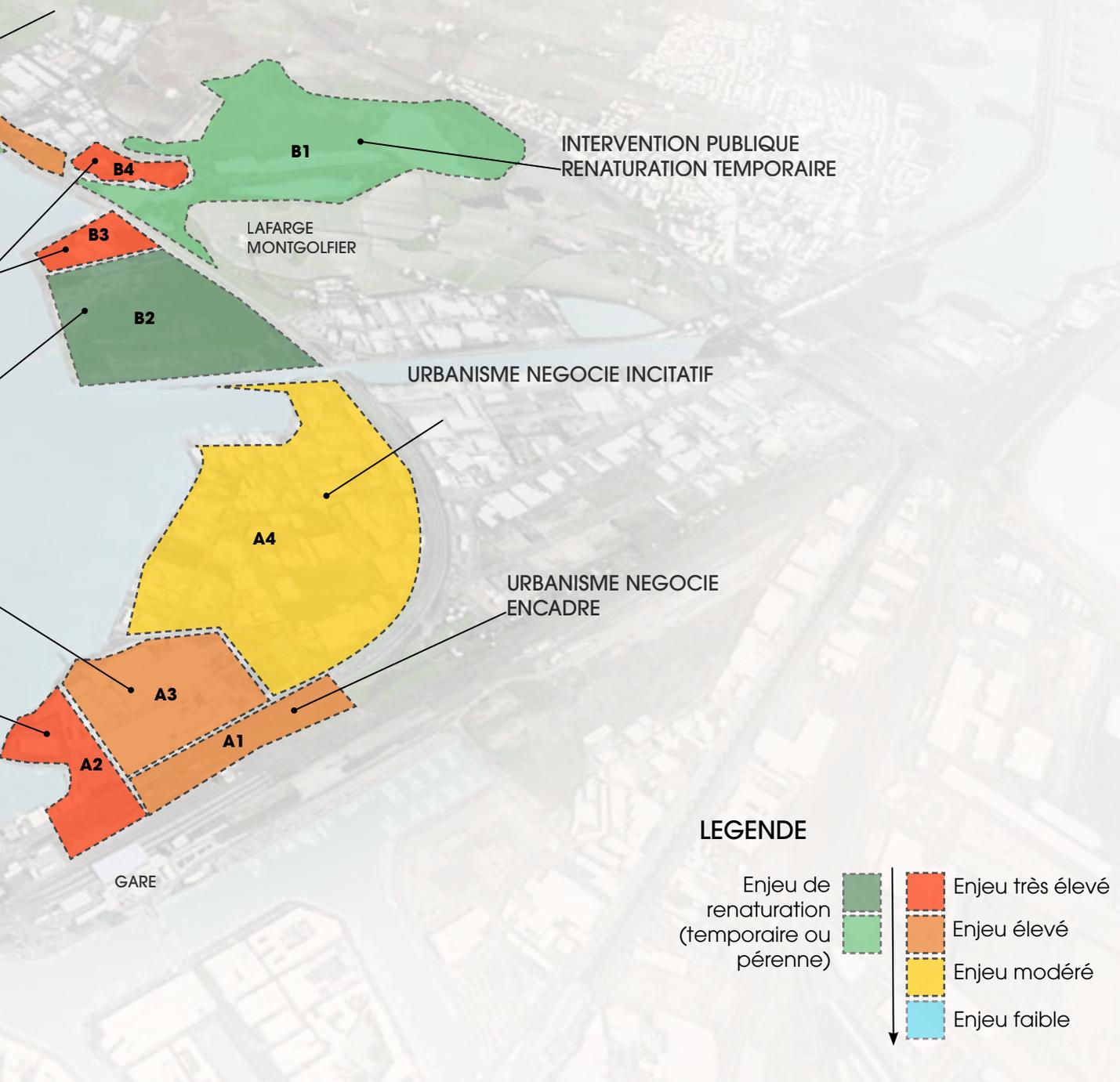


L'arc de Thau

Un gradient d'enjeux et d'interventions



BANISME NEGOCIE ENCADRE



INTERVENTION PUBLIQUE
RENATURATION TEMPORAIRE

LAFARGE
MONTGOLFIER

URBANISME NEGOCIE INCITATIF

URBANISME NEGOCIE
ENCADRE

LEGENDE

Enjeu de renaturation (temporaire ou pérenne)			Enjeu très élevé
			Enjeu élevé
			Enjeu modéré
			Enjeu faible

↓



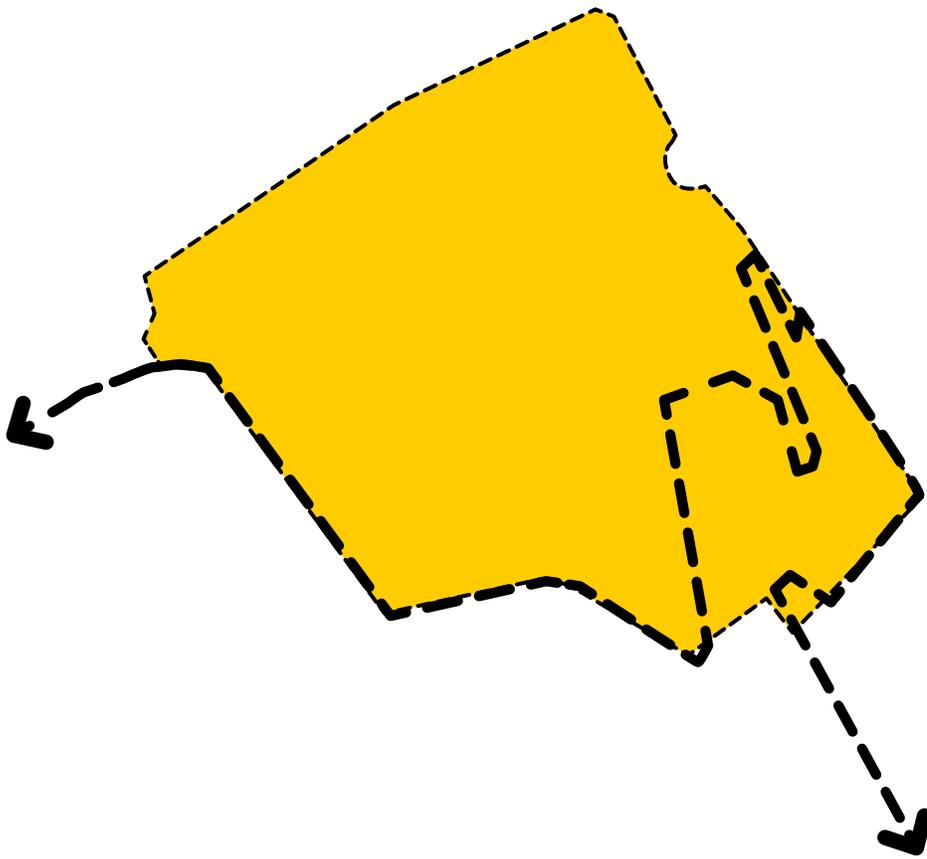
Site 2

p. 65

Balaruc les bains

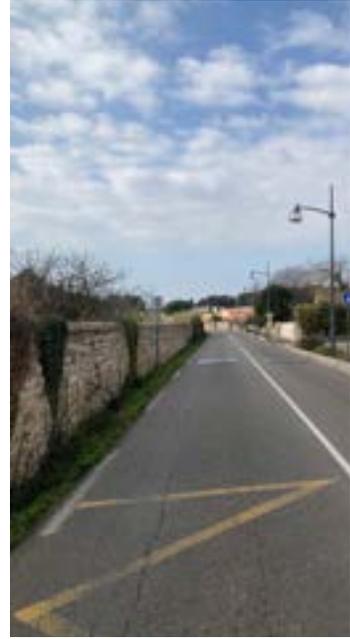
LA RAFFINERIE DU MIDI

Démonstrateur de la sobriété en milieu urbain



Site 2

Balaruc-les-bains

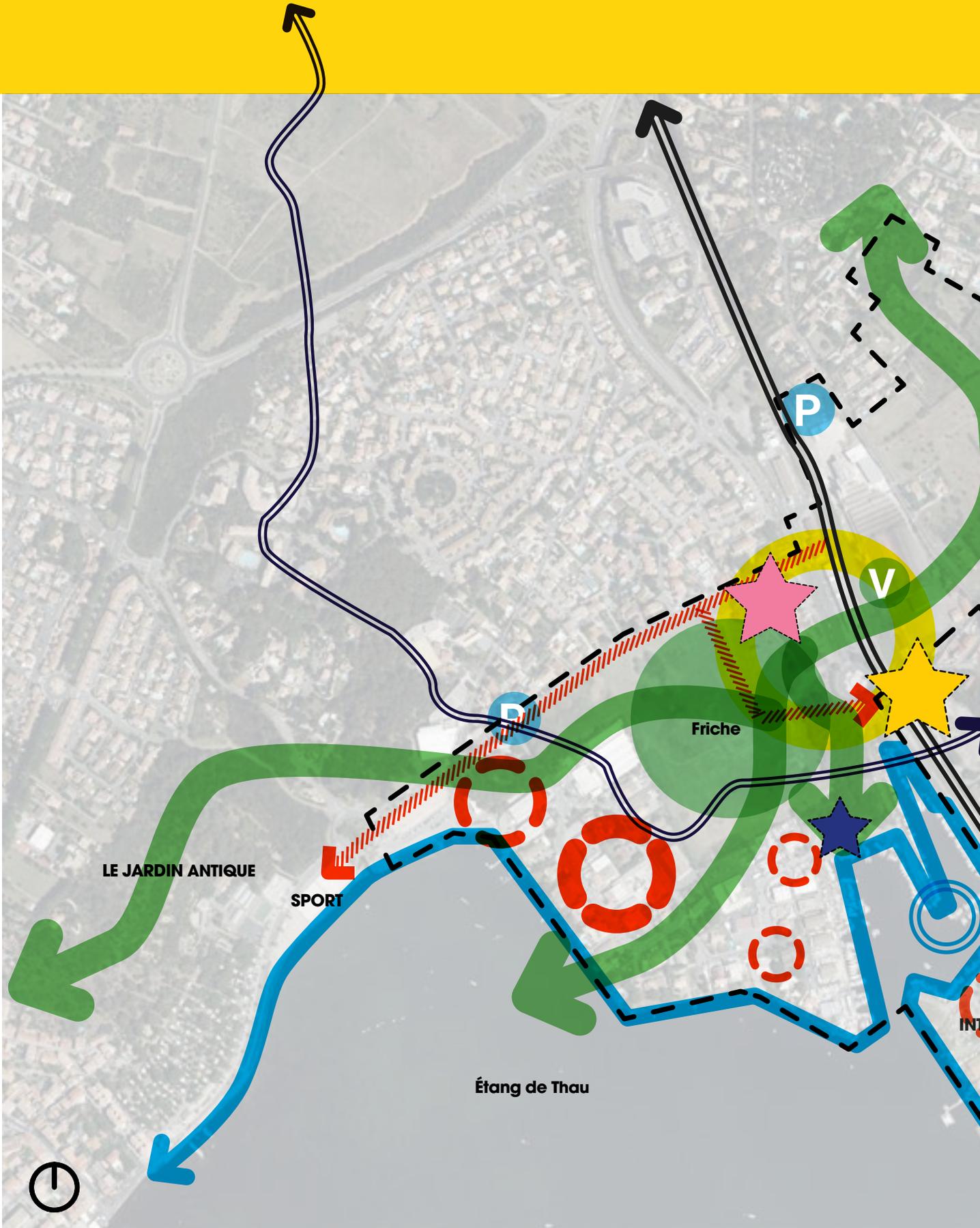




LA RAFFINERIE DU MIDI

Cette friche industrielle aux sols pollués, partiellement inscrite en zone rouge du PPRI, est idéalement située à l'articulation de la RD2 et du centre-ville.

Sont abordées pour ce site les thématiques de la constructibilité sur ce type de friche, le stationnement et la desserte du centre-ville de Balaruc-les-Bains, la complémentarité d'une polarité commerciale réorganisée, l'articulation entre les projets déjà en cours (les Nieux, Transport en commun en site propre (TCSP), etc...) et les besoins futurs, ainsi que la vocation à affirmer de la zone d'activité du Port Suttel.



Synthèse des enjeux

Site 2

p. 69



Périmètre projet



Compléter le maillage de squares et de parcs au centre des quartiers, en les associant fortement à la réduction du risque d'inondabilité



Reconquérir les berges de l'étang, parcours vélo/piétons en lien avec la partie ouest



Apaiser les flux et s'appuyer sur le TCSP pour amplifier les usages et favoriser les franchissements.



Requalifier la D129 - Avenue de la gare



Parvis apaisé
Multimodal et franchissement



Parkings vélo



Parkings relais, paysagers et temporaires pour répondre aux besoins futurs



Lien avec l'étang
de Thau et réaménagement du port



Reconfigurer le secteur sur lui-même au gré des opportunités foncières.
(Mixité et nouveaux usages)



Opportunité équipement culturel



Opportunité HORECA



Tirer partie de l'adresse commerciale premium

État des lieux



Site 2

RD 129 - Avenue de la gare

AUJOURD'HUI



Actions



Site 2

RD 129 - Avenue de la gare

DEMAIN



État des lieux

Marqué par les risques d'inondation, le site présente pourtant un accès limité à l'eau. L'entrée de centre ville est à redéfinir, probablement en lien avec la friche Total. On observe une suite de zones mono-fonctionnelles et des fonciers résiduels qui peuvent être des opportunités de continuités modales et piétonnes, à bâtir en lien avec un accès au paysage.



AUJOURD'HUI



Les zones PPRI

LES ZONES DE DANGERS

- Zone RN** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone RU** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont forts (zone urbaine)

LES ZONES DE PRÉCAUTIONS

- Zone RP** Secteur inondable soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone BU** Secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine)



AUJOURD'HUI



Ambition espace public



Site 2

AMBITION TEMPS 1



Actions

Le projet sur ce secteur intègrera la reconquête des berges de l'étang, et liaisons de mobilités actives entre la ville et le port.
Le secteur industriel existant sera optimisé et reconfiguré au gré des opportunités foncières, dans une logique de mixité programmatique et d'intégration de nouveaux usages.
La mutation de Sibelco sera prise en compte et intégrée dans le projet en lien avec le site et le quartier des Nieux.



renforcera les

opportunités
de nouveaux

lien avec le

Site 2

p. 81

SCÉNARIO RETENU

DEMAIN PROJET URBAIN



Scénario





01 Grandes entités paysagères à reconnecter avec deux poches forestières entre elles.



02 Reconquérir les berges et apaiser l'avenue de la gare



03 Préserver l'existant et composer avec son contexte, faire un projet urbain



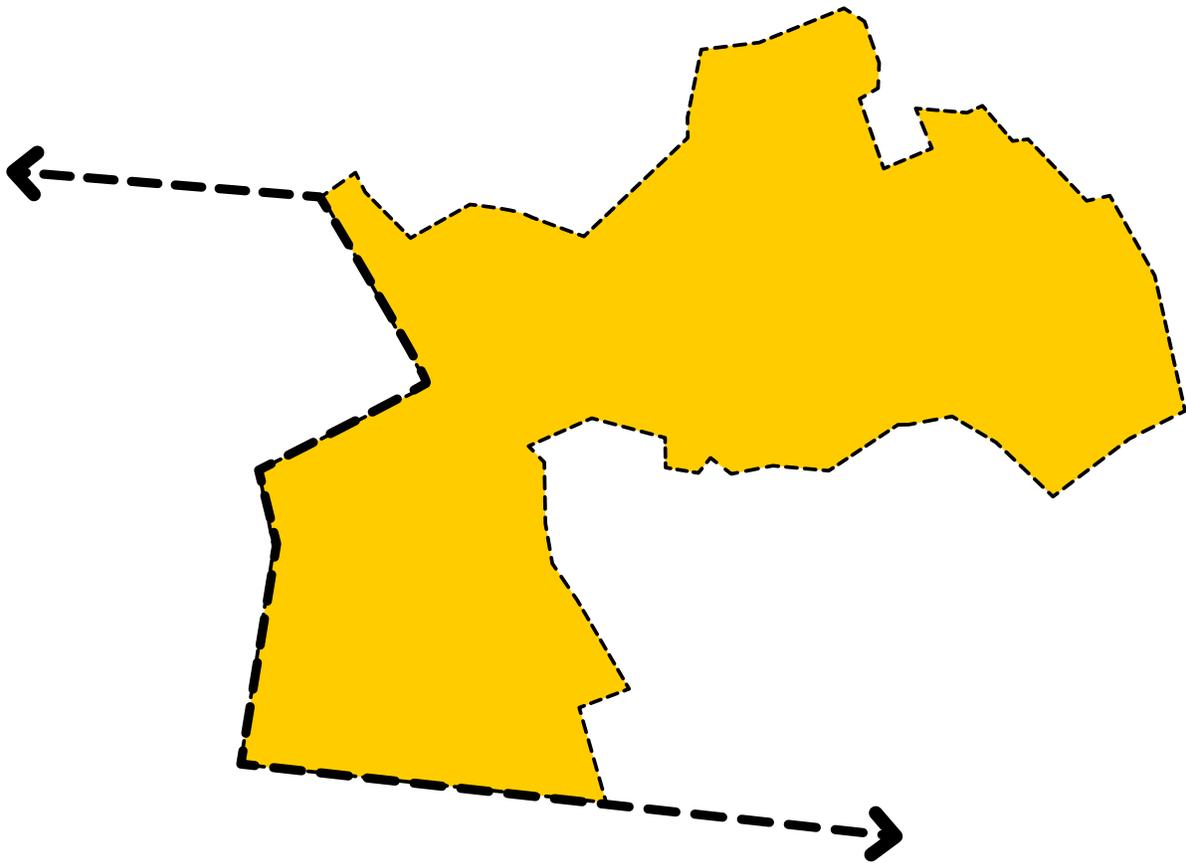
Site 3

p. 85

Frontignan

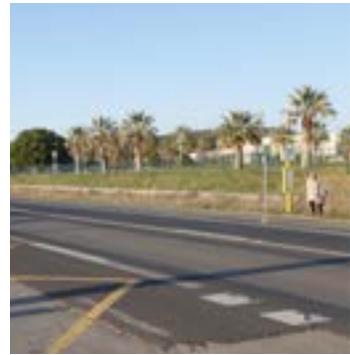
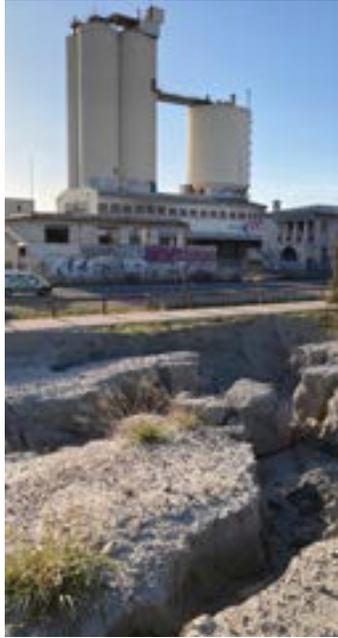
LAFARGE- MONTGOLFIER

Démonstrateur de la sobriété en milieu urbain



Site 3

Frontignan





LAFARGE MONTGOLFIER

Cette grande friche industrielle est idéalement située en cœur d'agglomération et donne directement sur les berges de l'étang de Thau. Desservie par le futur TCSP, elle présente un potentiel pour réinventer et réparer le passé industriel du secteur : réappropriation des berges de l'étang par les habitants, renaturation et confortation de corridors écologiques, meilleure articulation et partage entre les circulations douces, le TCSP et la circulation automobile, et enfin potentiel d'accueil d'activités et d'équipements essentiels pour le territoire.

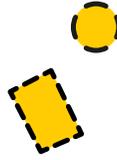


Synthèse des enjeux

Site 3



Périmètre projet



Recycler les bâtiments existants et les reconvertir (sport, événementiel ,...)



Un continuum écologique à amplifier et une biodiversité à prolonger



Reconquérir les berges de l'étang, parcours vélo/piétons



Apaiser les flux et s'appuyer sur le projet du TCSP pour amplifier les usages et favoriser les franchissements.



Développer des axes de dessertes urbaine des différents quartiers du triangle, accompagnés de TC et de réseaux de modes doux



Lieu d'attraction et de mise en valeur du site



Parvis Multimodal et franchissement



Parcours logistique industriel, Quoi et Comment construire à coté de SCORI ?



Parking relais, paysager et temporaire pour répondre aux besoins futurs



Mobilité aquatique , en lien avec l'étang de Thau et le canal du Rhône à de Sète

État des lieux

Hérité de l'exploitation industrielle, le site se compose de larges zones humides qui se situent entre deux plateaux agricoles. Les paysages en cuvettes présentent un fort intérêt paysager et sont à l'origine de ruptures dans les flux et un manque de structuration général. La principale problématique qu'il pose, est de savoir comment construire autour de cet objectif de traitement des déchets non-recyclables pour les transformer en combustibles.



se creusent
écologique, mais

SCORI, avec un
stibles.

Site 3

p. 91

AUJOURD'HUI



Les zones PPRI

LES ZONES DE DANGERS

- Zone RN** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone RU** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont forts (zone urbaine)

LES ZONES DE PRÉCAUTIONS

- Zone RP** Secteur inondable soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone BU** Secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine)



Site 3

AUJOURD'HUI



Actions

Le projet de demain cherche à reconnecter ce paysage tout en creux, qui deviendra un véritable lien entre la ville de Frontignan et l'étang. L'ouverture des berges créera une nouvelle urbanité et une nouvelle façade sur l'eau en accord avec le développement d'un nouveau parc métropolitain. Les flux seront hiérarchisés et structurés autour du TCSP et du boulevard urbain et SCORI sera intégré dans une dynamique énergétique territoriale autour du recyclage et du réemploi.



ui
ure
u en

bain,
r du

Site 3

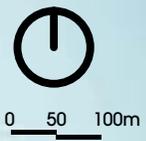
p. 95

SCÉNARIO RETENU

DEMAIN



Scénario





01 Réparer et concocter le paysage

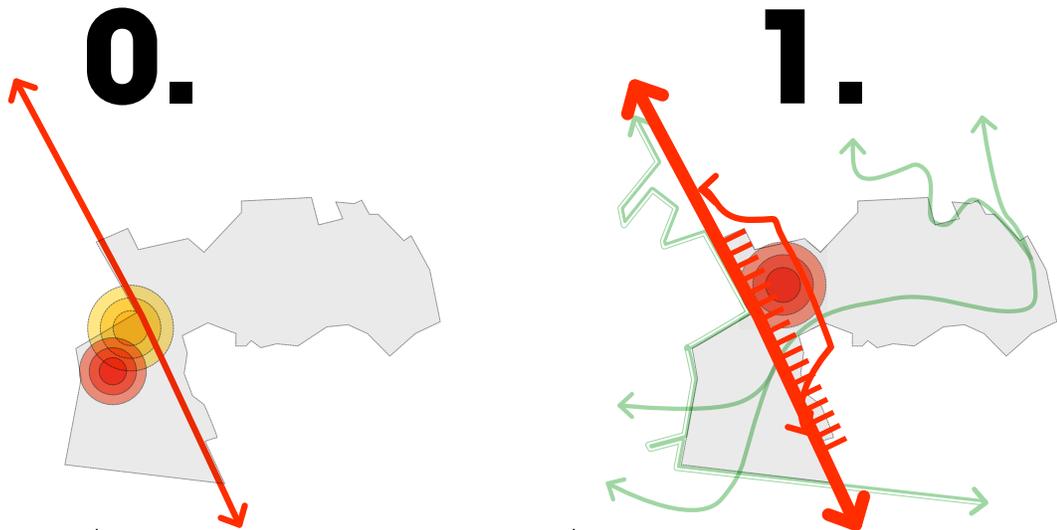


02 Des chemins reliés et de nouvelles connexions créées, déviation de la D2



03 Faire "campus" de l'écologie industrielle, énergie, ressourcerie, réemploi, économie circulaire

Temporalités



TEMPS 1

LA HALLE TRANSITOIRE

Un urbanisme transitoire

«la halle transitoire»

*Réactiver la vie locale de façon provisoire

*Faire évoluer la place du quartier dans son environnement et dans la dynamique du territoire.

TEMPS 2

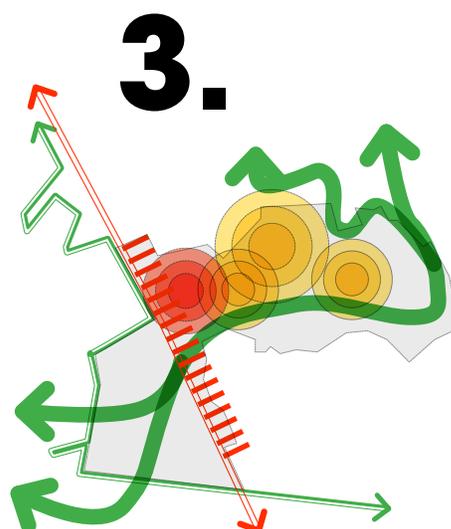
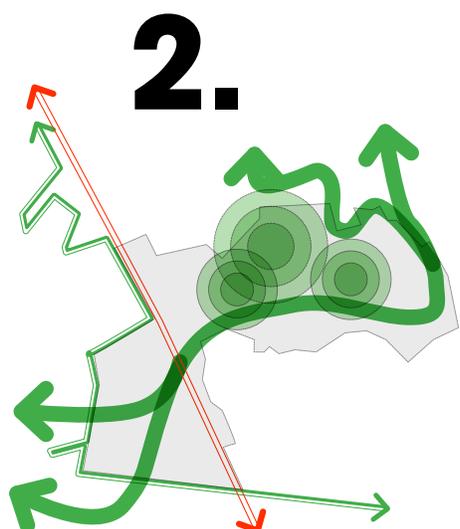
VERS UN SCORI AMPLIFIÉ, LE CAMPUS DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Un urbanisme sobre des réseaux

*La mutation et la déviation de la D2 et le Passage du TCSP

*Accompagner la mutation de la D2 et compléter par de nouveaux usages

*Intégrer et incorporer SCORI



TEMPS 3

TEMPS 4

VERS UN PARC AUGMENTÉ

UN FONCIER SANCTUARISÉ VERS UNE NOUVELLE ADRESSE: « FRONTIGNAN ÉTANG »

un continuum
écologique dans
les carrières et un
parc énergétique
ouvert au public

Un urbanisme écologique ,
durable et résilient

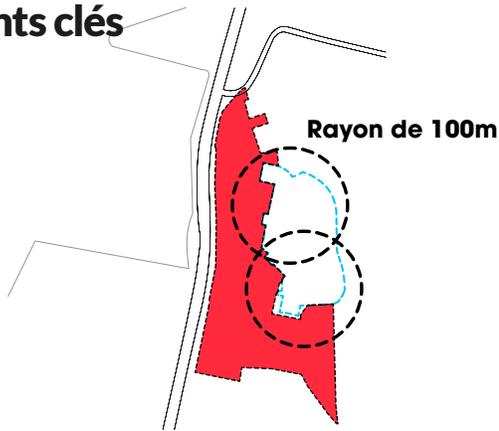
*Appréhender le rapport de
l'urbain à la nature

*Reposer fondamentalement les
rapports à l'environnement et à la
nature et aussi aux notions de
bien-être, de qualité
environnementale et d'équité.

*opportunité de répondre aux
aléas de demain

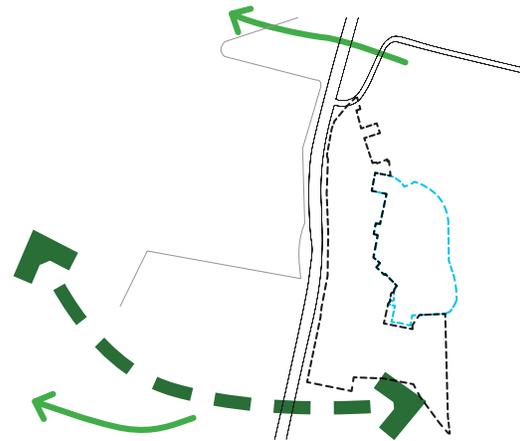
PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

8 points clés



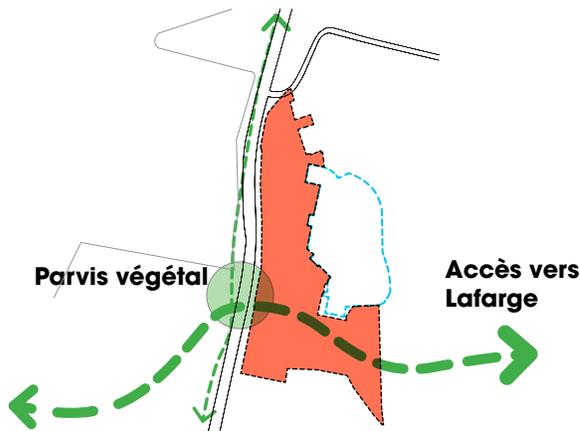
1 Respecter le recul vis-à-vis du foncier SCORI selon le PPI

Le périmètre du PPI correspond à la zone de l'ensemble des aléas tous types d'effets confondus (surpression, thermique et toxique). Ce périmètre correspond à la zone d'alerte des populations.



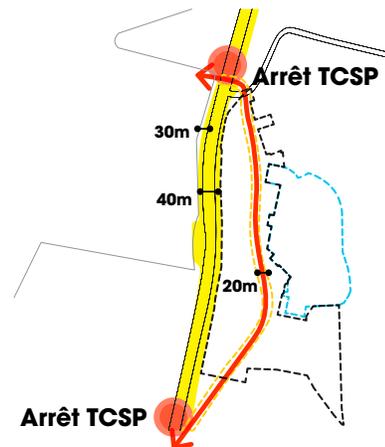
2 Créer une continuité écologique en lien avec le SCOT

L'opération est imaginée avec une véritable coupure d'urbanisation permettant la valorisation et la création d'espaces végétalisés, naturels devenant des zones d'expansion de la biodiversité



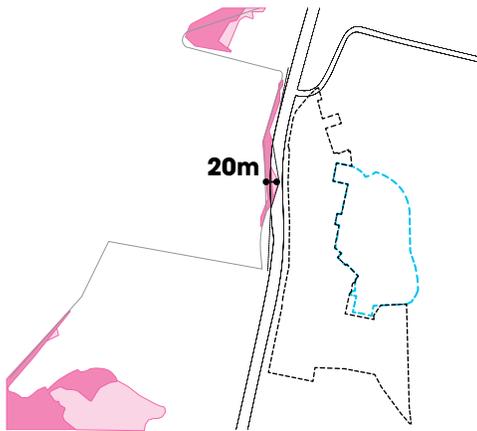
5 Connecter le secteur Lafarge à Frontignan et à l'Étang de Thau

Le périmètre s'intègre au maillage existant et le revalorise pour se connecter à la fois à Frontignan à l'Est et à l'étang de Thau à l'Ouest.



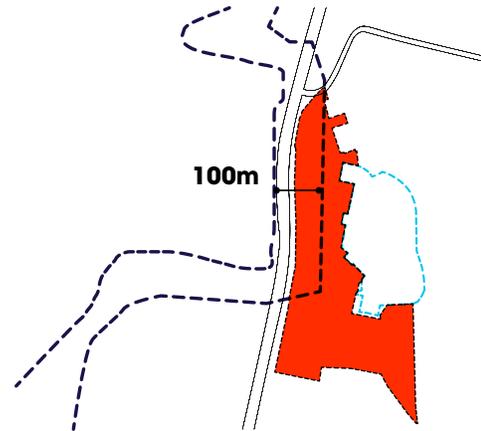
6 Projet de requalification de la RD2 actuel et le retournement de la voirie au pied du SCORI

Déviations de la RD2 pour libérer le littoral. Une desserte TCSP est intégrée au Nord et au Sud afin de renforcer la connexion du site avec le contexte.



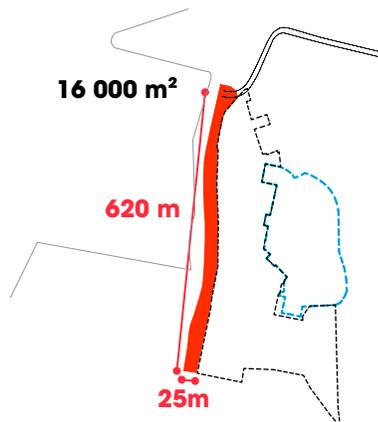
3 Un périmètre en dehors des zones inondables

Le périmètre se dessine en dehors des zones inondables qui sont concentrées sur les berges de l'étang. Il s'agira de penser l'opération en prenant en considération la proximité avec ces zones à risques.



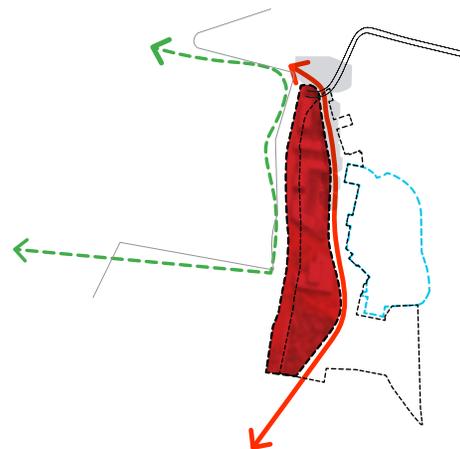
4 Une loi littorale non applicable

La bande de 100m définit comme inconstructible par la loi littorale ne s'applique pas au site en dessous de SCORI, étant considéré comme un secteur déjà urbanisé.



7 Ouvrir le foncier sur l'eau et l'accompagner d'un parcours dédié à la mobilité douce

Une zone libérée par le projet de requalification de la RD2 permet de lier le périmètre aux berges de l'étang.



8 Une programmation en osmose avec SCORI, flexible et réversible

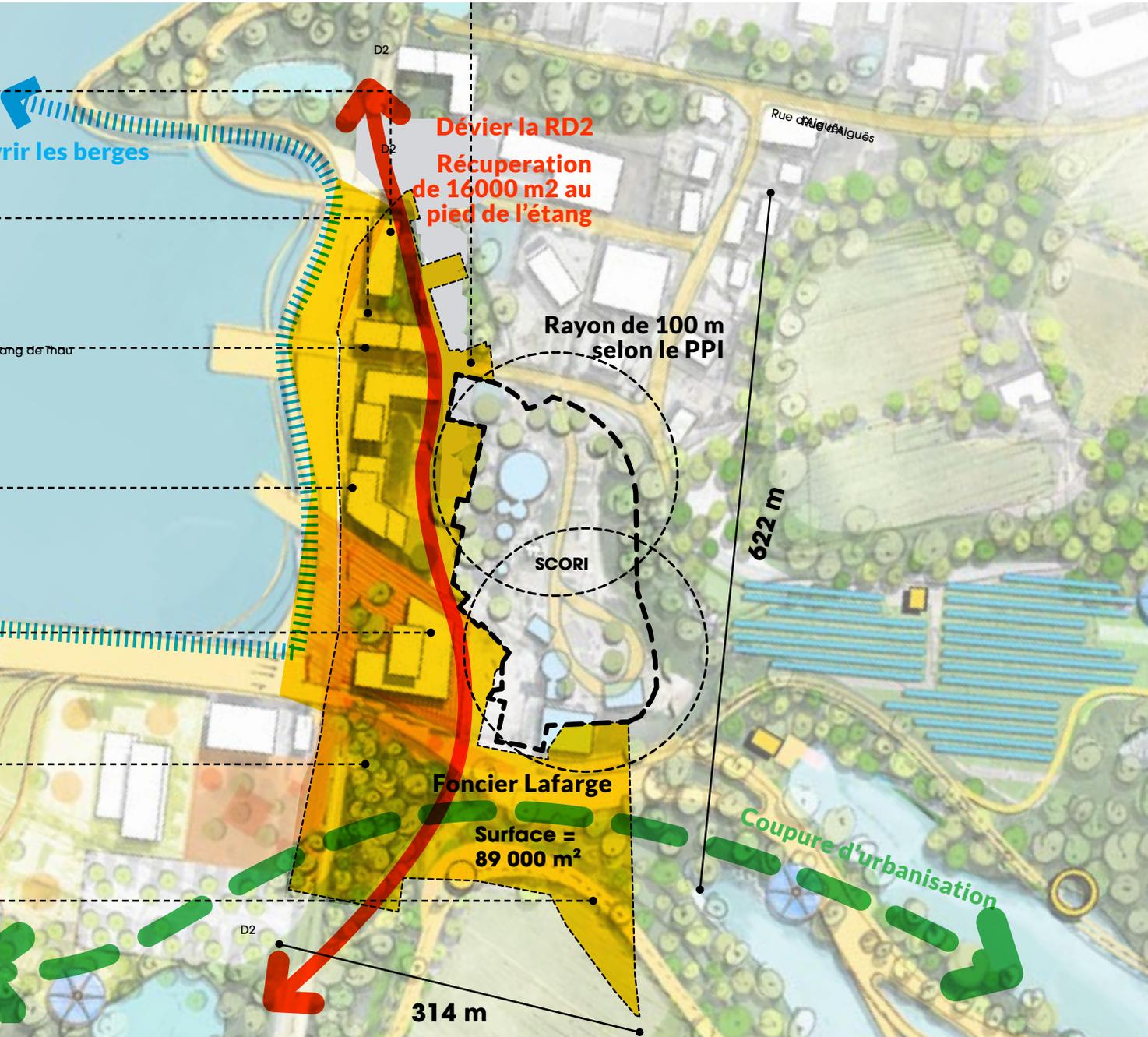
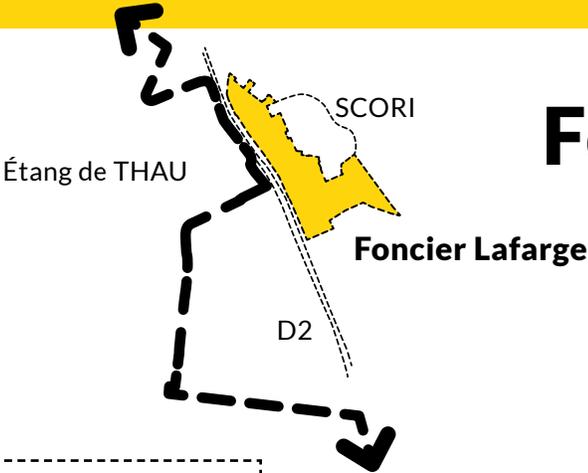
Amplifier SCORI en le mettant en relation à d'autres usages orientés sur les thématiques du recyclage et du réemploi. SCORI s'intègre alors à une façade urbaine affirmée comme une nouvelle polarité urbaine.

PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

Les conditions de la sobriété et de la viabilisation du foncier

- 1 Respecter le recul vis-à-vis du foncier SCORI selon le PPI
 - 2 Créer une continuité écologique en lien avec le SCOT (Coupure d'urbanisation)
 - 3 Un périmètre en dehors des zones inondables
 - 4 La loi littoral non applicable (secteur déjà urbanisé)
 - 5 Connecter le secteur Lafarge à Frontignan à l'Est et l'étang à l'Ouest (maillage et accès)
 - 6 Projet de requalification de la RD2 actuel et le retournement de la voirie au pied du SCORI
 - 7 Ouvrir le foncier sur l'eau et l'accompagner d'un parcours dédié à la mobilité douce
 - 8 Une programmation en osmose avec SCORI, flexible et réversible
- 

Foncier SCORI





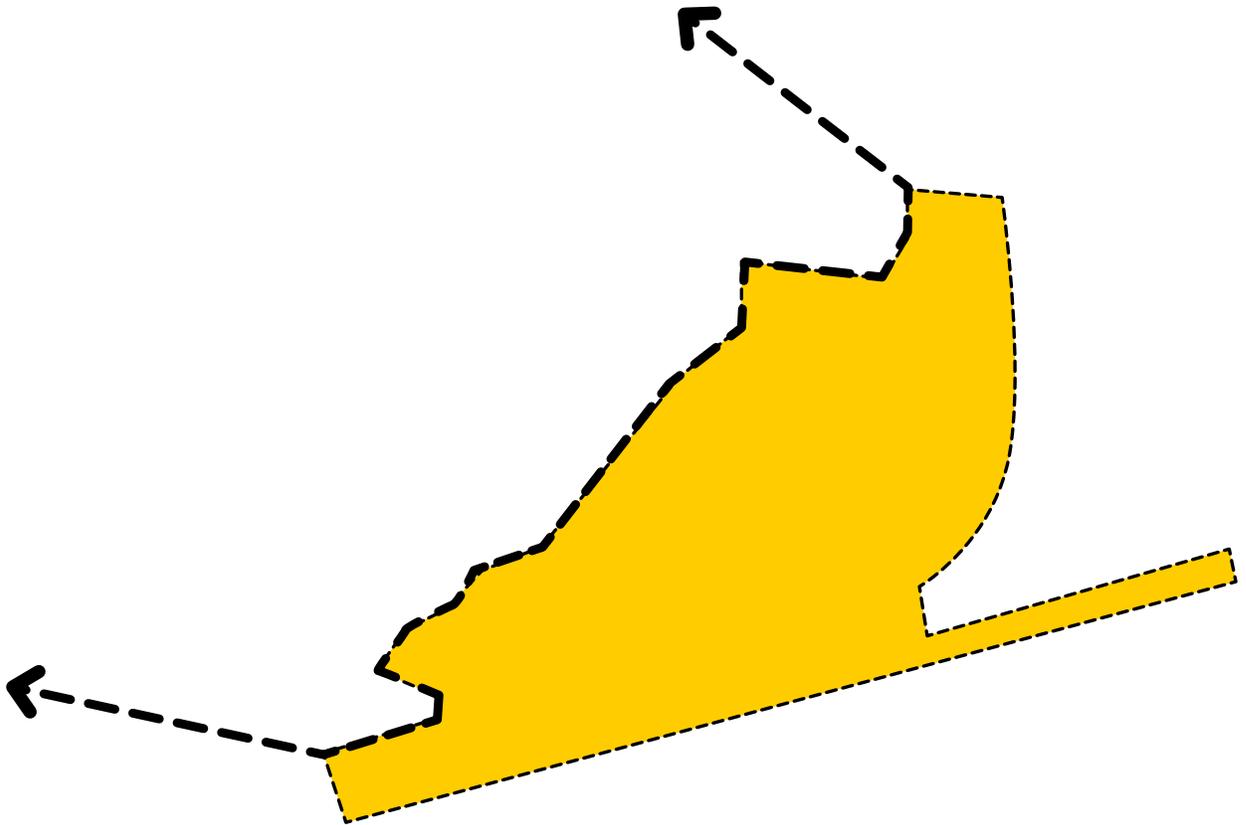
Site 4

p. 105

Sète

LE PARC AQUATECHNIQUE

Démonstrateur de la sobriété en milieu urbain



Site 4

Sète





LE PARC AQUA TECHNIQUE

L'entrée de ville (RD2 - PEM Nord - Parc Aquatechnique) présente encore aujourd'hui un paysage de périphérie urbaine.

La réalisation prochaine du TCSP et du PEM Nord, avec la proximité immédiate de la gare de Sète et de l'étang de Thau, en font pourtant un potentiel de développement urbain important. D'autant plus qu'avec la présence de grands fonciers en friche ou sous-exploités, la dynamisation de ce quartier peut être une réponse exemplaire dans la lutte contre l'étalement urbain et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.





Nouvelle trame végétale qui vient restructurer le futur quartier



Reconquérir les berges de l'étang, parcours vélo/piétons



Apaiser les flux et s'appuyer sur le projet du TCSP pour amplifier les usages et favoriser les franchissements.



Parvis Multimodal et franchissement (Gare 360°)



Reconfigurer le secteur sur lui-même au gré des opportunités foncières. (Mixité et nouveaux usages, le coeur de l'économie bleue)



La frange activée:
Transformer la rocade en boulevard urbain activé - Intégrer plus largement le commerce sur les abords du Parc aquatechnique pour lui donner un visage plus urbain



Mobilité aquatique, en lien avec l'étang de Thau et le canal du Rhône à Sète



Mobilité aquatique, en lien avec l'étang de Thau et le canal du Rhône à Sète



Une bande côtière en lien avec l'activité de pêche présente sur le secteur



Intensifier l'accès à l'eau, création d'une darse

État des lieux

- Besoin PLH =350 logements/ans
- Résidus fonciers autour de la SNCF
- Paysage résiduels sur le secteur et des flux discontinus
- Négociation avec un propriétaire privé TIMAC pour imaginer un projet urbain d'ensemble



Site 4

AUJOURD'HUI



Les zones PPRI

LES ZONES DE DANGERS

- Zone RN** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone RU** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont forts (zone urbaine)

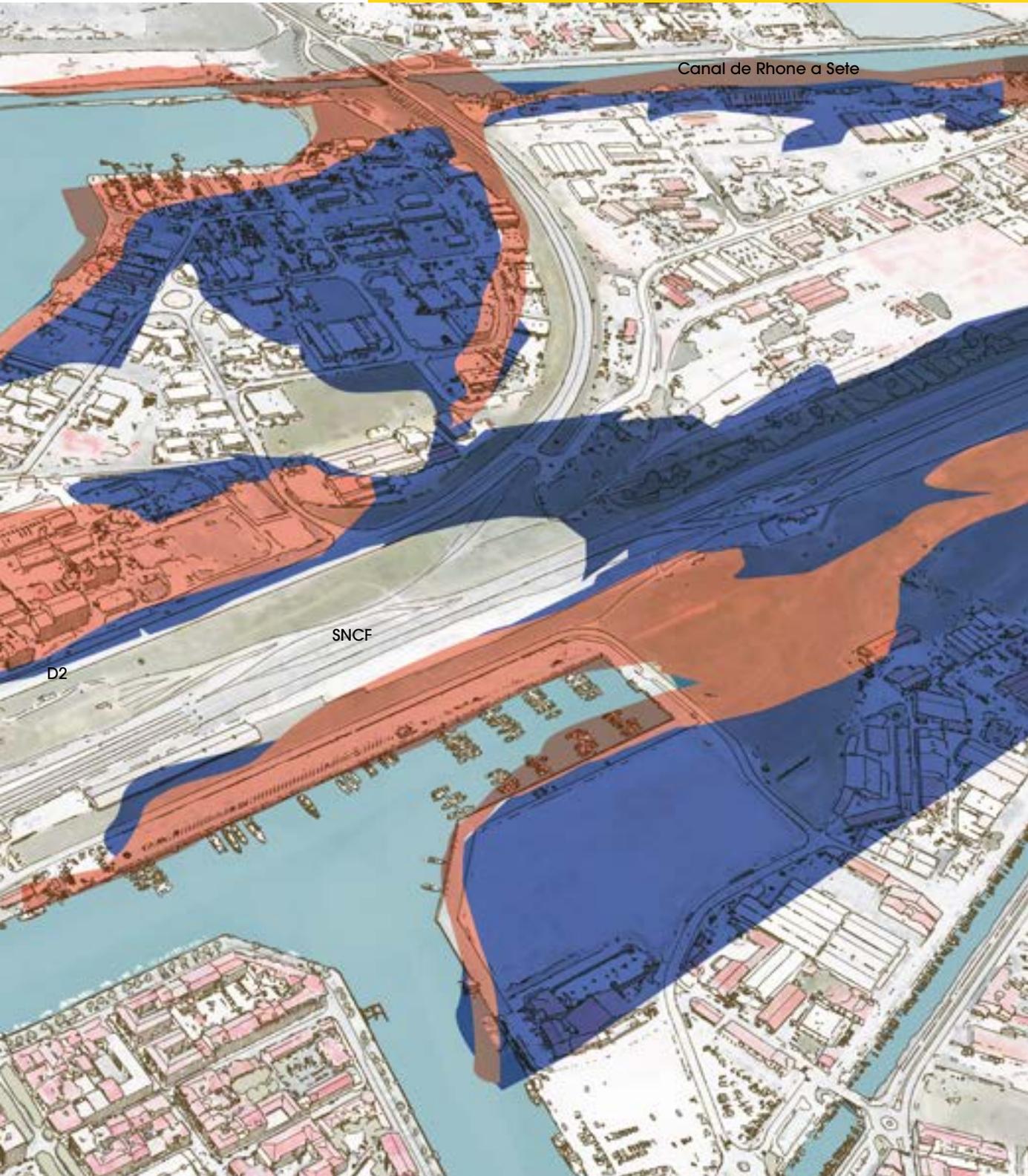
LES ZONES DE PRÉCAUTIONS

- Zone RP** Secteur inondable soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone BU** Secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine)



Site 4

AUJOURD'HUI



Actions

Sur ce secteur, nous visons à réinventer l'arrière-gare, à recycler des fonciers en créant de nouvelles opportunités, pour imaginer un projet d'ensemble en lien avec le tissu urbain de Sète et la nouvelle lisière animée. L'activité du cœur de Port de Sète sera orientée vers une «économie bleue»

Le parking de l'arrière gare sera inclus dans les projet paysagers et urbains, ouvert à 360 degrés sur le littoral, la ville et son paysage.



ers privés au
e futur boule-
arc sera diri-
ns, la gare

Site 4

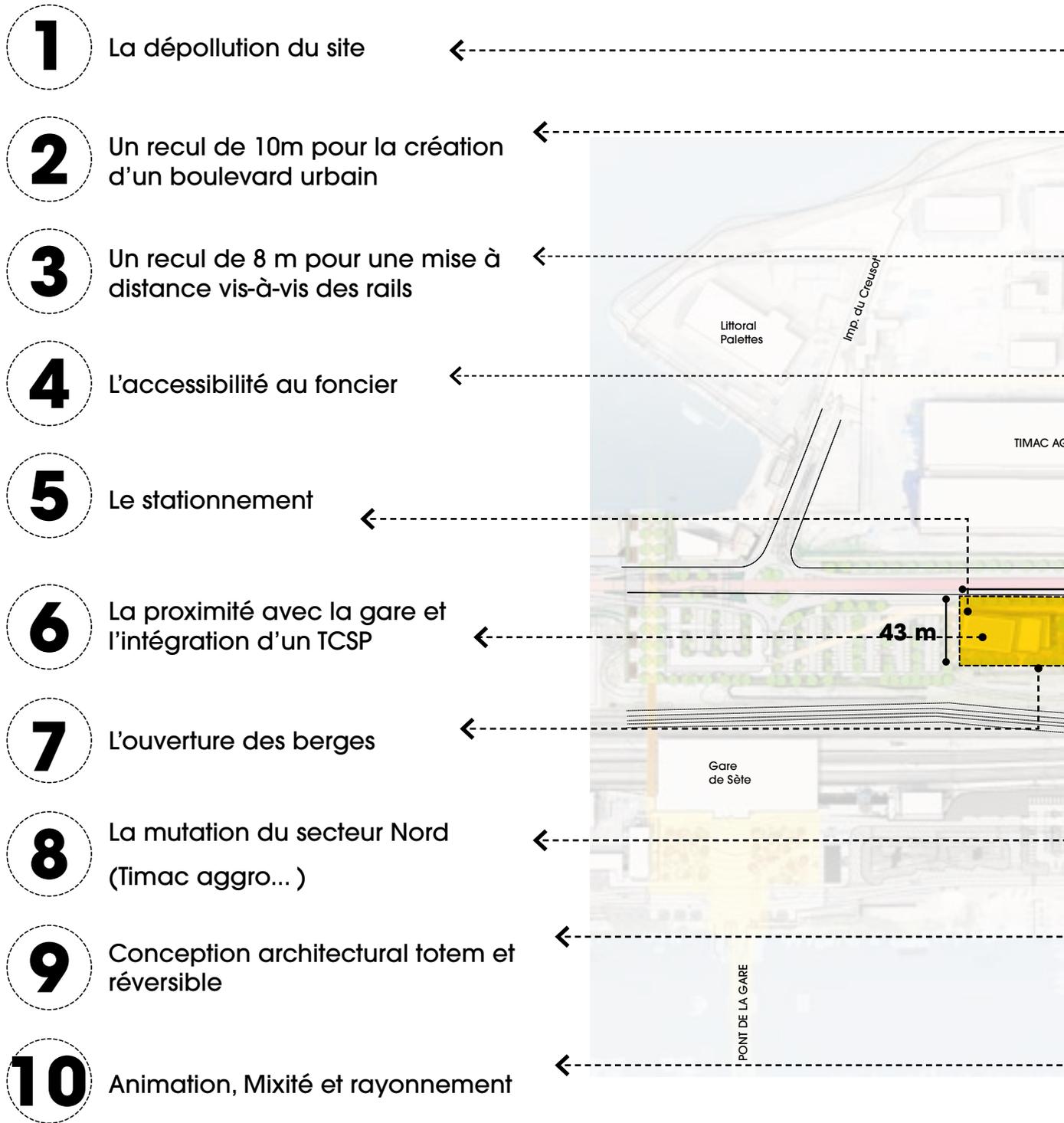
SCÉNARIO RETENU

DEMAIN

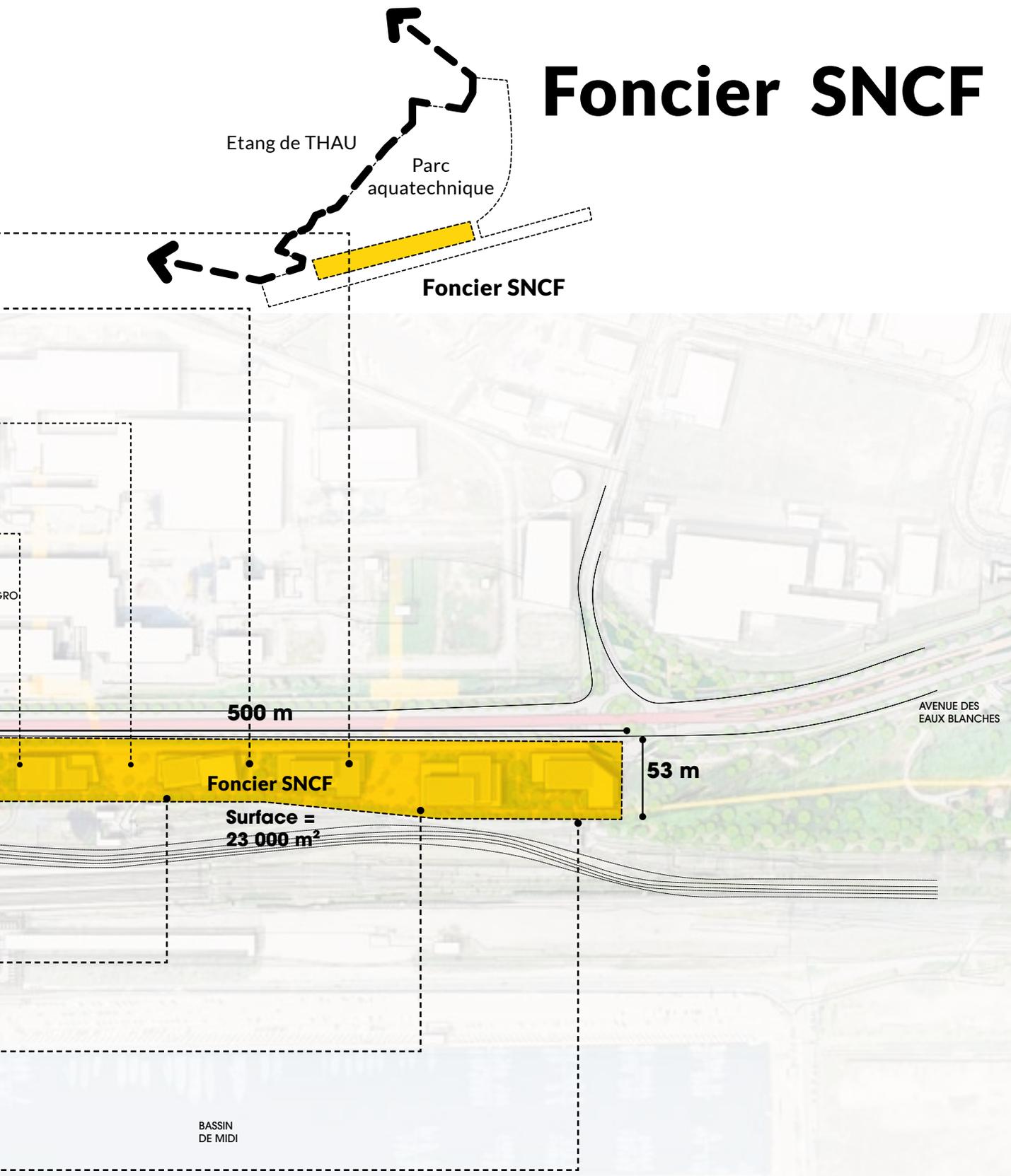


PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

Les conditions de la sobriété et de la viabilisation du foncier



Foncier SNCF



PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

SECTEUR OPÉRATIONNEL SNCF

Aspects financiers :

- une valorisation foncière du terrain SNCF à hauteur de 70€ / m² de terrain non aménagé impliquant un coût de construction d'env. 1300 € HT / m² SDP. Ce coût ne permet pas de construire un programme tertiaire de qualité.

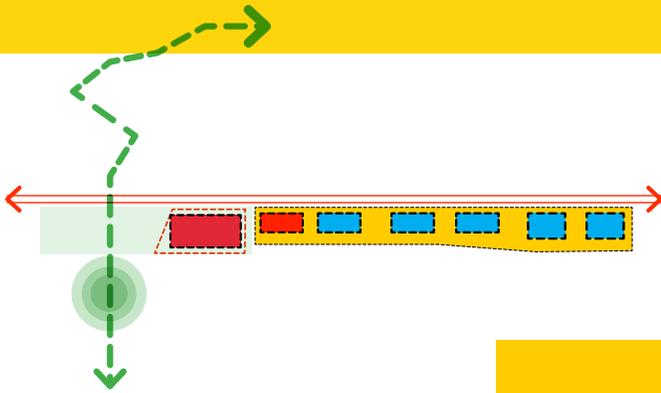
Aspects urbains :

- le site ne constitue aujourd'hui ni une adresse tertiaire ni une adresse prime.
- la valorisation du site dépend des 10 conditions présentées ci-dessus.
- la valorisation de cette friche à court terme impliquerait un programme proche de TRIPTYK.

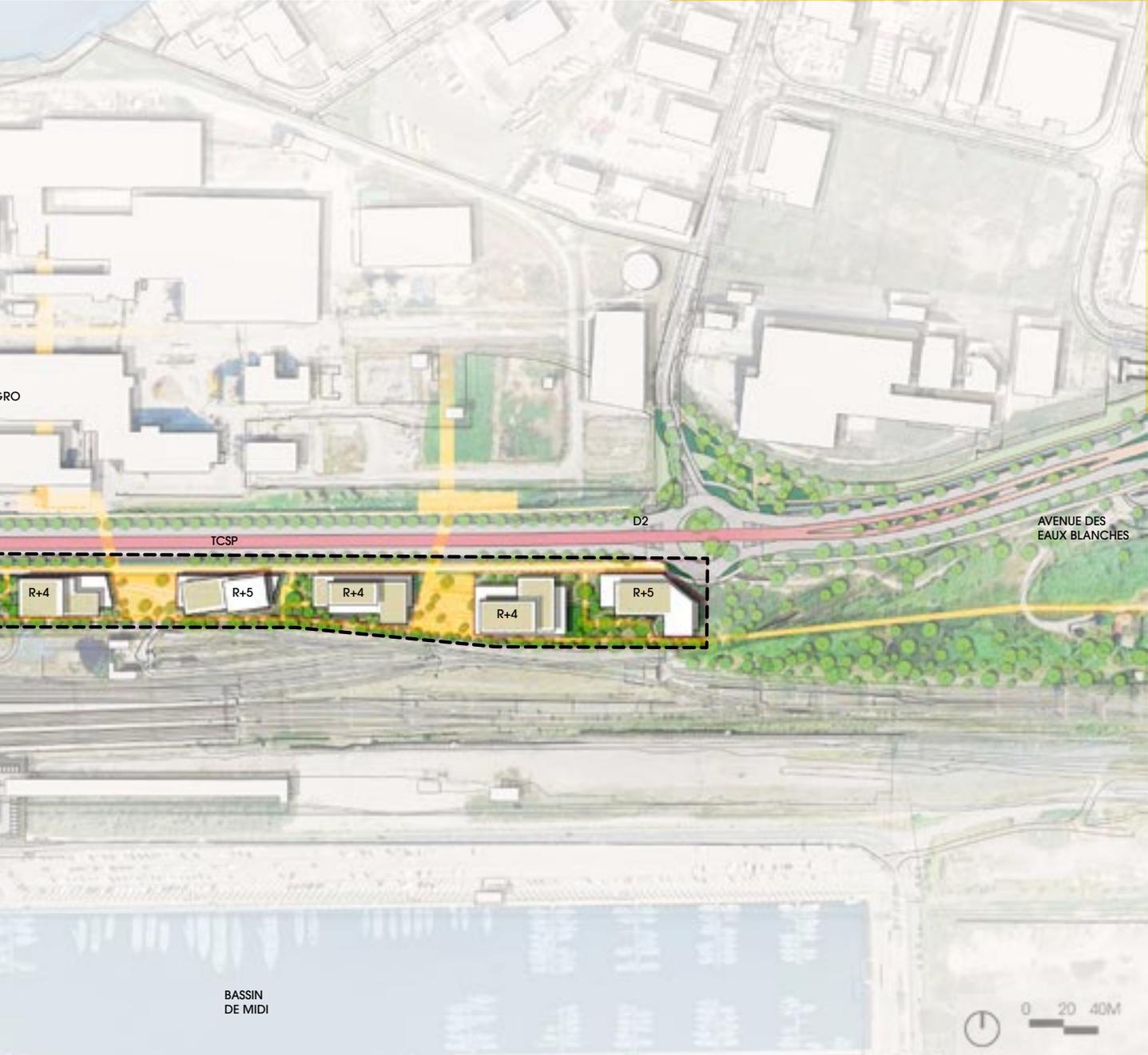


TRIPTYK





HYPOTHÈSE 1



PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

SECTEUR OPÉRATIONNEL SNCF

Aspects urbains :

- Intégration et mutualisation du stationnement lié au PEM au sein de l'opération : socle actif + parking silo + tertiaire.
- Une montée en gamme du site en liant l'opération au pôle gare et en y facilitant l'accessibilité.

Aspects financiers :

- permet une meilleure valorisation foncière

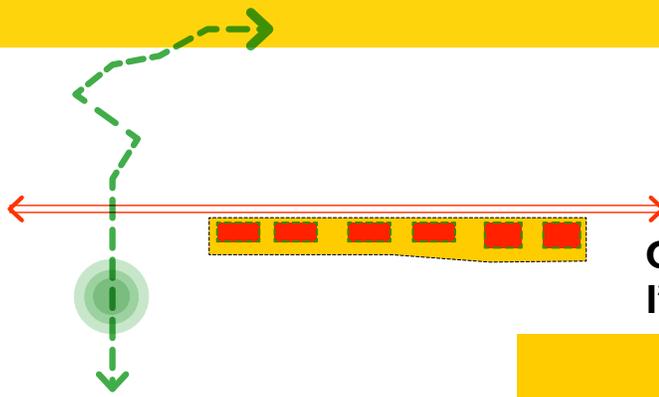
Implications opérationnelles :

- opération phasée.
- prévoir un PEM provisoire dans un 1er temps.
- revoir les modalités de financement du PEM.



Strasbourg - Graam architecture (Montreuil)

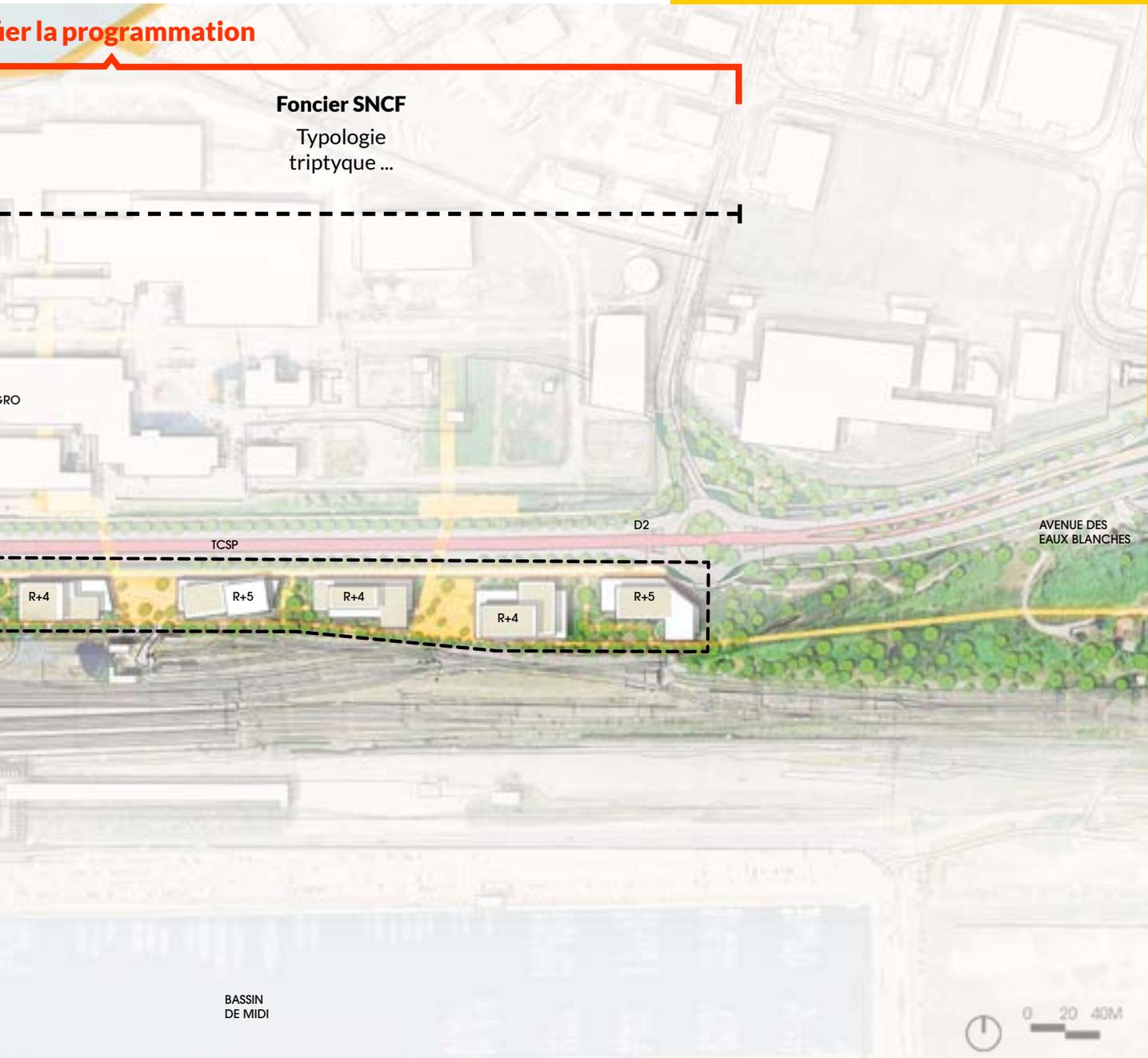




Glissement du projet vers l'ouest, pour intégrer le PEM

HYPOTHÈSE 2

er la programmation



PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

SECTEUR OPÉRATIONNEL SNCF

Aspects urbains :

- Requalifier et revaloriser les berges de l'étang de Thau.
- favoriser une montée en gamme du site en liant l'opération au pôle gare et en favorisant la mutation de l'ensemble du secteur pour en faire une adresse prime :
- assurer un cadre de travail, une visibilité et une accessibilité aux preneurs pour attirer de grands comptes.
- permettre une mixité programmatique.

Aspects financiers :

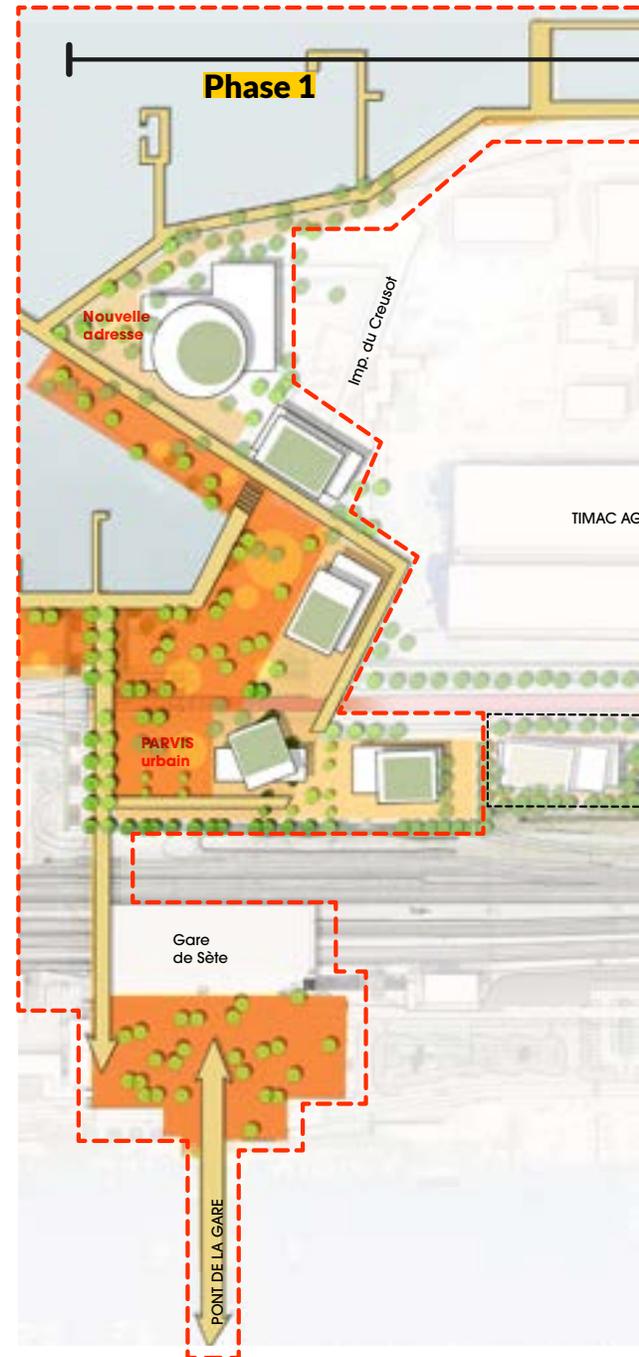
- permet une meilleure valorisation foncière.

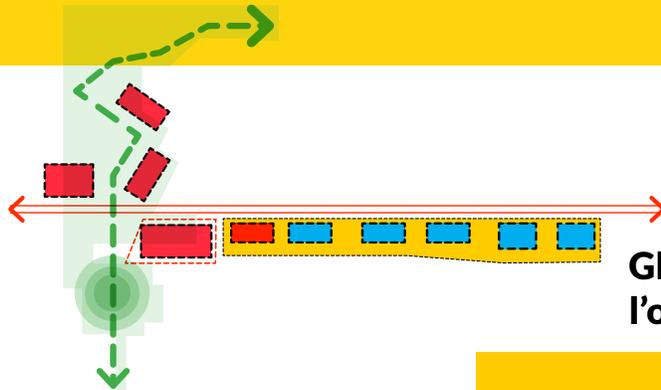
Implications opérationnelles :

- opération phasée et multisites.
- mutation de Timac Agro et littoral palette.
- revoir les modalités de financement du PEM.



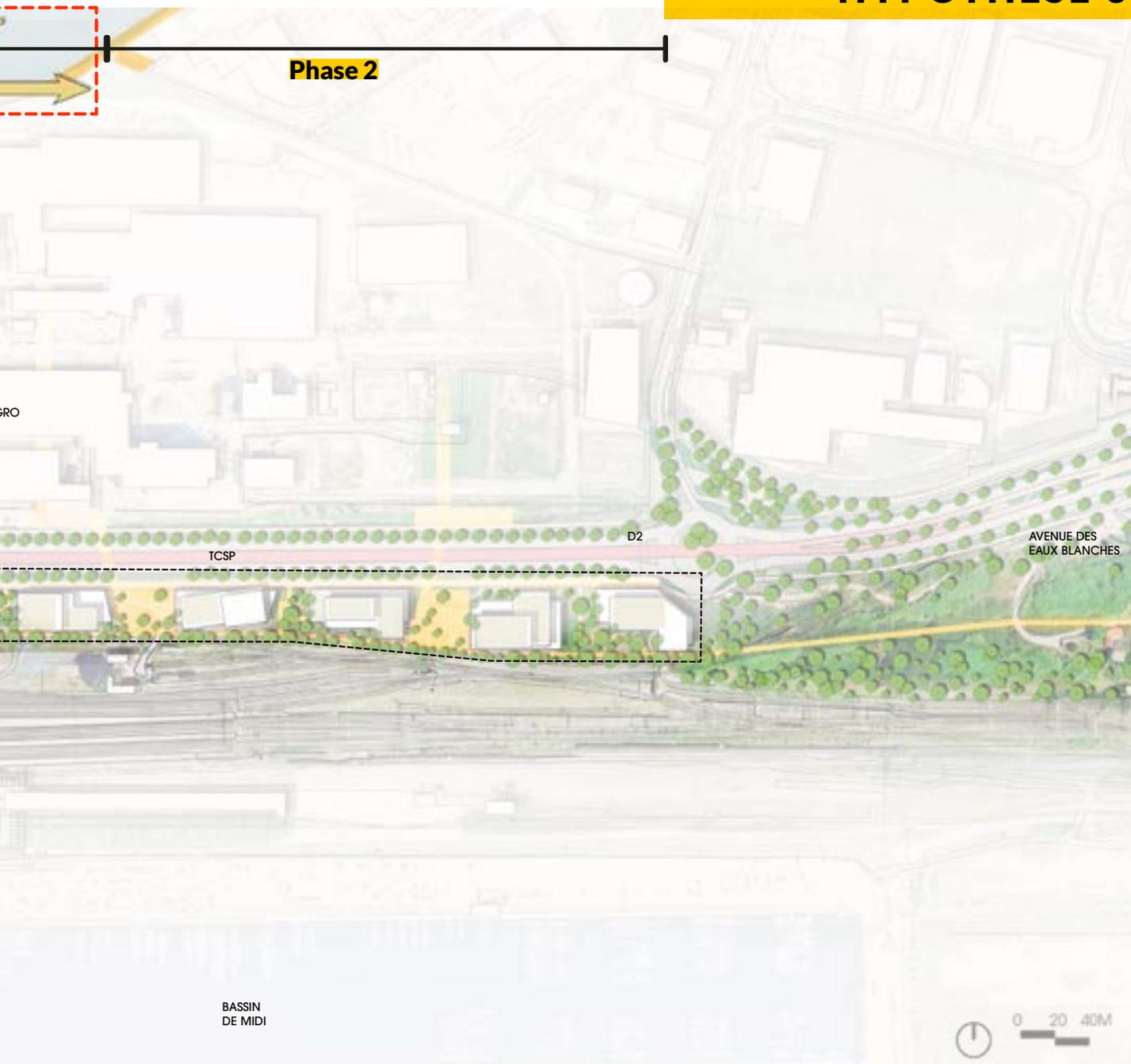
Le projet de l'esplanade des pêcheurs - Monaco





Glissement du projet vers l'ouest et en bordure d'étang

HYPOTHÈSE 3



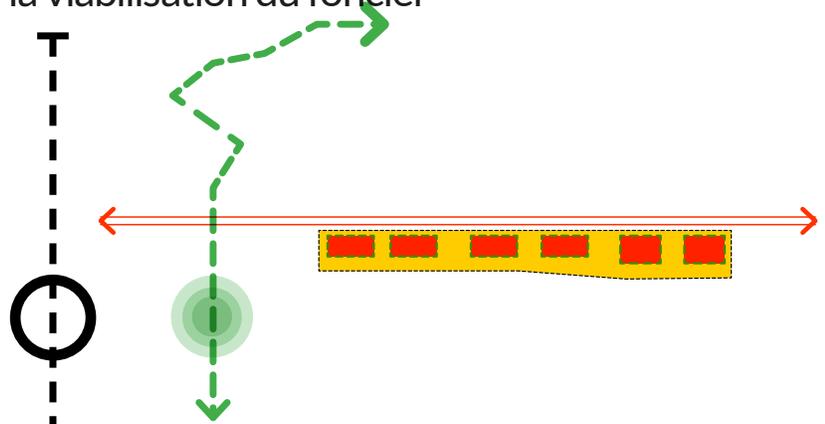
3 HYPOTHÈSES DE BILAN

Les conditions de la sobriété et de la viabilisation du foncier

Hypothèse 1

[peu d'ambition]

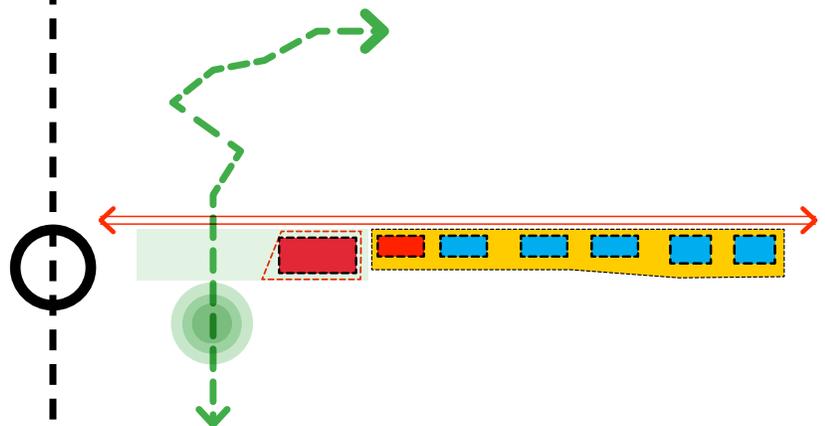
Valorisation de la friche de manière autonome.



Hypothèse 2

[ambition moyenne]

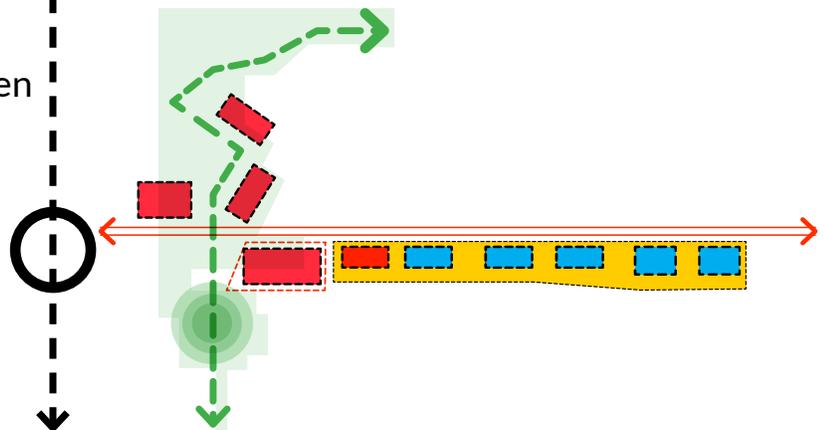
Glissement du projet vers l'ouest, pour intégrer le parking



Hypothèse 3

[beaucoup d'ambition]

Glissement du projet vers l'ouest et en bordure d'étang



Foncier SNCF

Aspects urbains

- une valorisation foncière du terrain SNCF à hauteur de 70€ / m² de terrain non aménagé impliquant un coût de construction d'env. 1300 € HT / m² SDP. Ce coût ne permet pas de construire un programme tertiaire de qualité.

Aspects financiers

- le site ne constitue aujourd'hui ni une adresse tertiaire ni une adresse prime.
- la valorisation du site dépend des 10 conditions présentées ci-dessus.
- la valorisation de cette friche à court terme impliquerait un programme proche de TRIPTYK.

Implications opérationnelles

- opération phasée.

- intégration et mutualisation du stationnement lié au PEM au sein de l'opération : socle actif + parking silo + tertiaire
- une montée en gamme du site en liant l'opération au pôle gare et en y facilitant l'accessibilité.

- permet une meilleure valorisation foncière

- opération phasée.
- prévoir un PEM provisoire dans un 1er temps.
- revoir les modalités de financement du PEM.

- favoriser une montée en gamme du site en liant l'opération au pôle gare et en favorisant la mutation de l'ensemble du secteur pour en faire une adresse prime : attirer de grands compte.
- requalifier et revaloriser les berges de l'étang de Thau.
- permettre une mixité programmatique.

- permet une meilleure valorisation foncière

- opération phasée et multi-sites.
- mutation du foncier Littoral Palettes + Timac Agro.
- revoir les modalités de financement du PEM.

Ambition de demain

L'arc de Thau

Sète agglomération méditerranéenne





TCSP
Sur l'emprise
de la RD2

**8 km
linéaire**
De berges
renaturées

200 HA
De foncier
ouvert au public

FRONTIGNAN

LAFARGE
MONTGOLFIER

LE PARC
AQUATECHNIQUE

GARE

8.

L'arc de Thau, un arc de sobriété

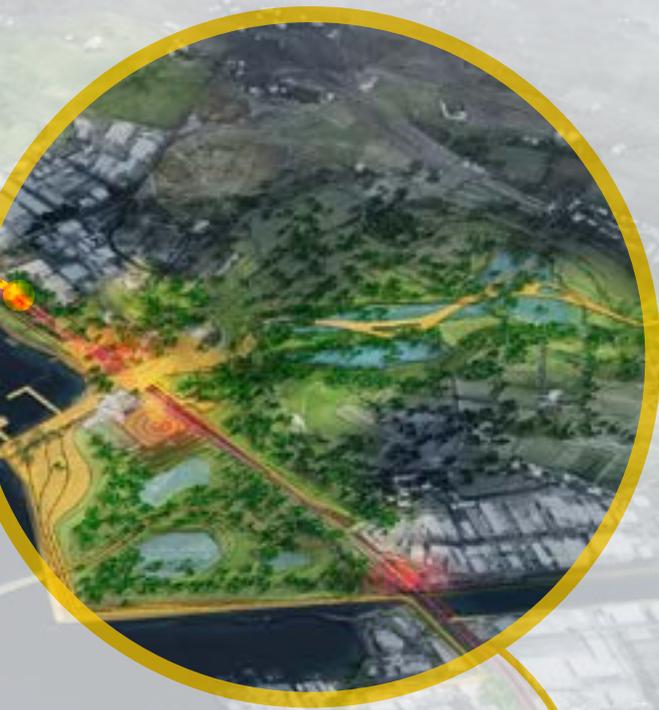
25 HA d'espaces naturels économisés
la raffinerie du Midi

Absorption de 30% des besoins du PLH d'ici 2038



L'arc de Thau
«L'arc de la sobriété»

120 HA d'espaces naturels économisés à l'échelle du triangle urbain.



70 HA d'espaces naturels économisés

Lafarge - Montgolfier

Absorption de 60% des besoins du PLH d'ici 2038 et répondre à la problématique du recul du trait de côte sur Frontignan plage



25 HA d'espaces naturels économisés

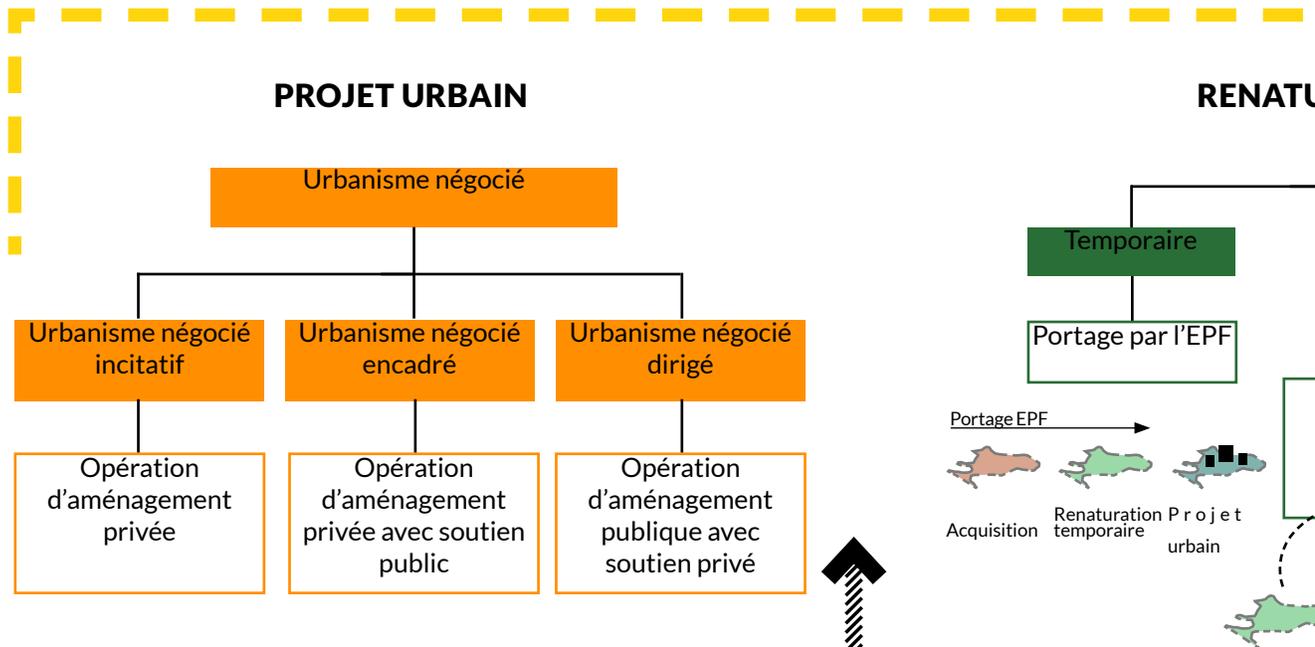
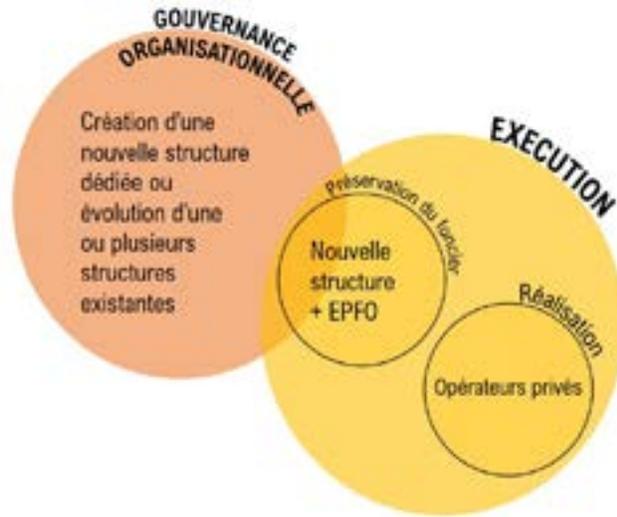
le parc Aquatechnique

Nouvelle entrée de ville et valorisation d'un HUB à grande échelle

UNE GOUVERNANCE DEDIEE AU PROJET DE L'ARC DE THAU

01

Création d'une nouvelle structure dédiée

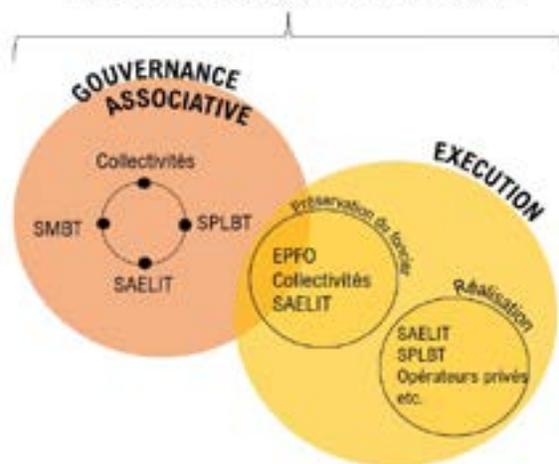


02

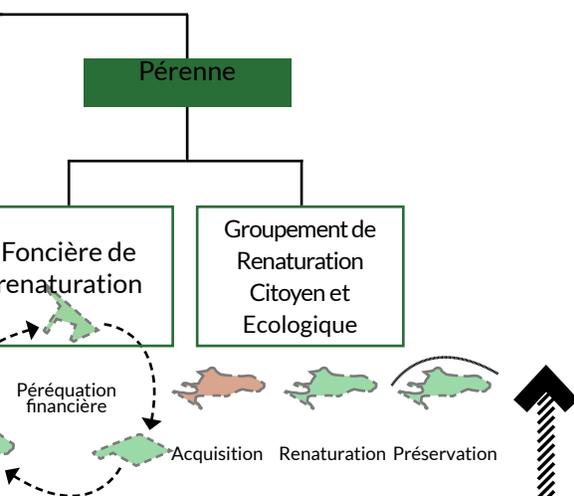
Une association d'acteurs rassemblés sous une maîtrise d'ouvrage unique de l'Agglopôle

OPERATION FONCIERE D'INTERET COMMUNAUTAIRE

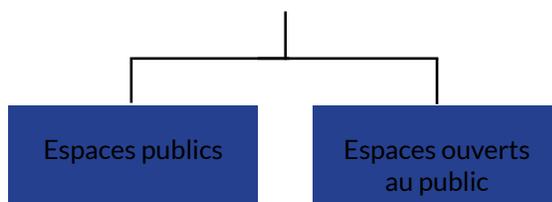
Maîtrise d'Ouvrage : Agglopôle de Sète Méditerranée



OPERATION



AMENAGEMENT DES BERGES DE L'ETANG DE THAU



Les acteurs de l'aménagement sur le territoire de l'Agglomération, recensés ci-dessous seraient en capacité d'accompagner le projet sur l'arc de Thau sur le volet aménagement. Toutefois aujourd'hui, aucun d'entre eux ne rassemble les autres compétences nécessaires au développement du projet et qui permettraient d'aller au-delà d'une approche opération par opération pour créer un véritable projet de territoire.



La nécessité de renforcer la gouvernance d'un projet majeur pour le territoire ayant été démontrée, 2 modes de pilotage peuvent être proposés.

01 Une nouvelle structure dédiée pour impulser une dynamique de projet de territoire



Aujourd'hui, aucune structure présente sur le territoire ne possède la pluralité de compétences nécessaires à la mise en oeuvre du projet de l'Arc de Thau.

C'est en cela que la création d'une nouvelle structure dédiée au pilotage du projet permettrait de mettre en avant une vision à la fois prospective et opérationnelle du territoire. Cette structure serait en charge de la maîtrise foncière, la coordination des acteurs et des opérations au sein du périmètre de projet.

Plusieurs formes juridiques peuvent être envisagées : l'évolution d'une structure existante ou la création d'un Syndicat Mixte dédié au suivi du projet.



UN EXEMPLE INSPIRANT : LE SYNDICAT MIXTE SOPHIA ANTIPOLIS (SYMISA) POUR COORDONNER LE DEVELOPPEMENT DE LA TECHNOPOLE

Créé en 1972 spécialement dans le but de développer la technopole de Sophia-Antipolis, le Syndicat a pour mission la coordination, la planification, la programmation et la promotion de son territoire et de ses valeurs. Ses compétences vont de la maîtrise foncière jusqu'à l'animation du territoire, en passant par son équipement, la commercialisation, l'entretien et la promotion économique. Le SYMSA assure également le lien avec les acteurs économiques, très nombreux sur le territoire de la 1ère technopole d'Europe.

Sa gouvernance repose sur le regroupement des principaux acteurs du développement de la technopole : collectivités, Région, la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que le club Entreprises de Sophia-Antipolis.

LES COLLECTIVITES

Peuvent être maîtres d'ouvrage d'opérations d'aménagement dans le cadre de leur compétences

Agglopôle de Sète
Ville de Balaruc-les-Bains
Ville de Sète
Ville de Frontignan

LES ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

Société d'Équipement du Bassin de Thau (SAELIT) - SEM

Réalisation d'opérations d'aménagement ou de rénovation urbaine

Société Publique Locale du Bassin de Thau (SPLBT)

En charge de l'exploitation du stationnement et des zones d'activités économiques de l'Agglopôle

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie

Est en charge du portage foncier pour le compte des communes d'Occitanie en amont des opérations d'aménagement

LES ACTEURS HYBRIDES

Syndicat Mixte du Bassin de Thau
Son périmètre d'intervention couvre toutes les communes des bassins versants de Thau et d'Ingril.

Il a une double compétence gestion de l'eau et planification du territoire.

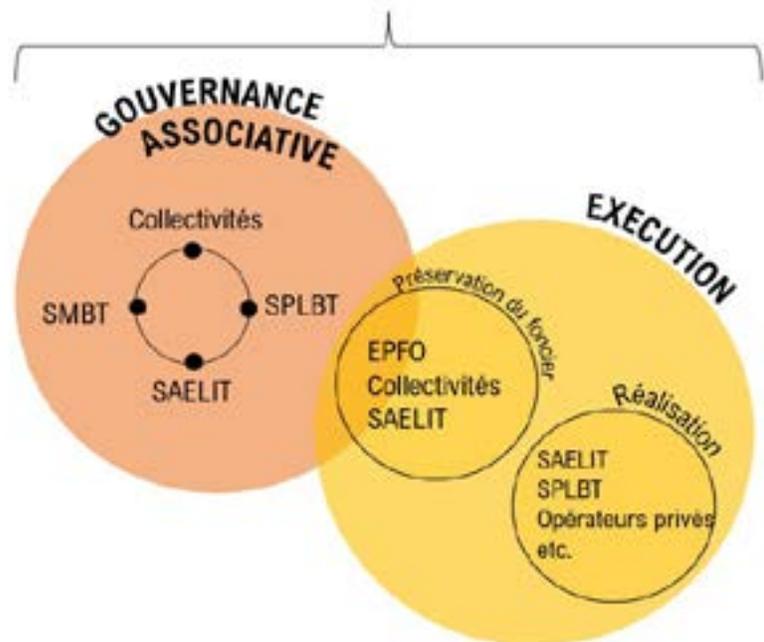
02 Une association d'acteurs rassemblés sous une maîtrise d'ouvrage unique de l'Agglopôle

Première étape : la déclaration d'une opération foncière d'intérêt communautaire, sur le modèle des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire. Celle-ci se justifie par le fait que l'opération a lieu sur l'Arc de Thau, un territoire qui est à cheval sur 3 communes : Balaruc-les-Bains, Sète et Frontignan. De plus, ce projet sert également les intérêts écologiques et économiques des communes membres de l'agglomération. L'ouverture d'une telle opération à cette échelle permettrait à l'Agglopôle de se déclarer maître d'ouvrage unique du projet de l'Arc de Thau et ainsi d'en faciliter le pilotage.

Deuxième étape : la mise en place d'une "gouvernance associative" sous le pilotage de l'Agglopôle.

OPERATION FONCIERE D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Maîtrise d'Ouvrage : Agglopôle de Sète Méditerranée



UN EXEMPLE INSPIRANT : LA GOUVERNANCE DEDIEE DU PLAN CANAL A BRUXELLES



Un mode de gouvernance ad hoc a été mis en place afin de mener à bien le Plan Canal, ayant pour objectif de valoriser les espaces bordant le Canal Bruxelles-Charleroi et d'expérimenter autour des thématiques de la ville productive, en redéfinissant l'articulation entre la ville et les activités industrielles.

Ce projet ambitieux et prioritaire pour la collectivité est mené par une équipe dédiée composée d'un maître-architecte coordonnateur, garant de la vision générale du Plan Canal et de sa qualité architecturale et urbaine, le Bureau Bruxellois de la Planification, le service d'instruction des permis de construire et enfin la Société d'Aménagement Urbain (SAU), en charge de la mise en oeuvre opérationnelle du plan directeur. Cette dernière joue un rôle de coordination sur le volet opérationnel et d'opérateur dans certains cas.

POUR UNE DEMARCHE SOUPLE ET PARTENARIALE : L'URBANISME NEGOCIE

Qu'est-ce que l'urbanisme négocié ?

L'urbanisme négocié est une association ponctuelle d'acteurs publics et privés afin de concevoir et réaliser un projet urbain. Il se caractérise par une négociation soutenue en phases amont et/ou opérationnelle du projet, et par la recherche de solutions "gagnant - gagnant" par les acteurs tout au long du déroulement du projet.

L'urbanisme négocié se traduit le plus souvent par un ou plusieurs partenariats contractuels. Il ne s'agit pas d'un "partenariat public / privé" au sens juridique, ni d'une procédure opérationnelle au sens du code de l'urbanisme.



Quels sont les intérêts de l'urbanisme négocié ?

Pour les acteurs publics, il s'agit d'utiliser les atouts des acteurs privés (apports financiers, apports de compétences, souplesses juridiques, etc.), autrement dit transférer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage, des investissements et du risque.

Pour les acteurs privés, les intérêts sont principalement de nature économique.

L'enjeu de la négociation est d'orienter le projet de telle sorte qu'il permette une convergence des intérêts privés particuliers et de l'intérêt général.

La réussite ou non d'un urbanisme négocié est le résultat des capacités de chacun à négocier.

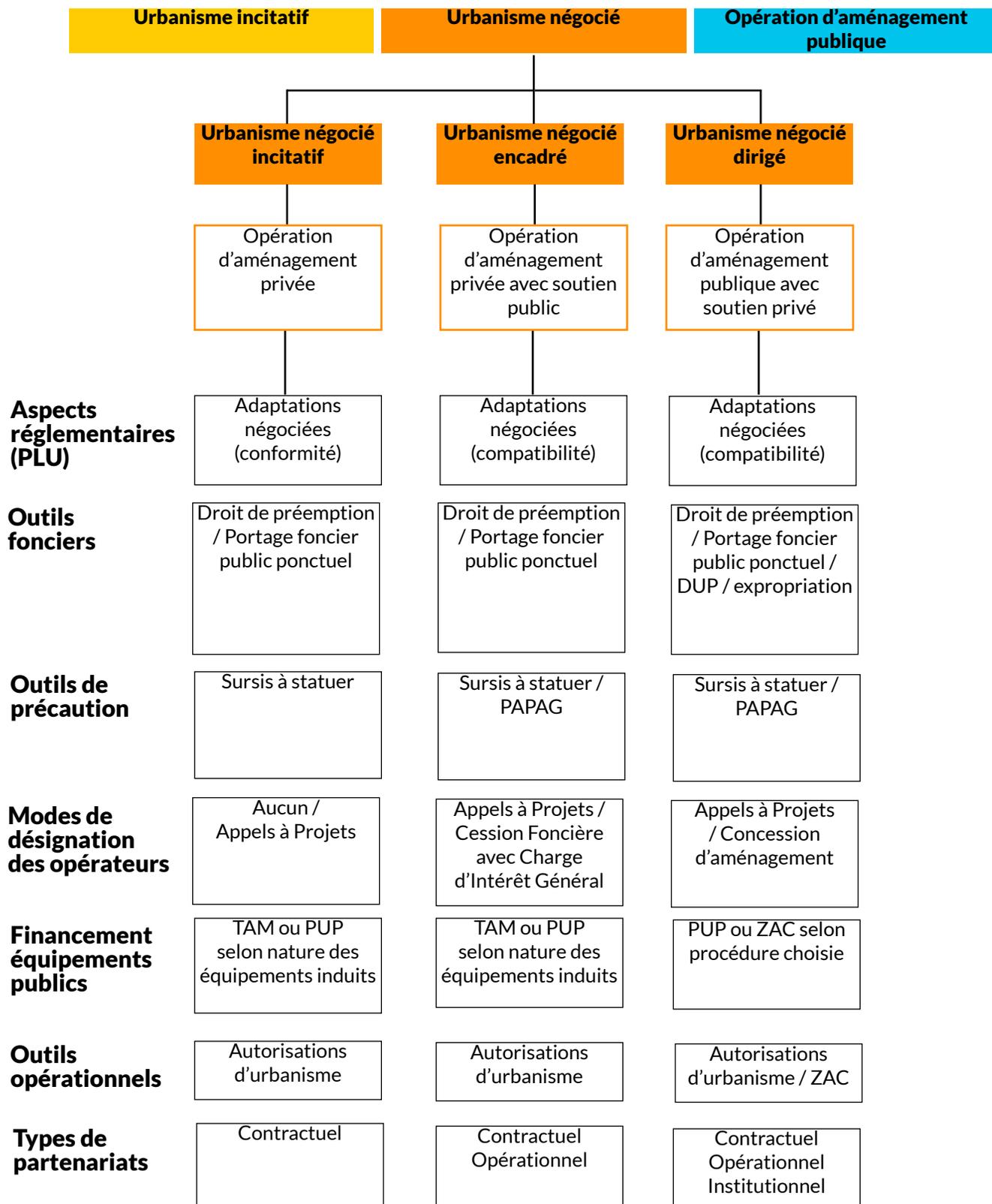
L'approche partenariale de l'urbanisme négocié



3 types de partenariats :

- **Contractuel** : convention d'intervention foncière, protocole foncier, concession d'aménagement etc.
- **Opérationnel** : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), mandat d'aménagement etc.
- **Institutionnel** : société de projet etc.

La mise en oeuvre opérationnelle de l'urbanisme négocié



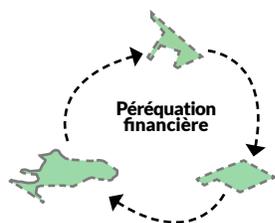
METTRE EN OEUVRE UNE DÉMARCHE DE RENATUR'ACTION

Quels objectifs de la Renatur'Action ?

L'objectif est de venir contrer une dynamique d'enfrichement des sites délaissés, au cours de laquelle la renaturation est passive et moins bénéfique à la biodiversité. Il s'agit au contraire de mettre en place une dynamique active de renaturation, visant à renforcer la biodiversité et à recréer des écosystèmes.

Quel portage d'une démarche active de renaturation pérenne ?

01



Une structure dédiée : création d'une foncière de renaturation.

Celle-ci aurait pour missions :

- Identifier les sites à renaturer
- Maîtriser le foncier sur le temps long
- Etablir des diagnostics du site (faune-flore etc.)
- Concevoir le projet de renaturation
- Mener les travaux de renaturation du site
- Gérer et assurer le suivi du site

Son modèle économique serait basé sur un système de péréquation financière entre les sites détenus et renaturés, certains de ces sites devant permettre de toucher des recettes soit découlant de l'occupation occasionnelle des terrains (redevances) ou bien du versement d'indemnités pour devenir site de compensation environnementale, le cas échéant.

02

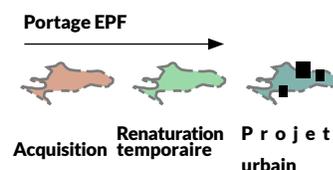


Une initiative citoyenne : création d'un Groupement de Renaturation Citoyen et Ecologique (GFCE)

Les GFCE sont des sociétés civiles créées afin d'améliorer, de conserver et/ou de gérer des massifs forestiers, d'acquérir des bois et des forêts. Les associés du groupement souscrivent au capital de deux manières : par un apport de sommes d'argent ou par un apport en nature, comme des parcelles de forêt. C'est à cette condition d'achat de parts sociales qu'un droit de vote est conféré à l'associé. L'apport permet également aux associés de bénéficier d'une fiscalité avantageuse sur ce type d'initiatives forestières.

Quel portage d'une démarche active de renaturation temporaire ?

Une structure existante : par ex. les Etablissements Publics Fonciers (EPF)



Cas de l'EPF Nord-Pas-de-Calais : il est pionnier dans la renaturation des terrains qu'il porte. La spécificité de celle-ci est qu'elle est temporaire : le terrain est renaturé dans l'attente du démarrage du chantier. Cela a un intérêt écologique, notamment en retrouvant de la biodiversité et en luttant contre les îlots de chaleur dans l'attente du développement du projet urbain. De plus, les espèces choisies sont sélectionnées pour leurs vertus cicatrisantes pour les sols. Cela a également un intérêt en termes de gestion et donc économique pour l'EPF : cette renaturation active permet d'éviter la prolifération des espèces invasives et la présence d'espèces protégées qui pourraient retarder le démarrage du projet urbain. Au final, la renaturation active permet de prendre en main la biodiversité et de limiter les coûts de gestion du terrain porté par l'EPF.

Comment mettre en place la Renatur'Action ?

Aspects réglementaires

Identification de «zones préférentielles de renaturation»

Permet de sanctuariser certaines zones dans les documents réglementaires (SCOT, PLU) afin de les renaturer. Cela sera fait avec deux objectifs. Le premier est celui de la désartificialisation des sols artificialisés dans une perspective du ZAN. Le deuxième est celui de la mise en oeuvre du volet «compensation» de la séquence ERC.

Outils de maîtrise foncière

Droit de préemption ZAN

Nouvel outil mis en place dans le cadre de l'application du ZAN. Il permet à la commune ou à l'EPCI de préempter un terrain présentant de forts enjeux de recyclage foncier ou de renaturation. Ce droit de préemption peut s'appliquer en dehors des zones urbanisées, dès lors qu'un zonage dédié aura été intégré au sein des documents d'urbanisme.

Outils de précaution

Sursis à statuer ZAN

Nouvel outil mis en place dans le cadre de l'application du ZAN. Il permet à la commune ou à l'EPCI de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme pour les projets artificialisant une surface de sols jugée trop importante et compromettant l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par la commune.

Financement de la renaturation

- Portage public : foncière de renaturation (péréquation), portage EPF (renaturation temporaire incluse dans le proto-aménagement à la charge de l'EPF)
- Portage privé (GFCE et associations) : financements privés

Types de partenariats

- Contractuel : convention d'intervention foncière avec l'EPF, convention d'intervention foncière avec la foncière de renaturation

UN MONTAGE EXPERIMENTAL POUR REAMENAGER LES BERGES DE L'ETANG DE THAU

Le réaménagement des berges de l'étang de Thau est un enjeu majeur pour le territoire de l'Agglopôle. Au niveau du parc Aquatechnique en particulier, leur réaménagement permettrait de mettre en valeur la zone d'activités, en créant un environnement qualitatif, et donc une adresse tertiaire prime, conformément à la stratégie de développement envisagée par la collectivité.

Pour fabriquer ce nouvel espace public, deux options de montage partenarial et financier expérimental pourraient être imaginées.

- 01** Le premier, assez classique, permettrait à la collectivité, propriétaire des berges, de toucher des recettes locatives versées par les entreprises occupant la ZAE pour usage de l'espace public.
- 02** Le second envisage la mise en place d'un partenariat entre acteurs publics et privés sur l'espace des berges qui serait cette fois-ci du domaine privé. Dans ce cas-là, c'est l'opérateur privé qui aurait la maîtrise d'ouvrage du réaménagement des berges. Une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) serait créée. La collectivité, propriétaire et membre de l'AFUL, permettrait de garantir l'accès des berges à tous les usagers.

Quel montage pour l'aménagement des berges de l'étang de Thau ?

Réalisation	Propriété	Gestion	Accès
Collectivités			Tous usagers
SEM	Collectivités		Tous usagers
Opérateurs privés	Collectivités		Tous usagers
Opérateurs privés			Tous usagers
Opérateurs privés	Certains usagers		

Préconisation pour le réaménagement des berges de l'étang de Thau



LA NECESSITE D'UNE GOUVERNANCE DEDIEE A L'ECHELLE DE L'ARC DE THAU

Au vu des enjeux économiques, écologiques et de sobriété foncière entourant l'aménagement du pourtour de l'étang de Thau, la question d'une gouvernance dédiée se pose. Celle-ci se doit d'être à la fois innovante, agile et solide afin de rassembler les multiples acteurs et de répondre aux enjeux écologiques. Pour définir ce nouveau mode de gouvernance, trois invariants ont été identifiés.

01

Un projet d'intérêt communautaire

L'échelle de l'agglomération se révèle être la plus pertinente pour porter les ambitions du projet de développement du sud-est de l'Arc de Thau, à savoir :

- la complémentarité des territoires dans la recherche de sobriété foncière.
- un intérêt communautaire, autant en raison d'un périmètre, à cheval sur plusieurs communes de l'Agglomération, qu'au regard de sa finalité économique et de rayonnement pour le territoire intercommunal.

02

Faire projet de territoire : la mise en place d'un ensemble de développement du bassin de Thau

Le bassin de Thau rassemblant de multiples acteurs à la fois publics et privés, spécialistes ou non de l'aménagement, le projet envisagé devra se doter d'un mode de gouvernance agile et efficace.

Il s'agira d'adopter un mode de pilotage partenarial et multi-compétences. Pour faire face à cette apparente complexité, la structuration d'un ensemble de développement territorial de l'Arc de Thau permettrait de faire émerger une dynamique de projet global.

03

Des objectifs de sobriété foncière accélérés par le ZAN

Derrière cette recherche de cohérence communautaire se cache la nécessité de répondre aux échéances inscrites dans la loi Climat et Résilience fixant comme objectif la Zéro Artificialisation Nette à horizon 2030.

Ainsi, l'échelle communautaire permet d'instaurer une "solidarité" des territoires au sujet de la sobriété foncière. En effet, cette échelle d'analyse pourrait permettre de développer une approche différenciée de la mise en oeuvre de ZAN, en prenant en compte les dynamiques de développement propres à chaque territoire.

	2023
TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE	

