

# SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE


TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



 **La démarche**  
« Territoires pilotes de sobriété foncière »  
une démarche nationale et expérimentale

 **Pourquoi?**  
le territoire de Sète Agglopolie  
Méditerranéenne ?

 **Comment ?**  
Le pacte de sobriété foncière  
Un New deal territorial

 **Ou?**  
Des secteurs pilotes et 4 sites démonstrateurs  
inspirés des orientations du SCoT, Montbazin ,  
Blaruc-les bains, Frontignon , Sète

 **Apprentissage**  
Apprentissage et conclusion

# LA DÉMARCHE

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

## les porteurs de la démarche

 **ANCT**  
AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

**+**

 **DGALN**  
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

**+**

 **PUCA**  
plan urbanisme construction architecture

## “Territoire pilotes de sobriété foncière”,

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.

## La sobriété foncière et le ZAN

La sobriété foncière 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.

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.

  
**Sète AGGLOPÔLE méditerranée**  
ARCHIPEL DE THAU  
Territoire pilote

## Sète Agglopôle Méditerranée

# Pourquoi ?

Pourquoi Sète Agglopôle Méditerranée ?

Sète Agglopôle Méditerranée

un territoire pilote en matière de sobriété

Entre 1990 et 2019 :

**+33 978**

habitants supplémentaires

**+27%**

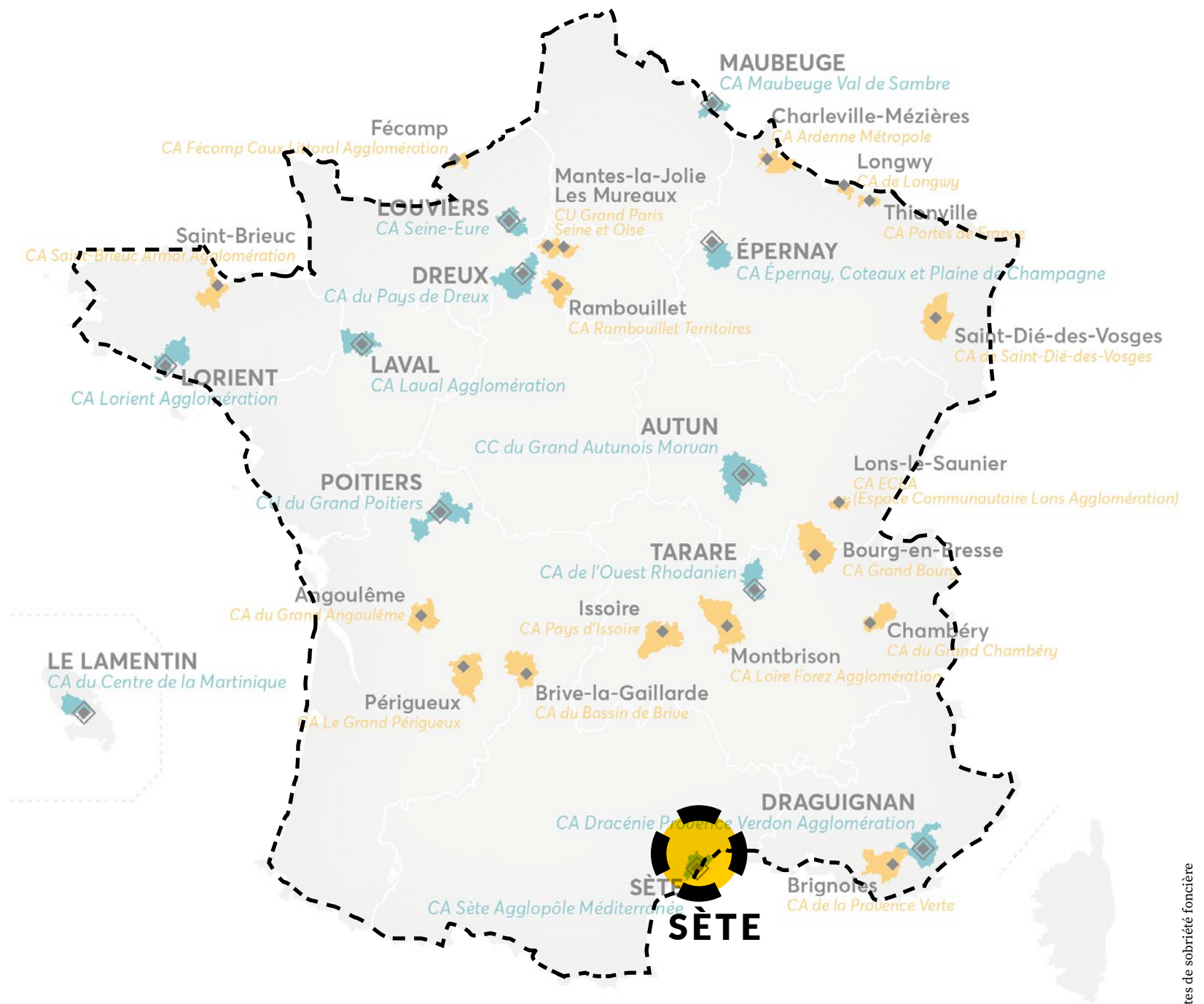
d'augmentation de la population

**+40%**

de zones urbanisées

où?

**40 % de zone urbanisées supplémentaires sur des terres agricoles**



# Un paysage en tension ?

Entre mer et étang



Un territoire et une topographie modelés par l'eau



Une vulnérabilité aux risques d'inondation, d'érosion et de submersibilité, en particulier pour les secteurs côtiers



Des secteurs naturels et agricoles de grande qualité environnementale à sanctuariser...



Un paysage énergétique dessiné par les éoliennes

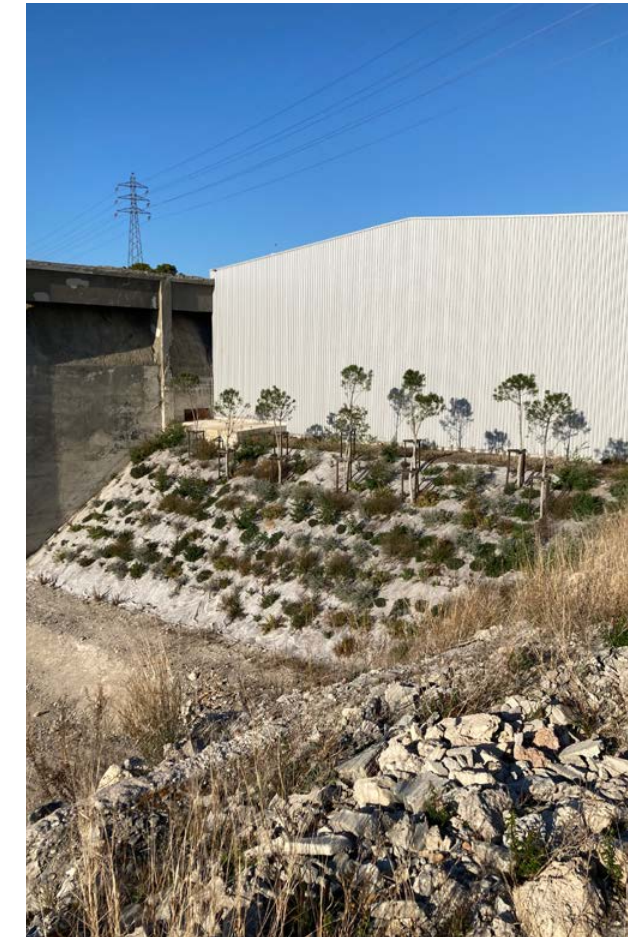


# Des flux congestionnés ?

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



Des berges impraticables, dénaturées par l'industrie



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



## Des patrimoines à relier et requalifier?

Des zones issues de ces activités, aujourd'hui en friches ou mono-fonctionnelles, à requalifier et à valoriser

# Pacte de sobriété

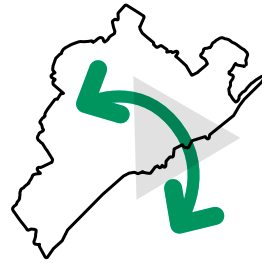
**Le " New deal " territorial,  
un pacte de sobriété foncière**

Équilibre

01

## Réconcilier les paysages urbain et naturel

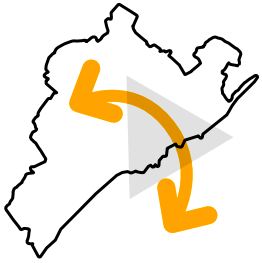
Introduire la nature comme acteur du foncier représente un atout, tant social, économique que paysager. Il n'est plus question de se développer à côté, mais en lien avec les espaces naturels en les replaçant au coeur des projets et en leur appliquant une réelle valeur foncière.



02

## Hiérarchiser et organiser les flux

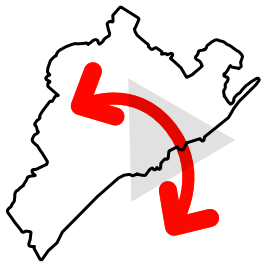
Ajuster les flux entre eux permettra de construire un urbanisme interconnecté, qui assure l'intermodalité tout en intégrant les modes de déplacements actifs. Le but : sortir du mono-fonctionnalisme, des impasses modales et du tout-voiture en limitant le développement abusif des voies de déplacement au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



03

## Intensifier les usages

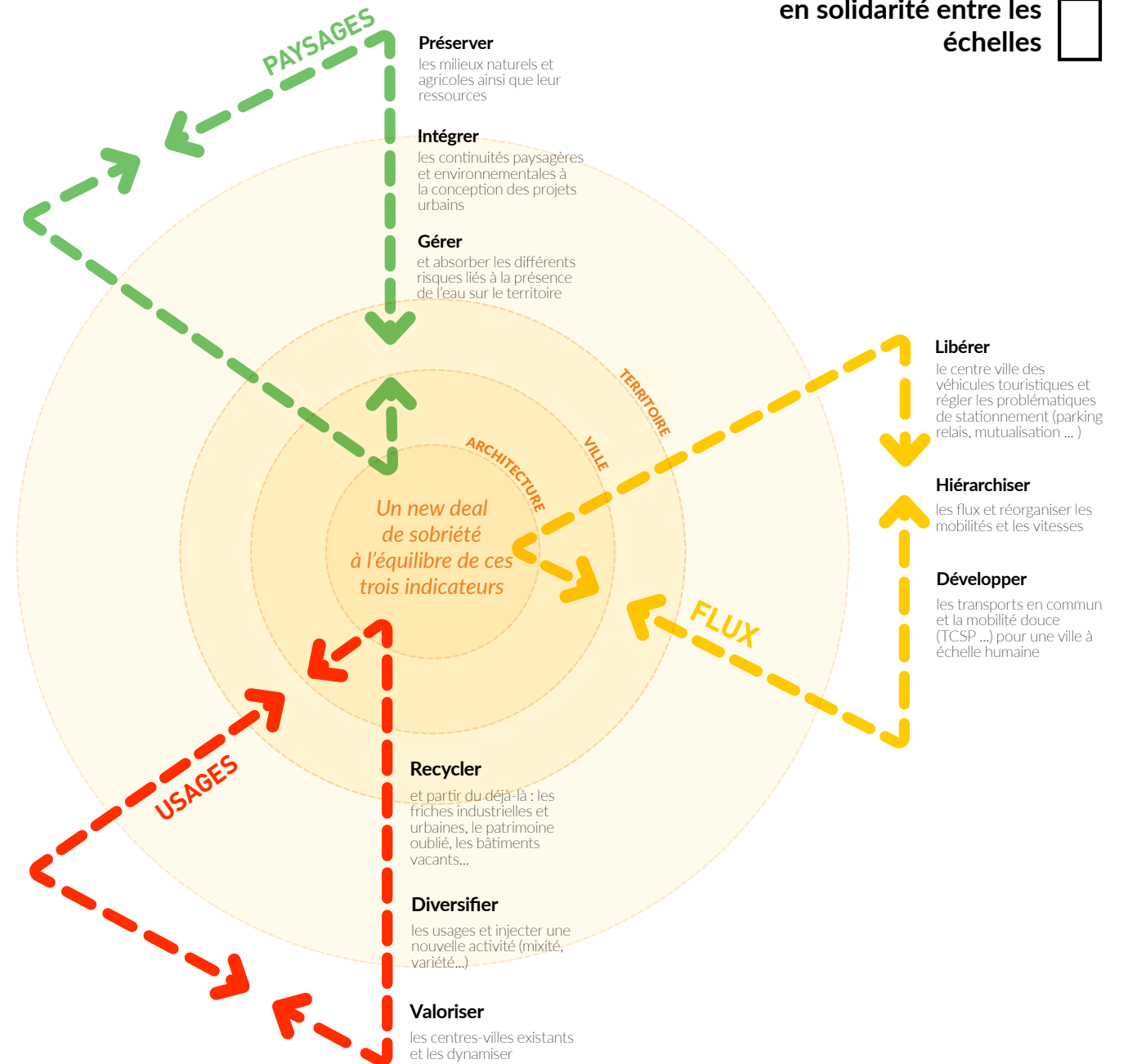
Revitaliser les centre-bourgs en déprise démographique, en assurant une bonne, voire très bonne qualité de vie. Il est nécessaire de densifier au bon niveau, de préconiser les usages adaptés aux milieux et aux opportunités foncières, et de réhabiliter à la fois les espaces et le bâti.



## Un New Deal de sobriété

à l'équilibre de ces trois indicateurs

en solidarité entre les échelles



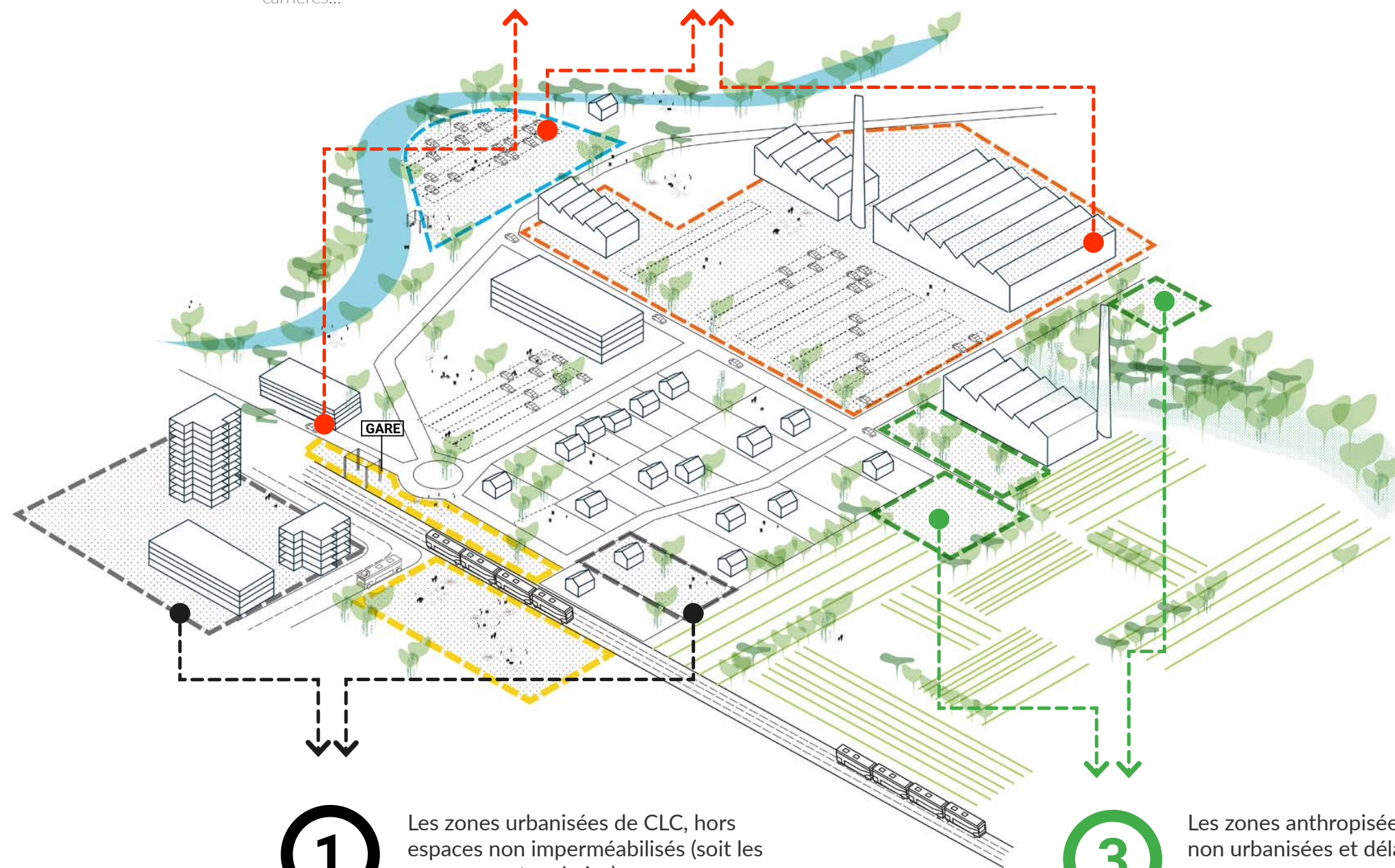
# Comment?

## 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).

3

Les zones anthropisées, non urbanisées et délaissées

Ex : friches agricoles, lisières...

### 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.



# Inventaire

Kit de la sobriété foncière  
Inventaire des sites

## Niveau 1

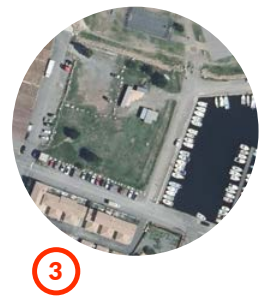
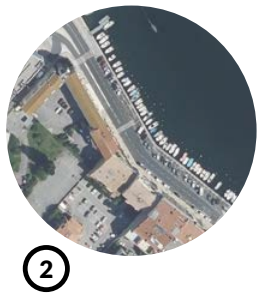
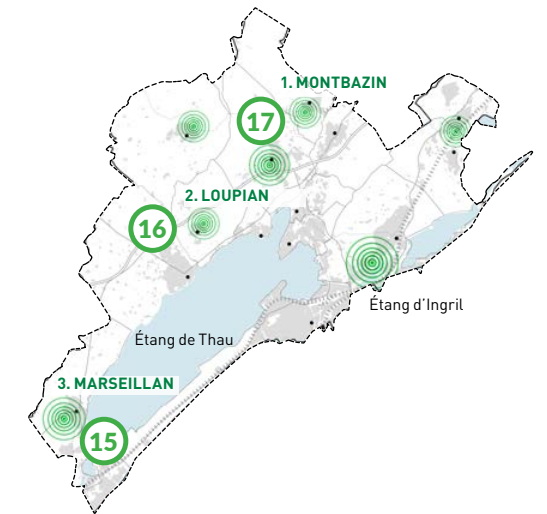
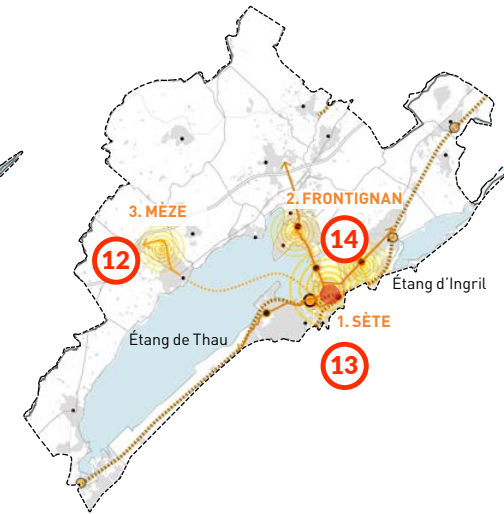
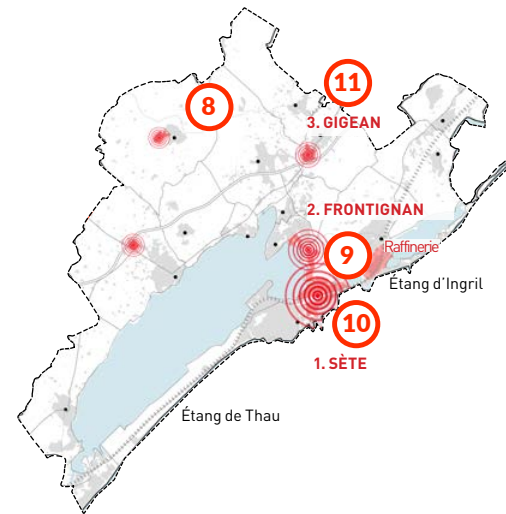
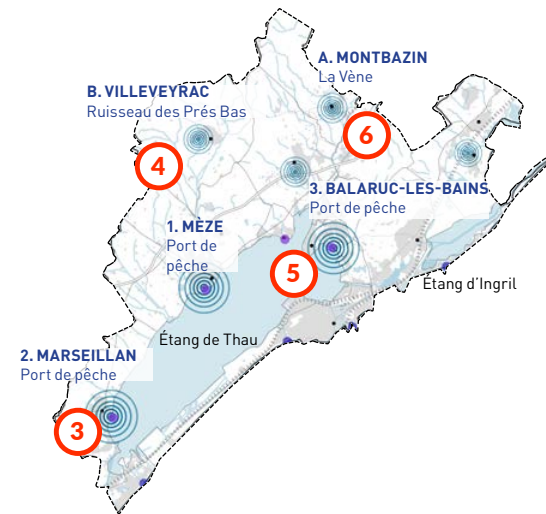
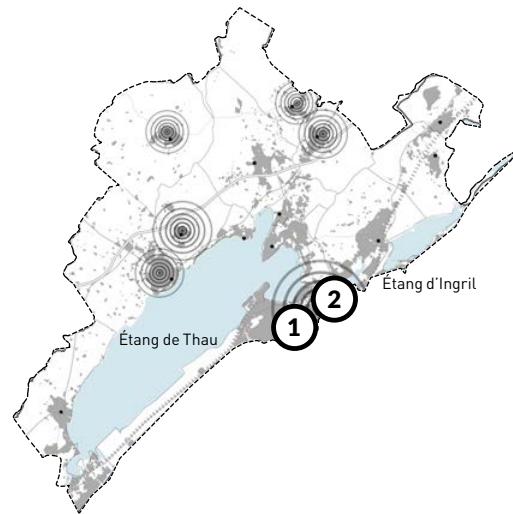
Les espaces urbanisés «actifs»

## Niveau 2

Les espaces urbanisés délaissés

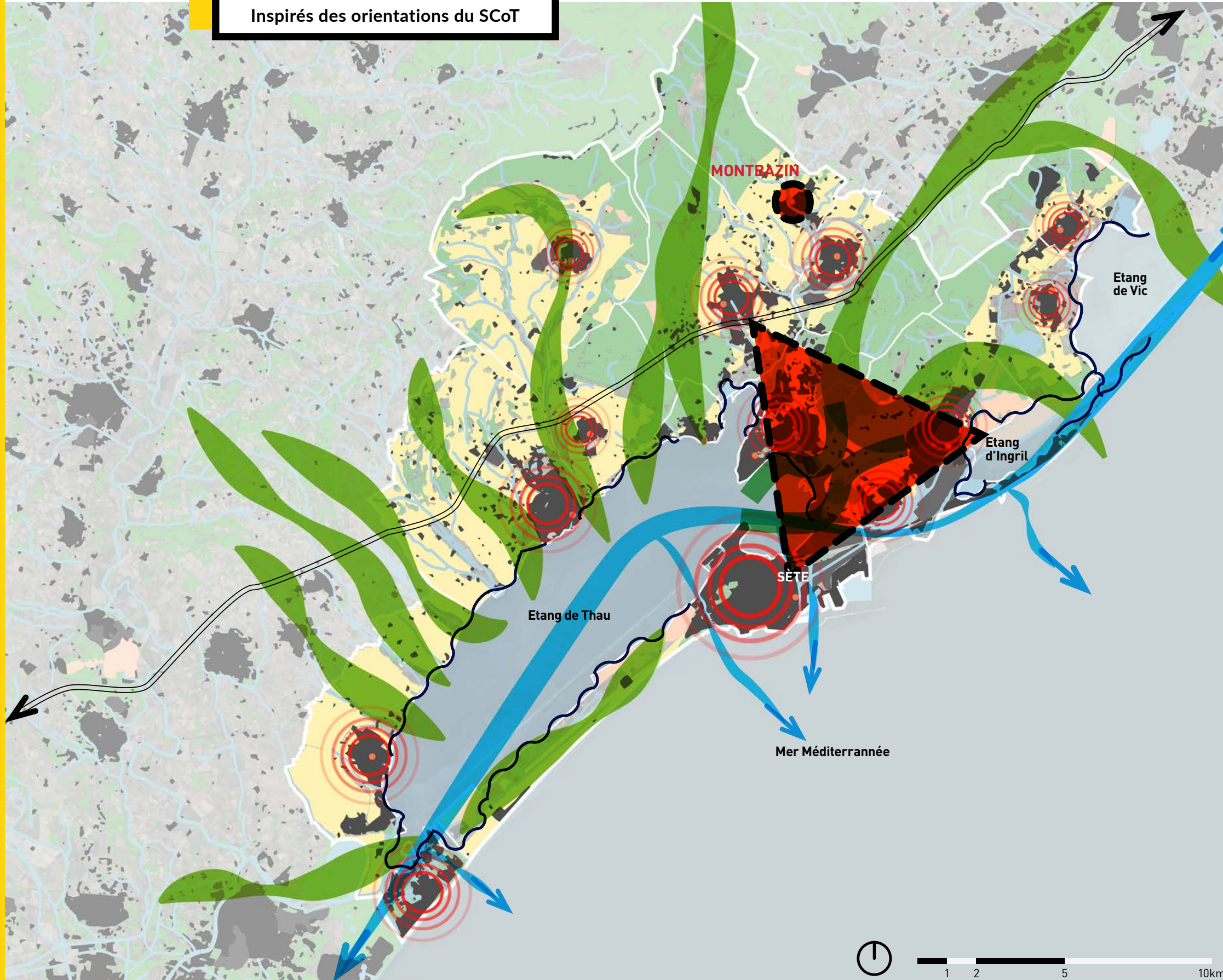
## Niveau 3

Friches agricoles en déprise et lisières





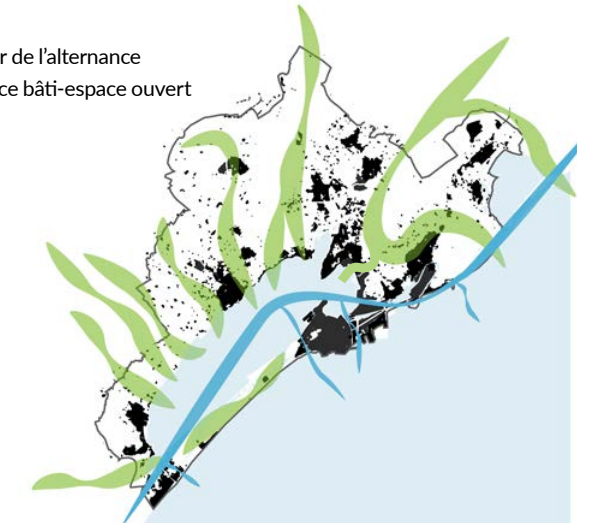
### Des secteurs pilotes Inspirés des orientations du SCoT



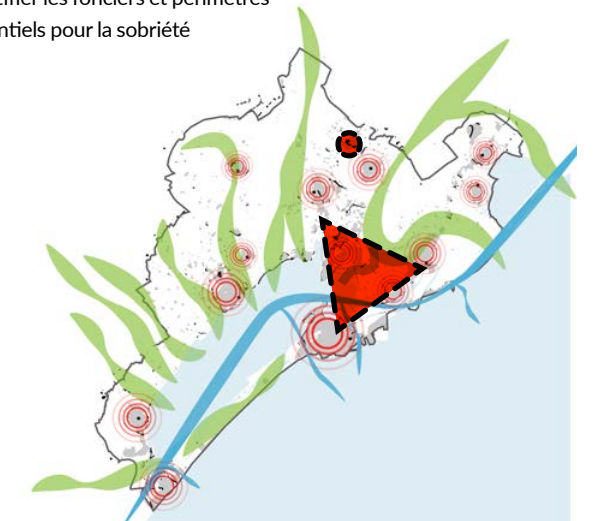
### Orientations et préconisations du SCOT

- 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 a l'ensemble du territoire

Partir de l'alternance  
espace bâti-espace ouvert

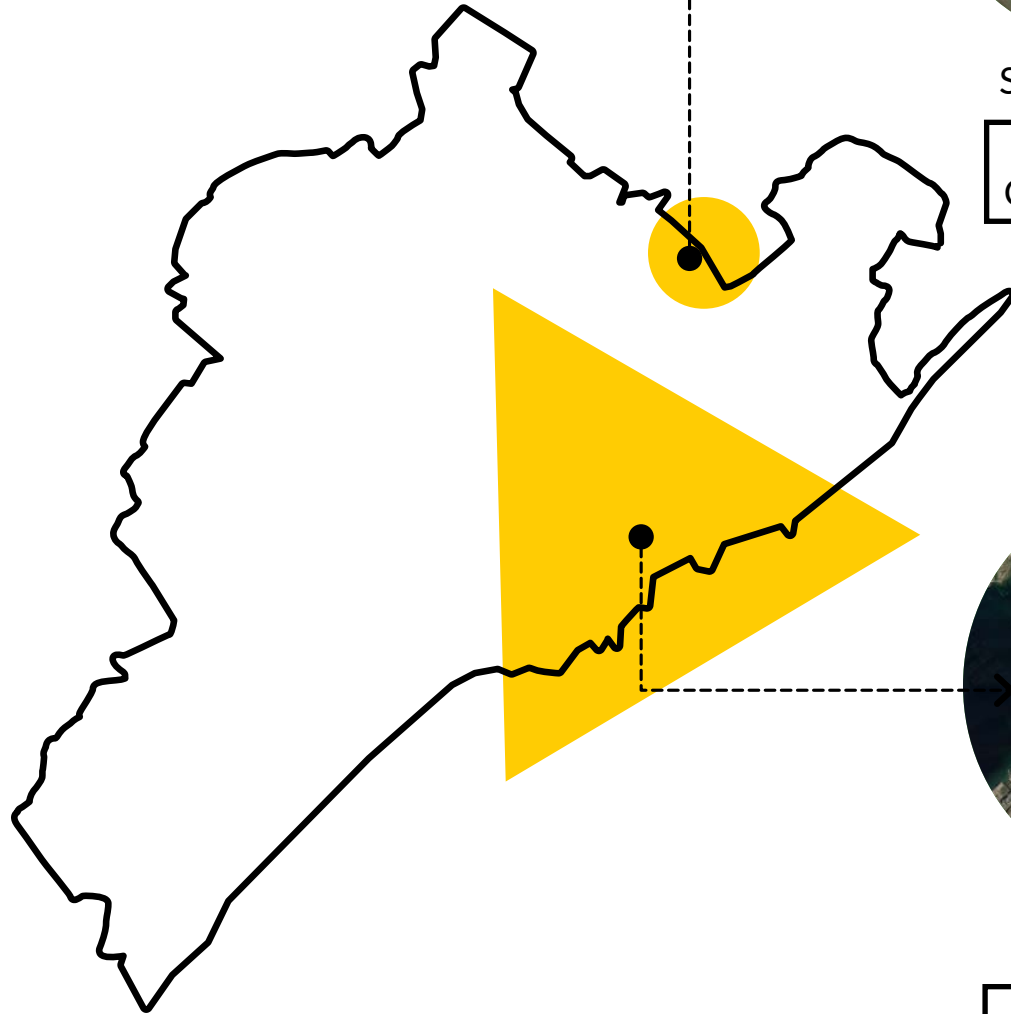


Identifier les fonciers et périmètres  
potentiels pour la sobriété



# Où ?

Des secteurs pilotes  
Inspirés des orientations du SCoT



Secteur pilote 1

**Montbazin**  
Cœur historique *Démonstrateur en cœur historique*



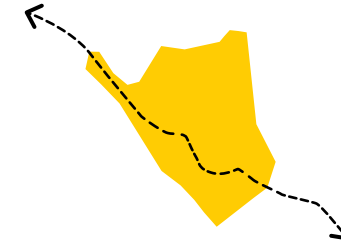
Secteur pilote 2

**L'arc de Thau**  
Friches industrielles *Démonstrateur en milieu urbain*

**SITE 1**

**Montbazin**

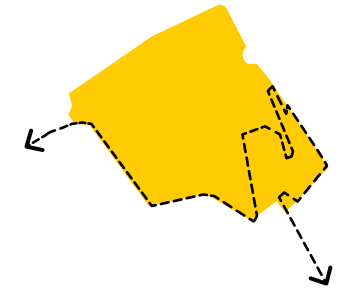
La place du marché



**SITE 2**

**Balaruc-les-Bains**

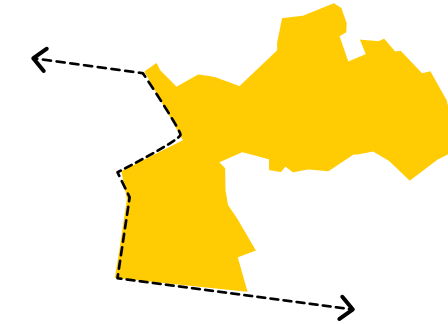
La Raffinerie de Midi



**SITE 3**

**Frontignan**

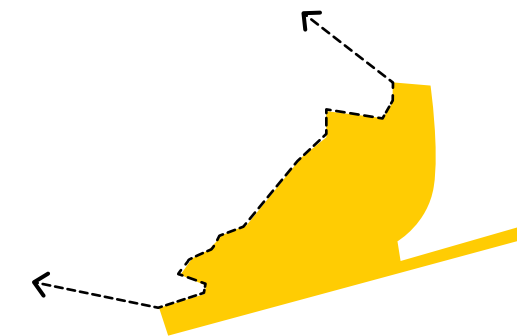
Site Lafarge-Montgolfier



**SITE 4**

**Sète**

Le parc Aquatechnique



**1** territoire d'expérimentation

**2** secteurs pilotes

**4** sites démonstrateurs

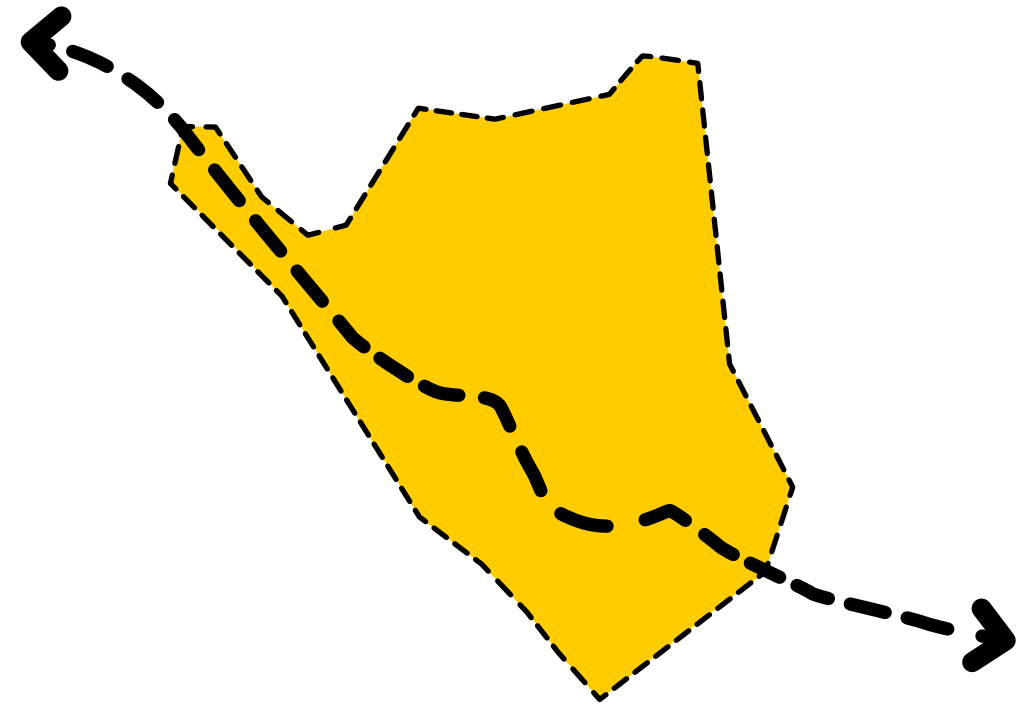


# Site 1

Montbazin

## LA PLACE DU MARCHÉ

*Démonstrateur de la sobriété en cœur historique*



# Site 1

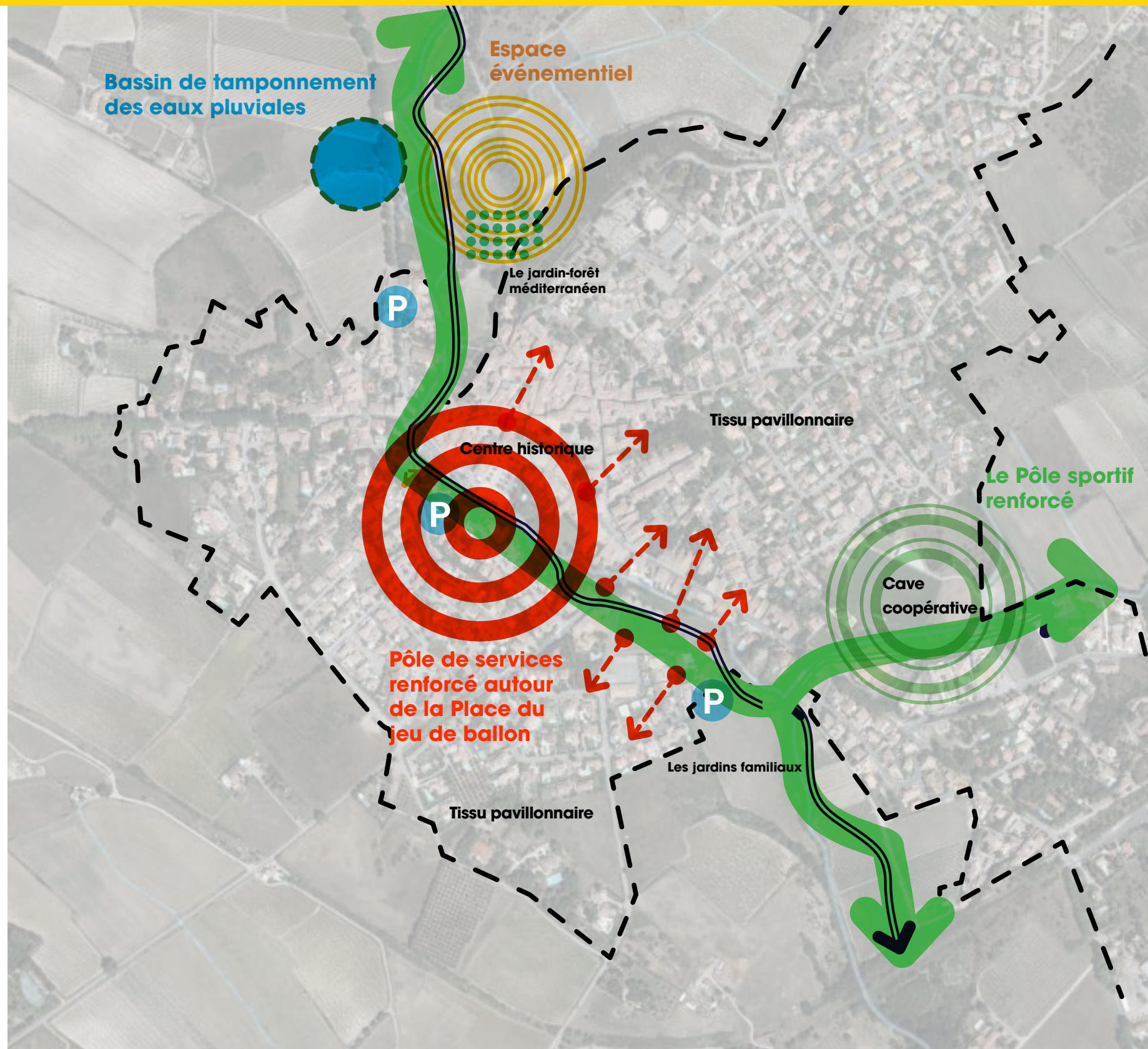
Montbazin



## 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.

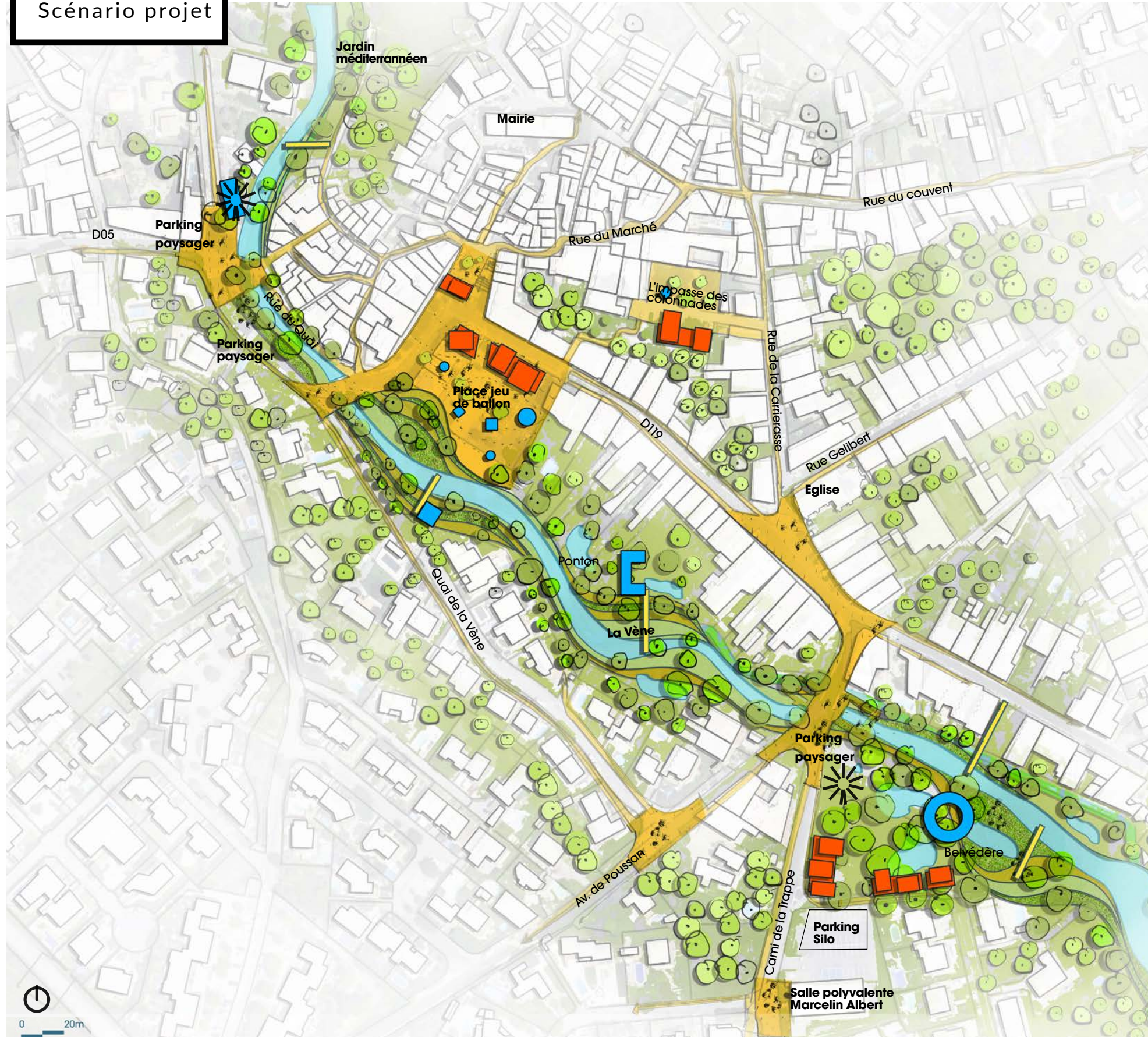


## Synthèse des enjeux

# Site 1

-  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

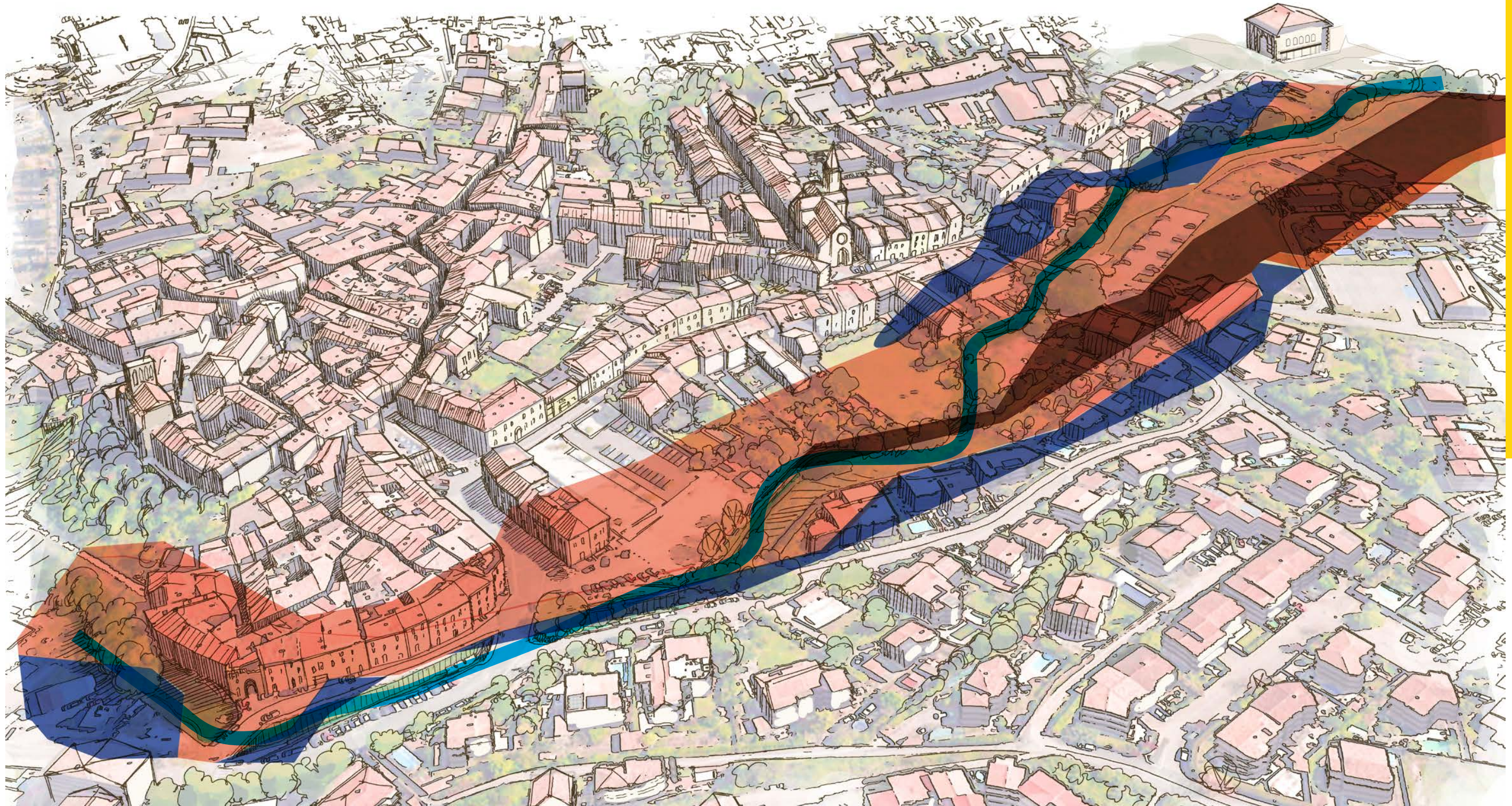
- Zone RN** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone RU** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont forts (zone urbaine)

### 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

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

SCÉNARIO RETENU

DEMAIN



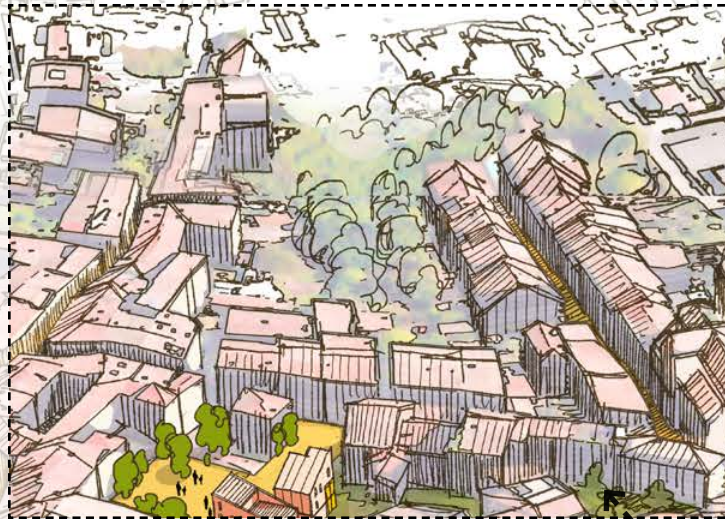
Pour aller plus loin

SECTEUR OPÉRATIONNEL

# Site 1

### ZOOM 2 L'ÎLOT DU COUVENT

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

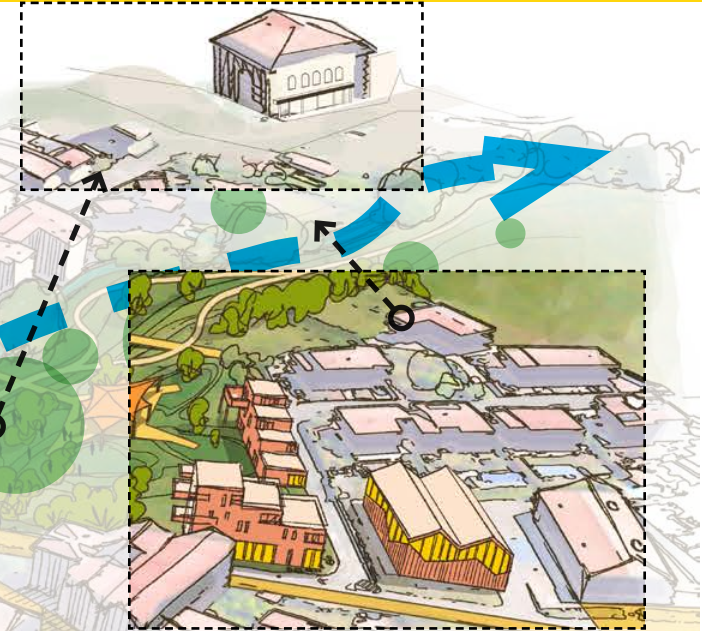
Zoom opérationnel démonstrateur de la  
sobriété pour revitaliser le barycentre actuel



## 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

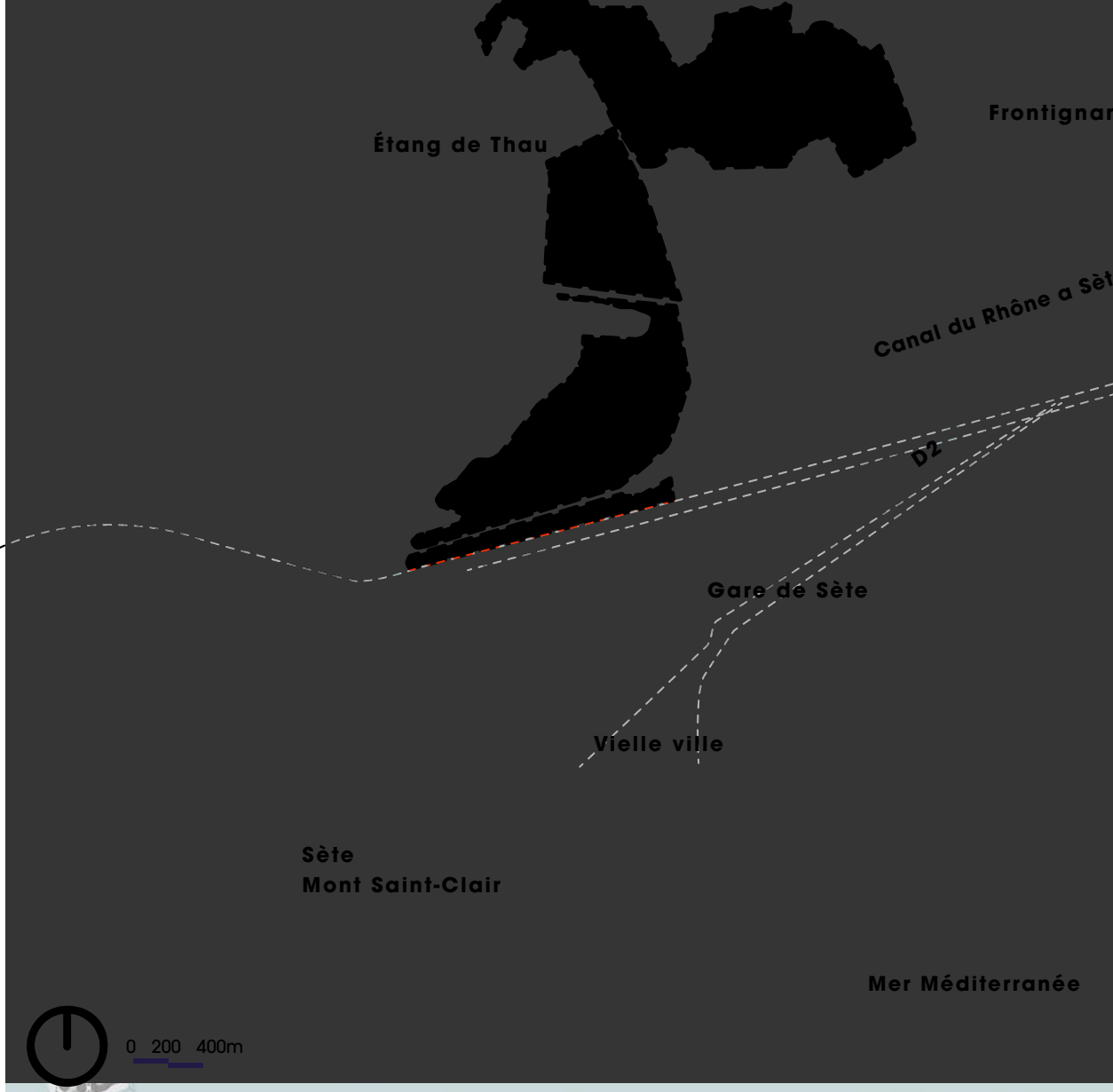
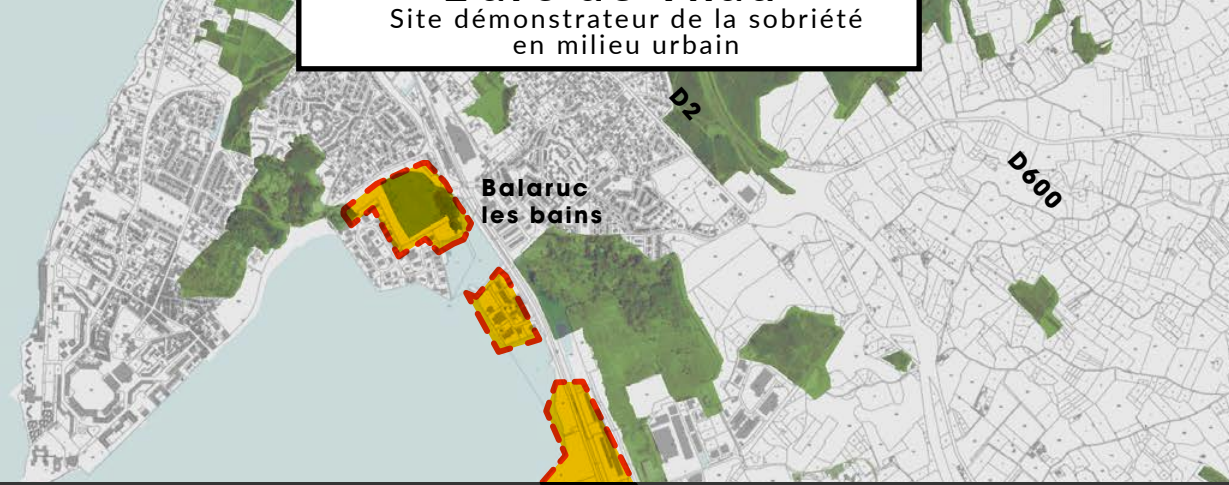
Zoom opérationnel démonstrateur de  
la sobriété des flux, pour développer  
de nouveaux parcs de stationnement  
en entrée de bourg  
(parking silo multi-usages)

Le projet de  
renaturation comme  
fédérateur de  
plusieurs zooms  
opérationnels

AXE VÈNE

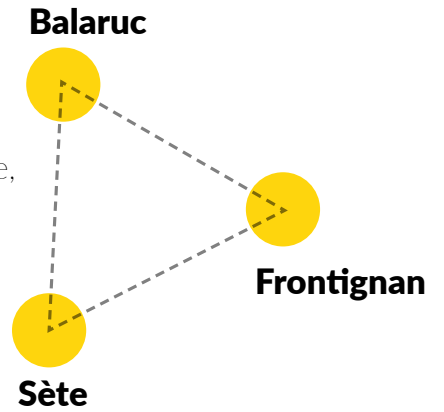
## L'arc de Thau

Site démonstrateur de la sobriété en milieu urbain



## 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



# L'arc de Thau

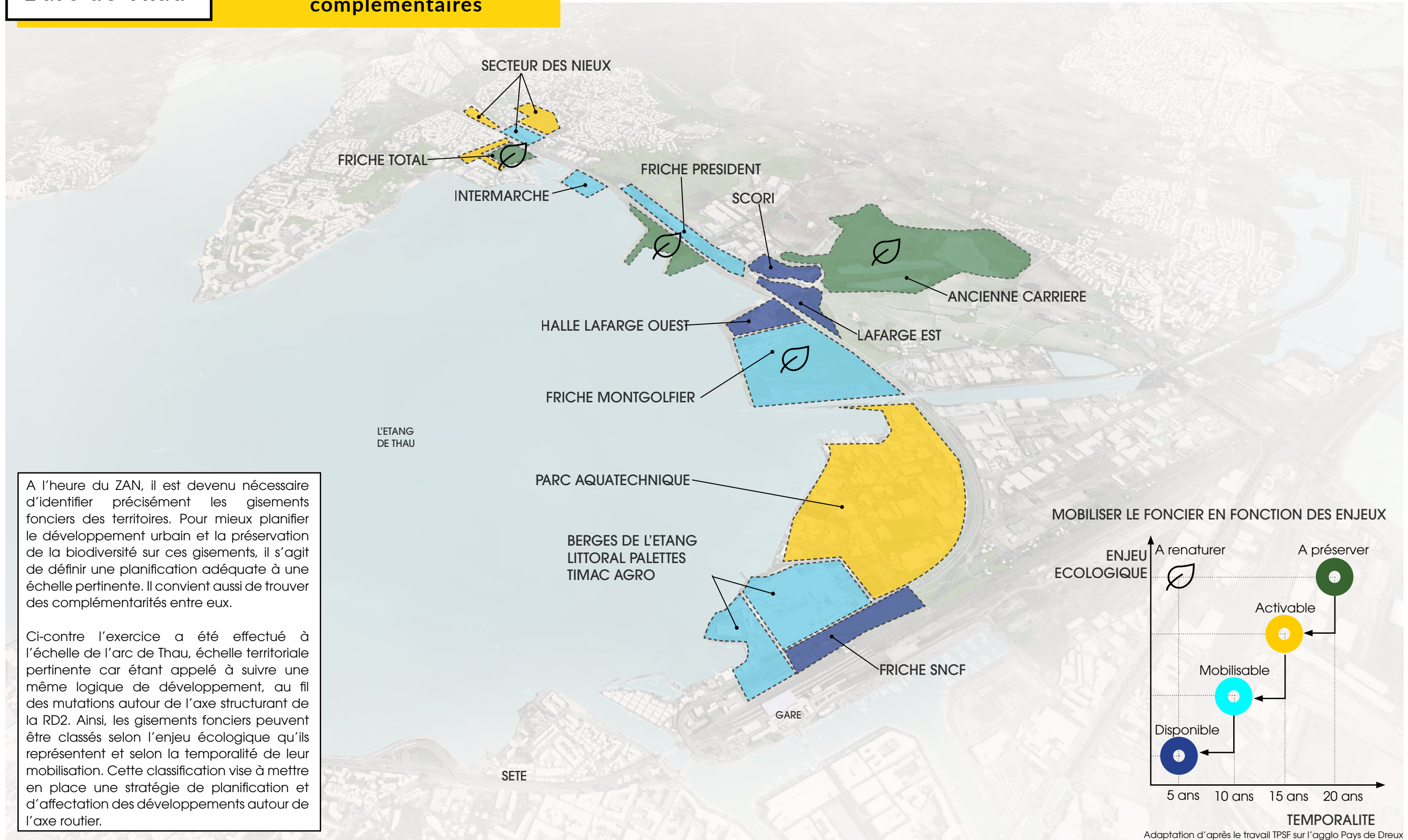
## Sites identifiés





# L'arc de Thau

## Des ressources foncières complémentaires

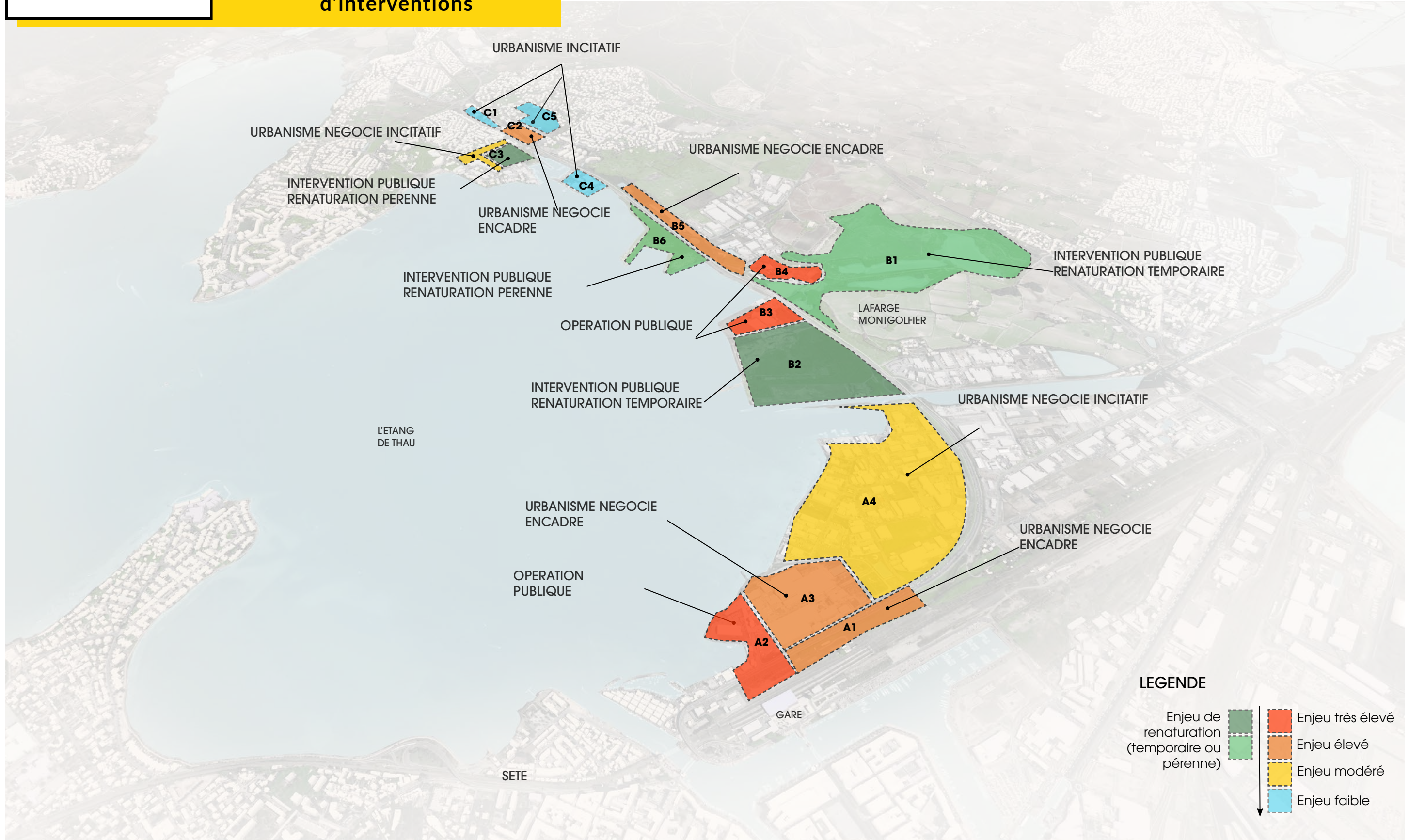


A l'heure du ZAN, il est devenu nécessaire d'identifier précisément les gisements fonciers des territoires. Pour mieux planifier le développement urbain et la préservation de la biodiversité sur ces gisements, il s'agit de définir une planification adéquate à une échelle pertinente. Il convient aussi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



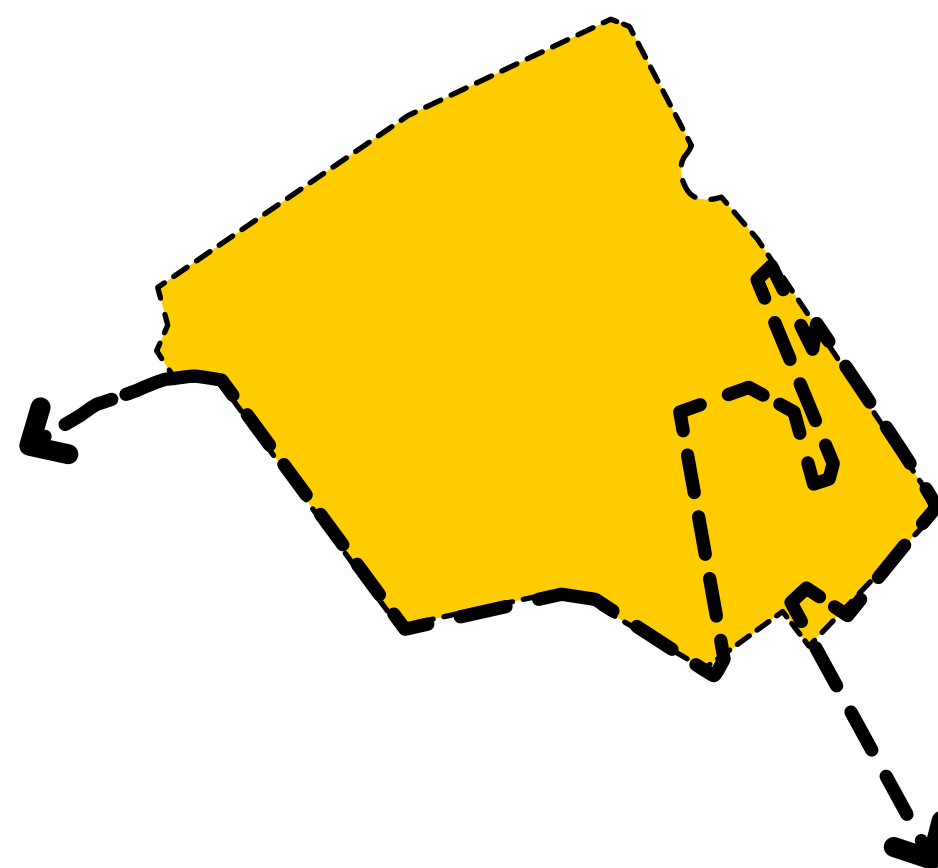


# Site 2

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



-  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, possible-ment 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 mo- dales et piétonnes, à bâtir en lien avec un accès au paysage.

# Site 2

## 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 2

## AUJOURD'HUI



Ambition  
espace public

# Site 2

## AMBITION TEMPS 1



## Actions

Le projet sur ce secteur intégrera la reconquête des berges de l'étang, et renforcera les 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 intégré dans le projet en lien avec le site et le quartier des Nieux.

# Site 2

SCÉNARIO RETENU

DEMAIN PROJET URBAIN



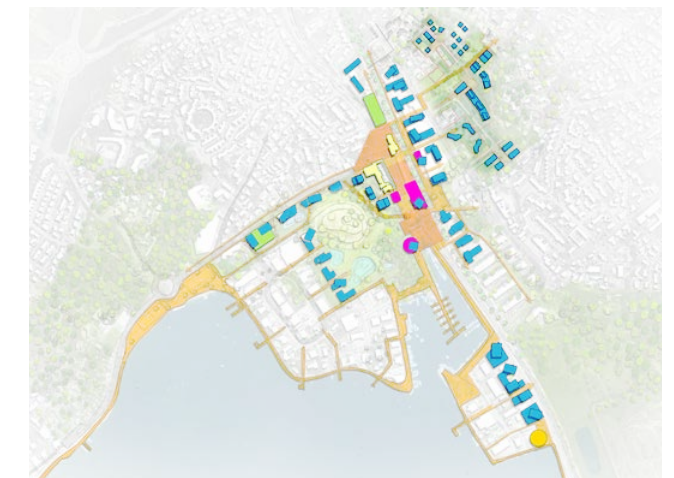
# Scénario



**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

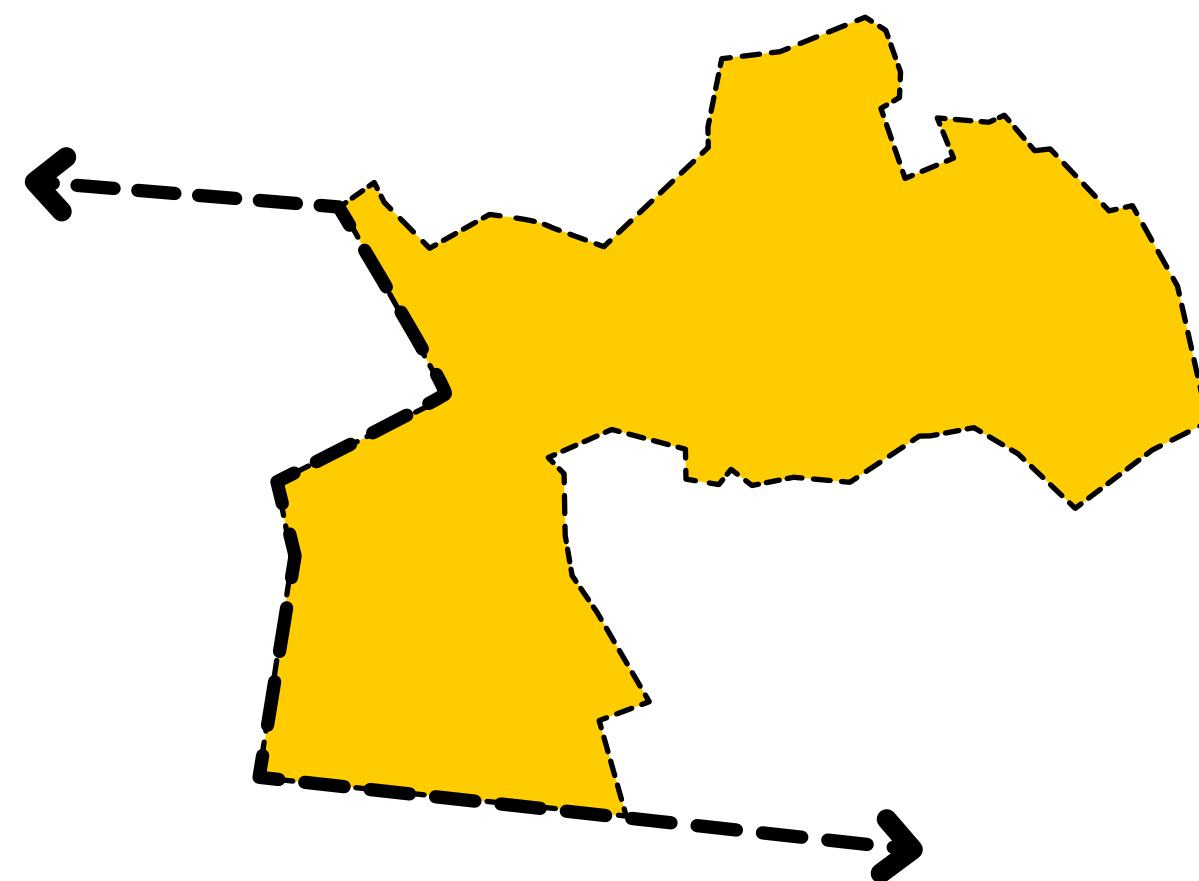


# Site 3

Frontignan

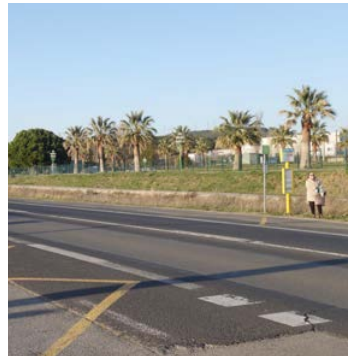
**LAFARGE-  
MONTGOLFIER**

*Démonstrateur de la sobriété en milieu urbain*



# Site 3

Frontignan

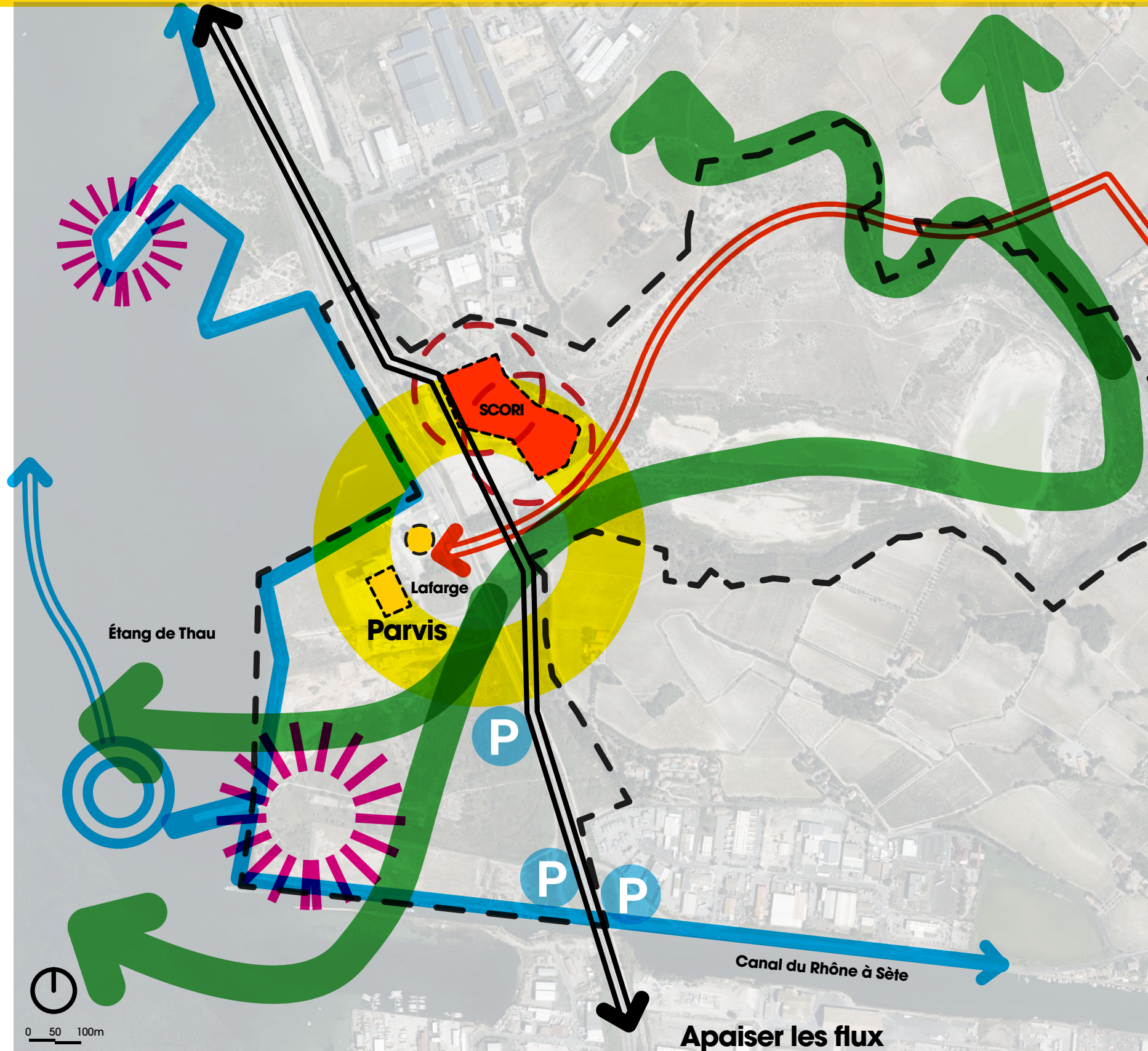











**LAFARGE  
MONTGOLFIER**

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 côté 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 creusent entre deux plateaux agricoles. Les paysages en cuvettes présentent un fort intérêt écologique, mais 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 SCORI, avec un objectif de traitement des déchets non-recyclables pour les transformer en combustibles.

# Site 3

## 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.

# Site 3

## SCÉNARIO RETENU

### DEMAIN



# Scénario



**01** Réparer et concocter le paysage

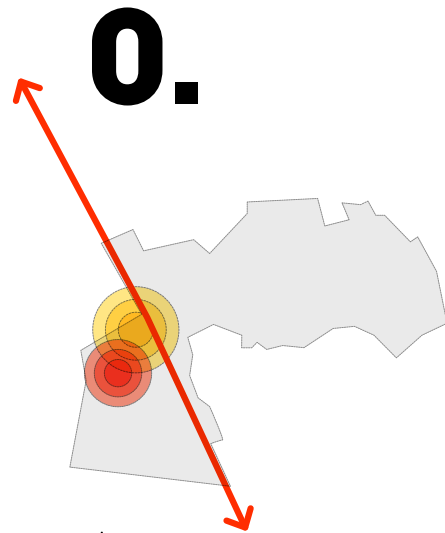


**02** Des chemins reliés et de nouvelles connexions créées, déviation de la D2



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

Temporalités



**TEMPS 1**

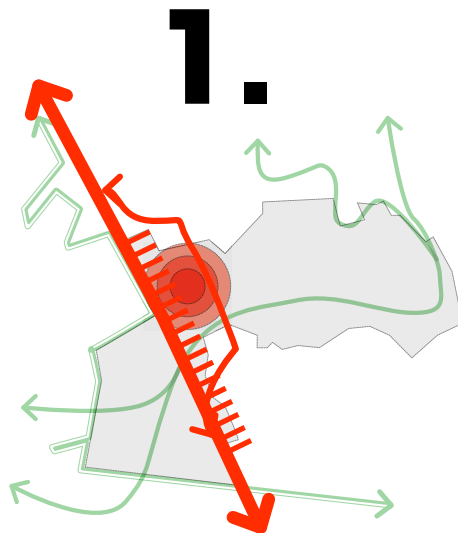
**LA HALLE TRANSITOIRE**

**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**

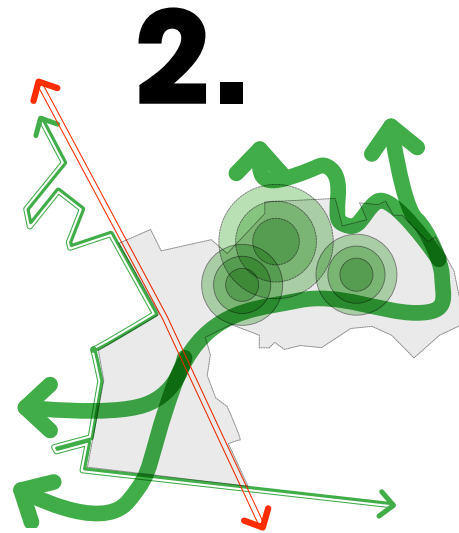
**VERS UN SCORI AMPLIFIÉ, LE CAMPUS DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE**

**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

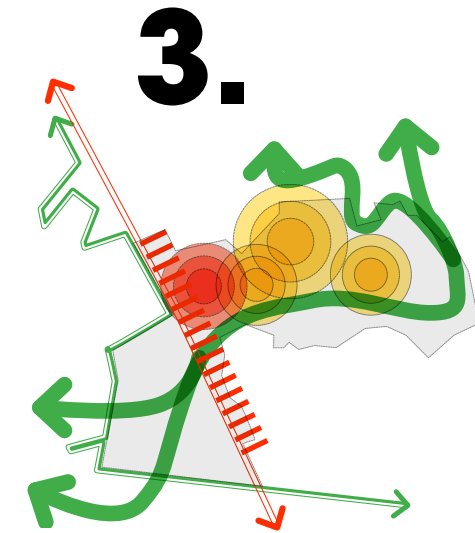
\*Intégrer et incorporer SCORI



**TEMPS 3**

**VERS UN PARC AUGMENTÉ**

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



**TEMPS 4**

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

**Un urbanisme écologique, durable et résilient**

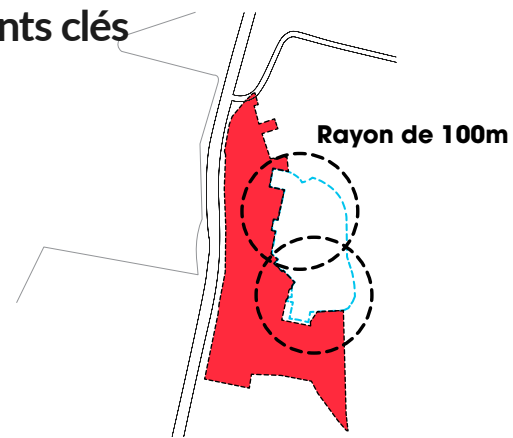
\*Appréhender le rapport de l'urbain à la nature

\*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

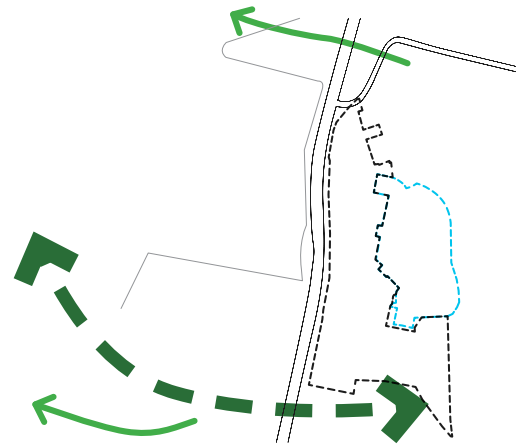
## PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

### 8 points clés



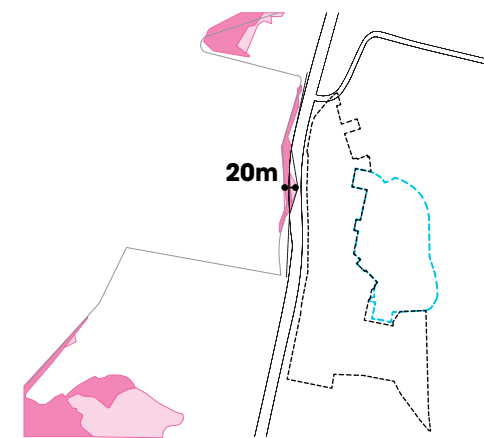
#### 1 Respecter le recul vis-à-vis du foncier SCORI selon le PPI

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.



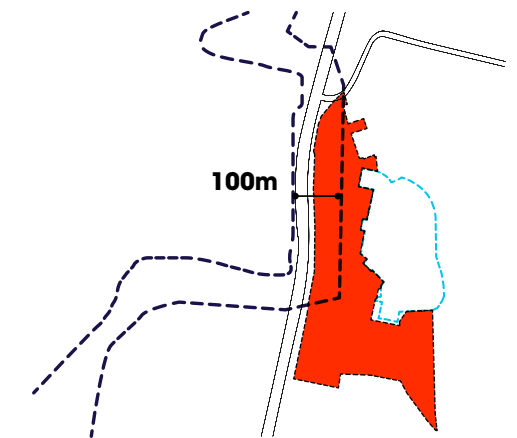
#### 2 Créer une continuité écologique en lien avec le SCOT

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



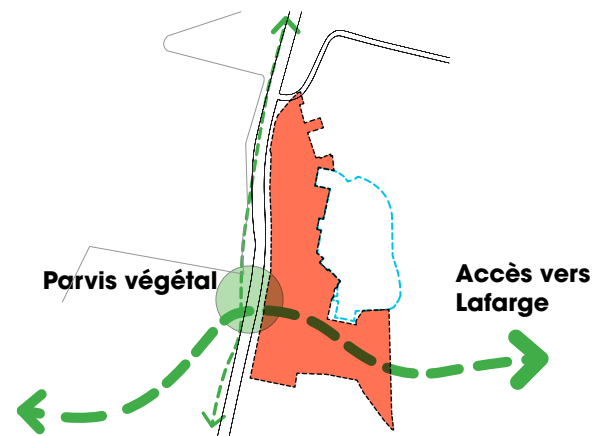
#### 3 Un périmètre en dehors des zones inondables

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.



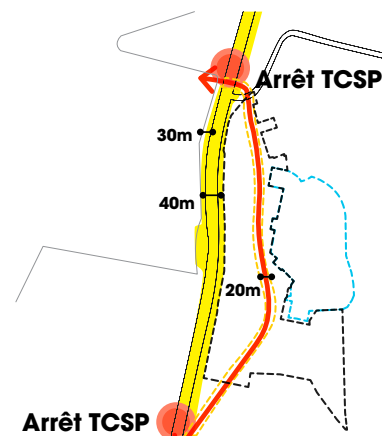
#### 4 Une loi littorale non applicable

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.



#### 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.



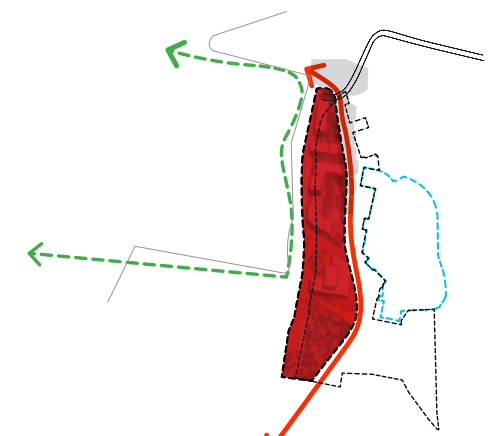
#### 6 Projet de requalification de la RD2 actuel et le retournement de la voirie au pied du SCORI

Déviation 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.



#### 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.



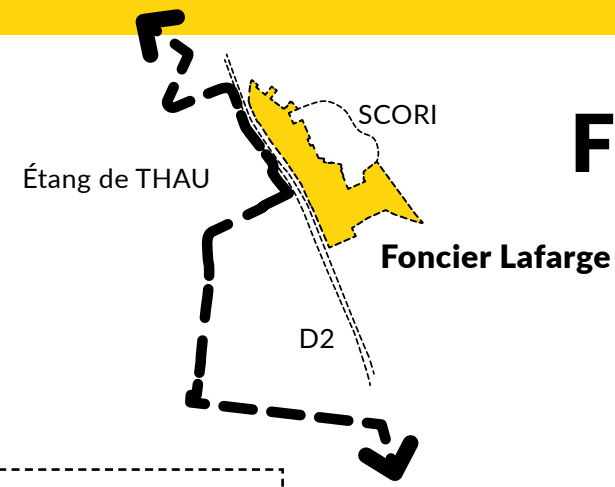
#### 8 Une programmation en osmose avec SCORI, flexible et réversible

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

# Foncier SCORI



- 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



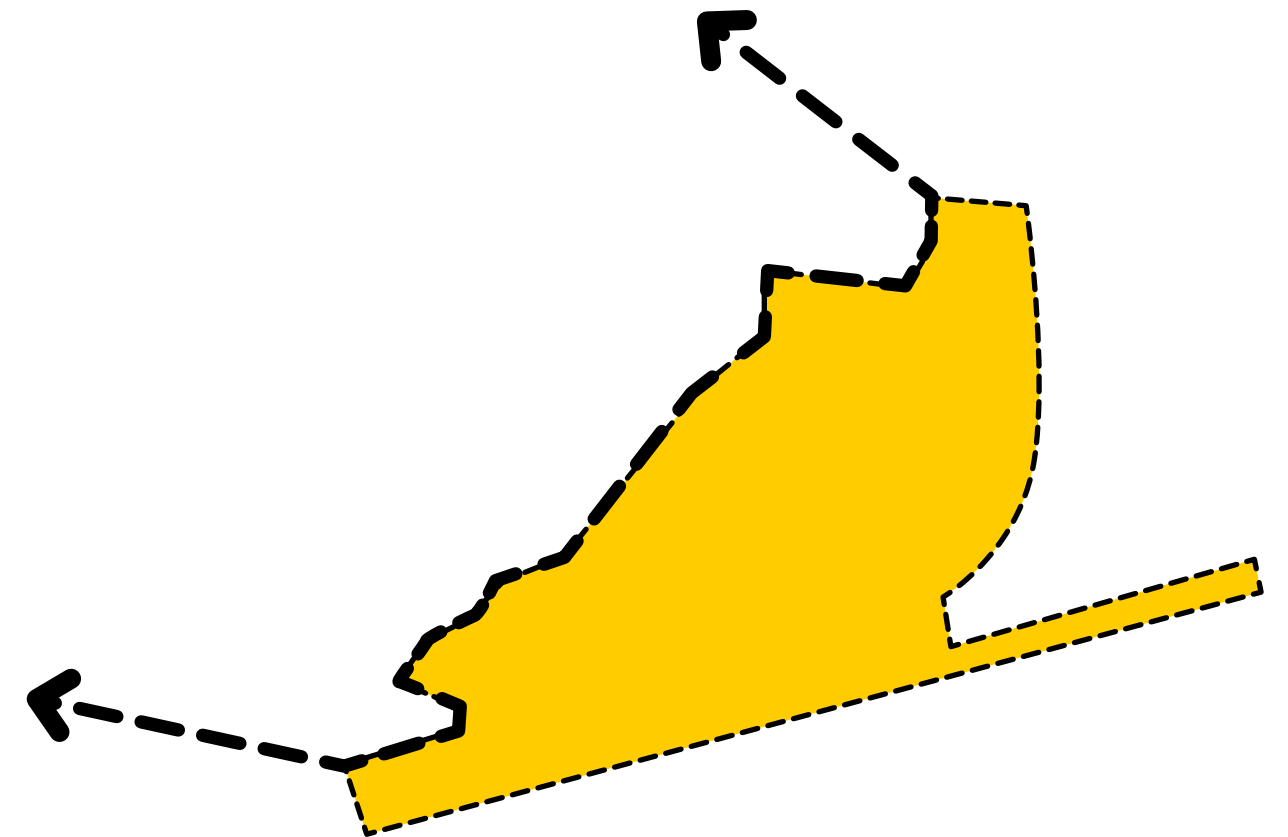


# Site 4

Sète

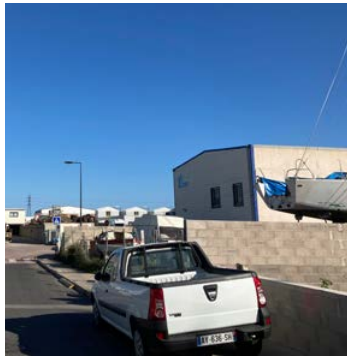
## LE PARC AQUATECHNIQUE

*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.



## Synthèse des enjeux

## Site 4



-  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

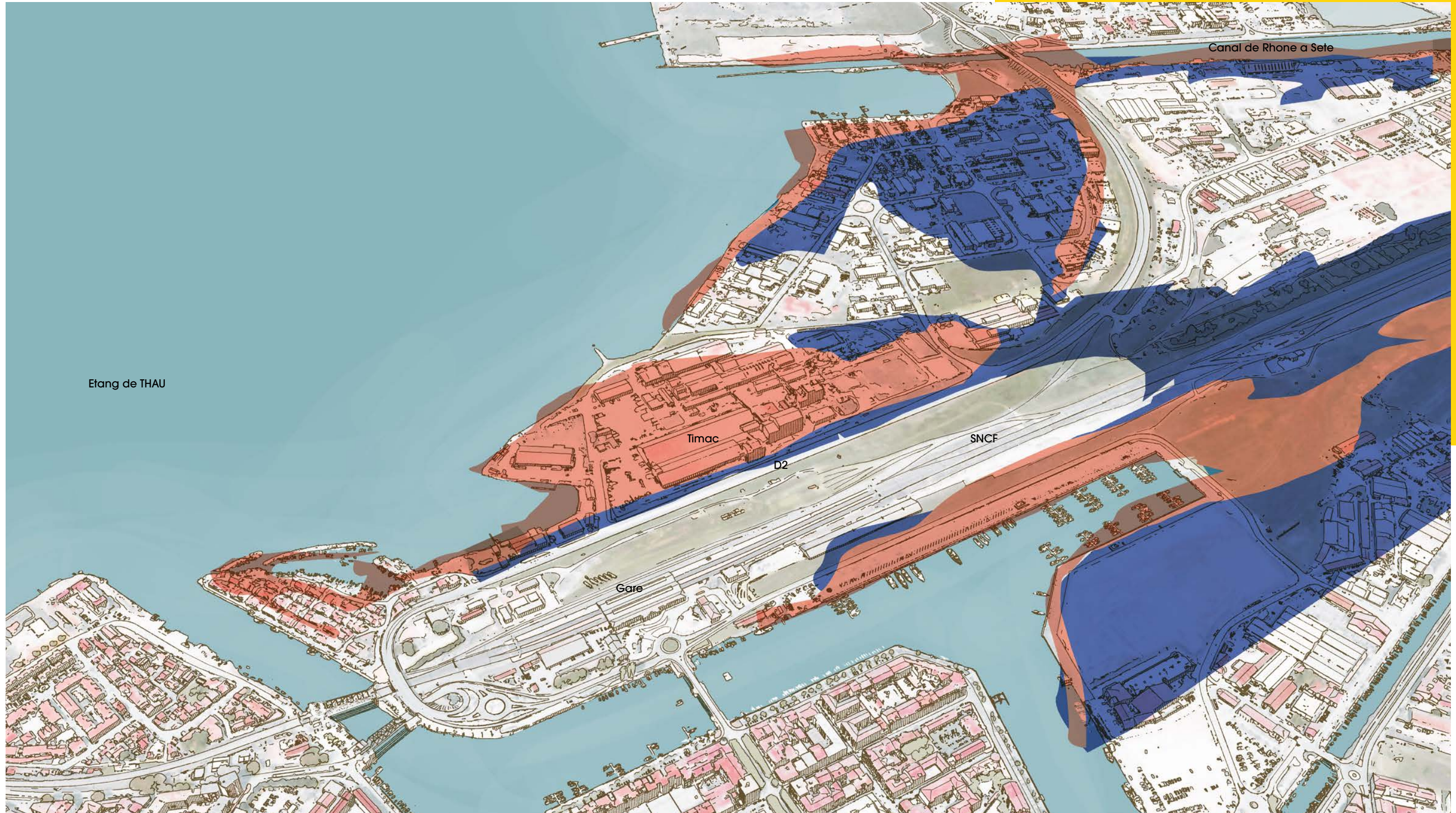
- Zone RN** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle)
- Zone RU** Secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont forts (zone urbaine)

### 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 privés au gré des opportunités, pour imaginer un projet d'ensemble en lien avec le futur boulevard urbain de Sète et la nouvelle lisière animée. L'activité du cœur de Parc sera dirigée vers une «économie bleue»

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

# Site 4

## SCÉNARIO RETENU

### DEMAIN

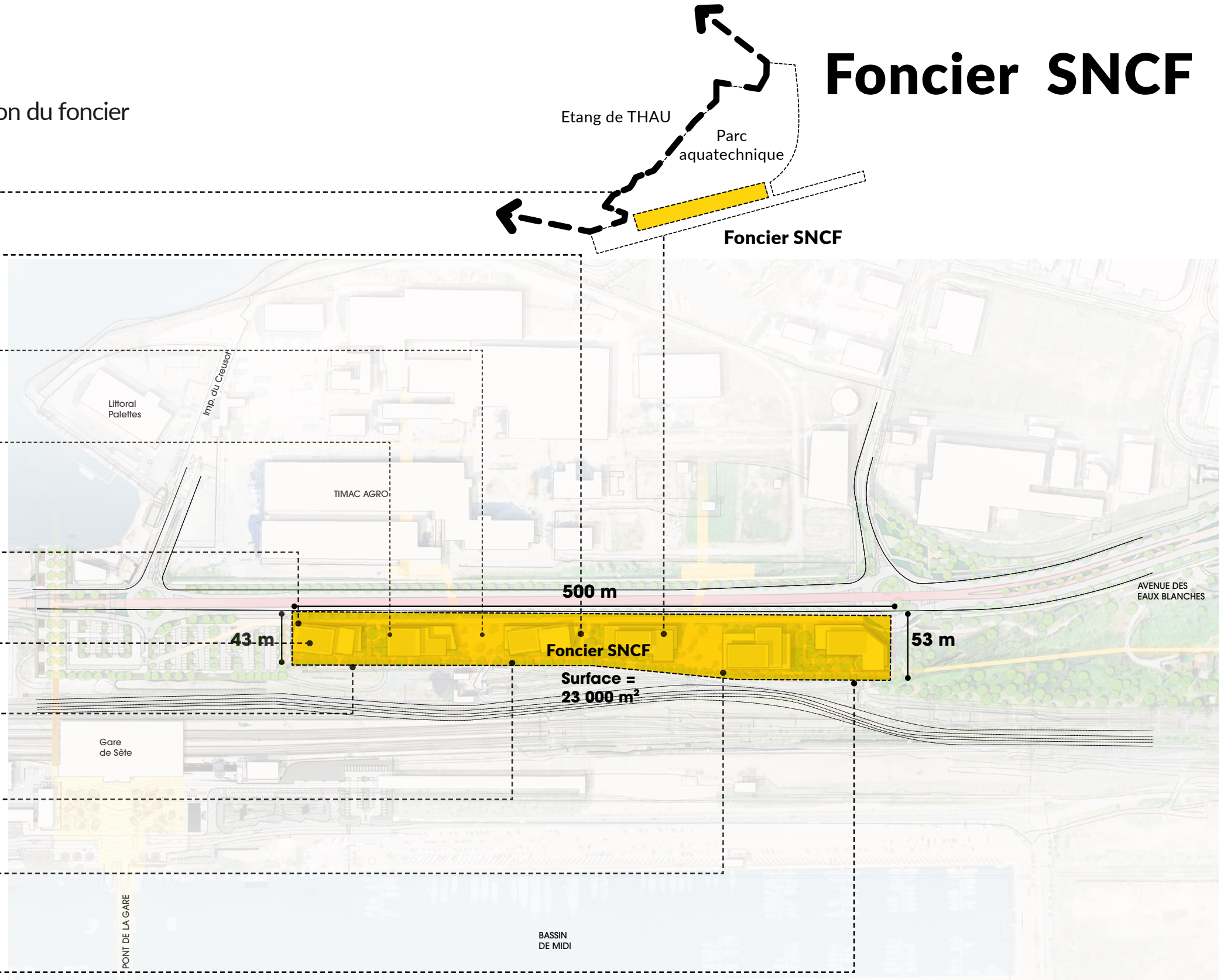


# PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

Les conditions de la sobriété et de la viabilisation du foncier

# Foncier SNCF

- 1 La dépollution du site
- 2 Un recul de 10m pour la création d'un boulevard urbain
- 3 Un recul de 8 m pour une mise à distance vis-à-vis des rails
- 4 L'accessibilité au foncier
- 5 Le stationnement
- 6 La proximité avec la gare et l'intégration d'un TCSP
- 7 L'ouverture des berges
- 8 La mutation du secteur Nord (Timac agro...)
- 9 Conception architectural totem et réversible
- 10 Animation, Mixité et rayonnement



## PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

### SECTEUR OPÉRATIONNEL SNCF

#### Aspects financiers :

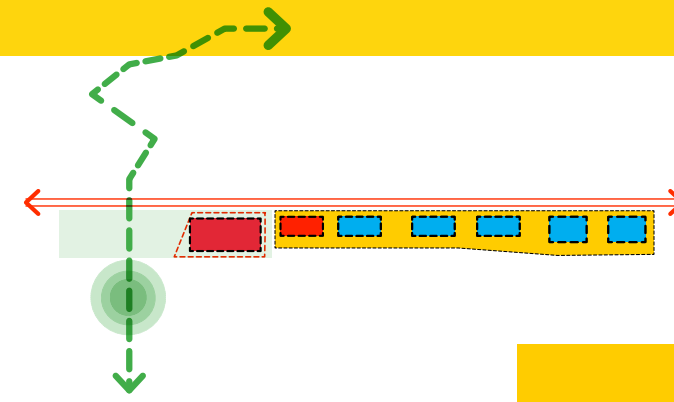
- une valorisation foncière du terrain SNCF à hauteur de 70€ / m<sup>2</sup> de terrain non aménagé impliquant un coût de construction d'env. 1300 € HT / m<sup>2</sup> SDP. Ce coût ne permet pas de construire un programme tertiaire de qualité.

#### 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 :

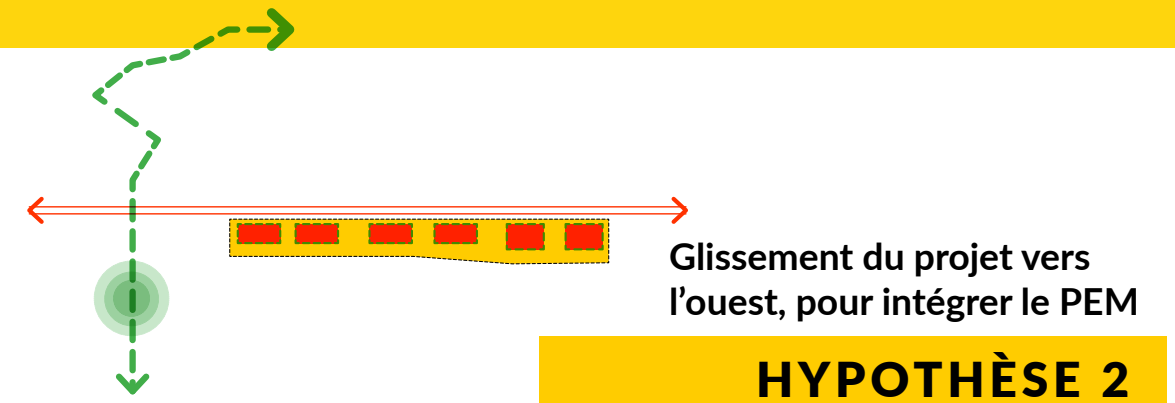
- permet une meilleure valorisation foncière

#### Implications opérationnelles :

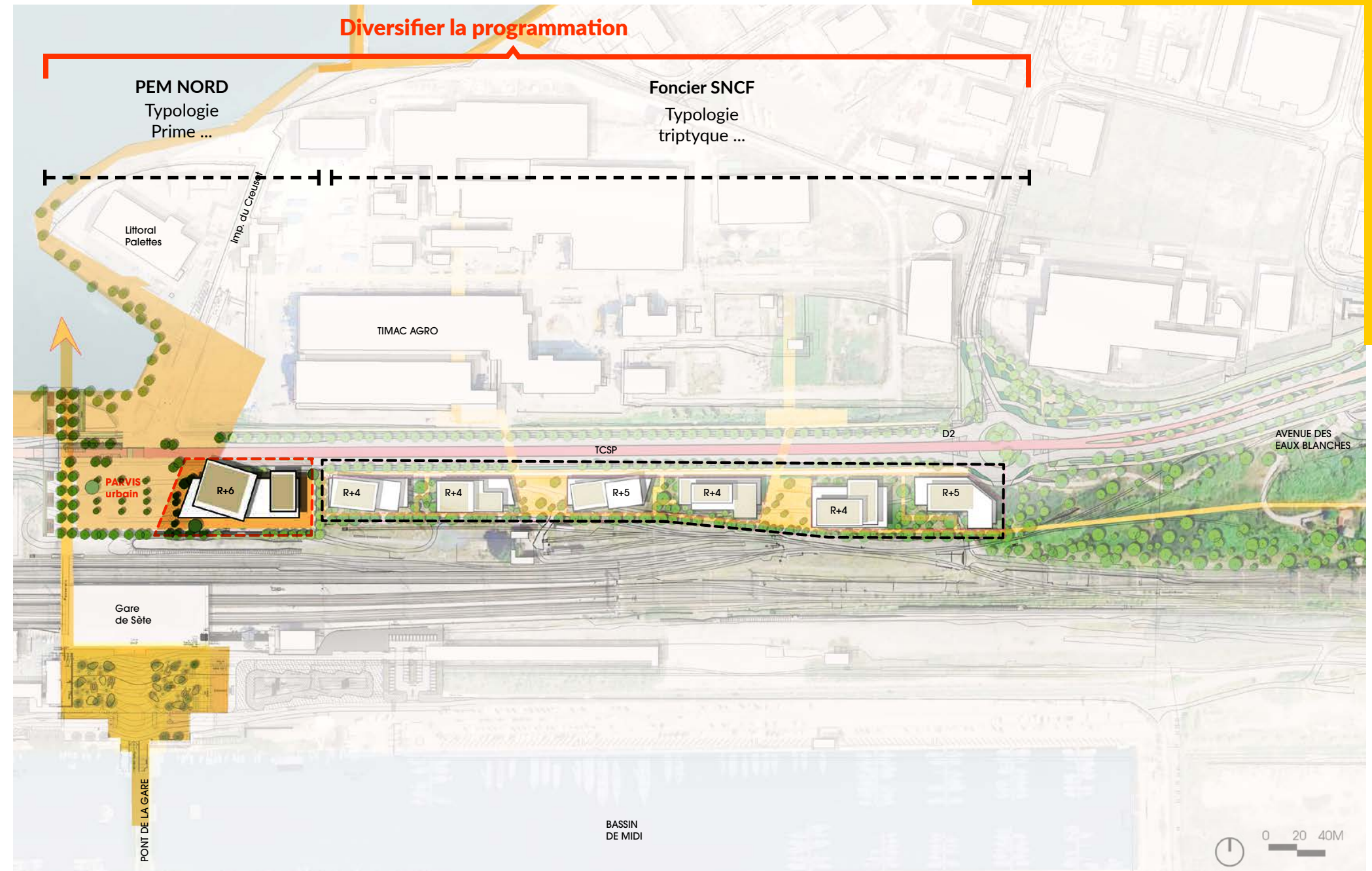
- opération phasée.
- prévoir un PEM provisoire dans un 1er temps.
- revoir les modalités de financement du PEM.



Strasbourg - Graam architecture (Montreuil)



## HYPOTHÈSE 2



## 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 :

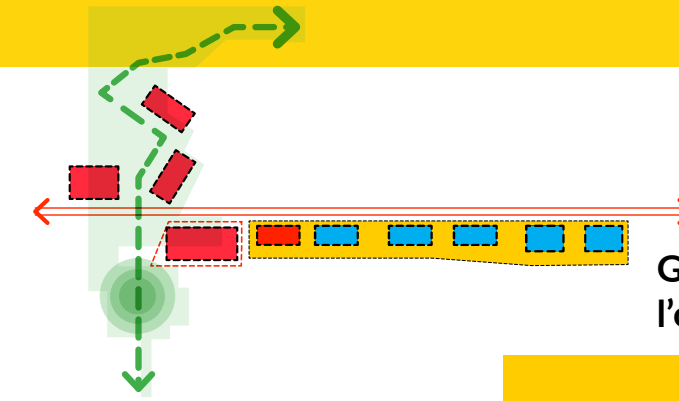
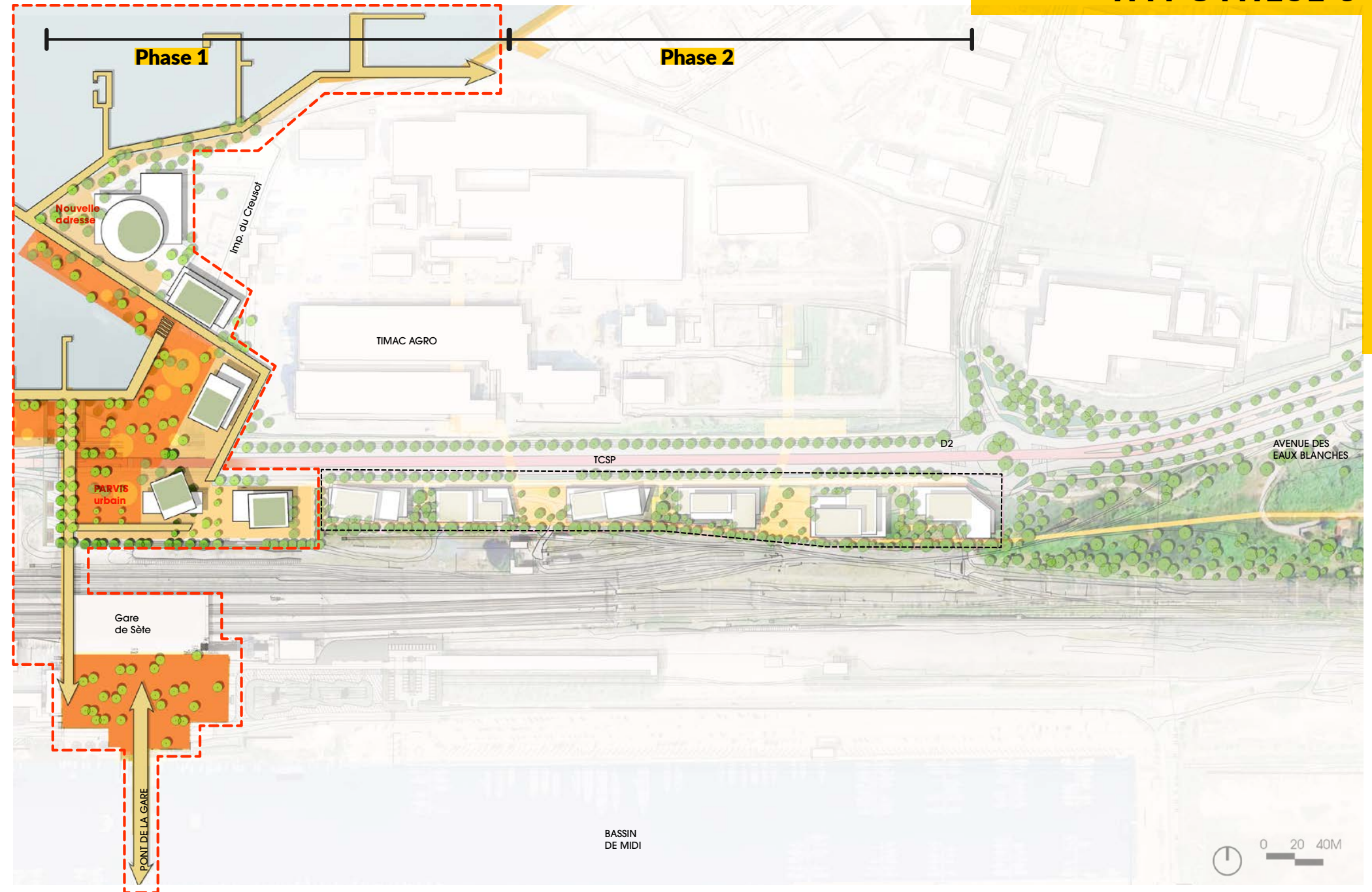
- permet une meilleure valorisation foncière.

#### 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



# Foncier SNCF

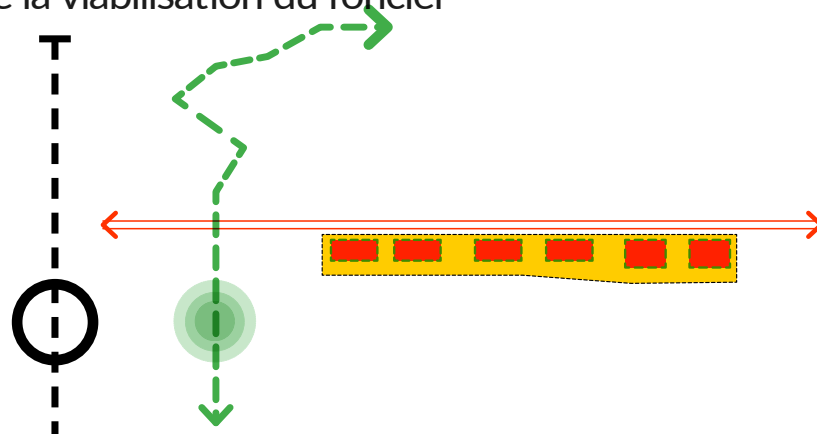
## 3 HYPOTHÈSES DE BILAN

Les conditions de la sobriété et de la viabilisation du foncier

### Hypothèse 1

**[peu d'ambition]**

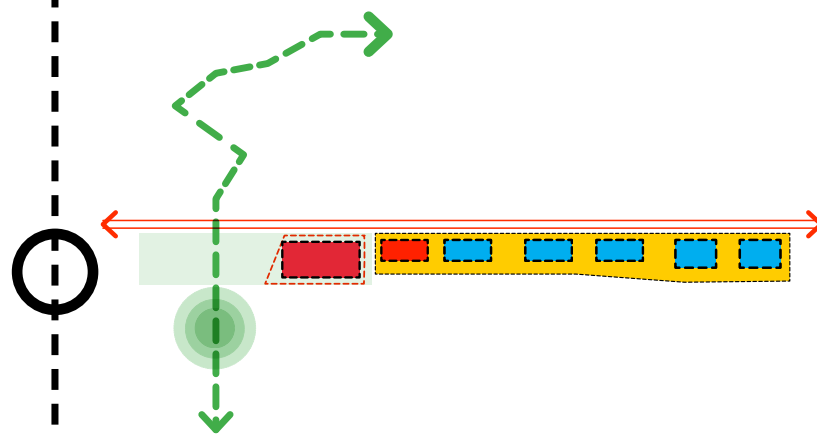
Valorisation de la friche de manière autonome.



### Hypothèse 2

**[ambition moyenne]**

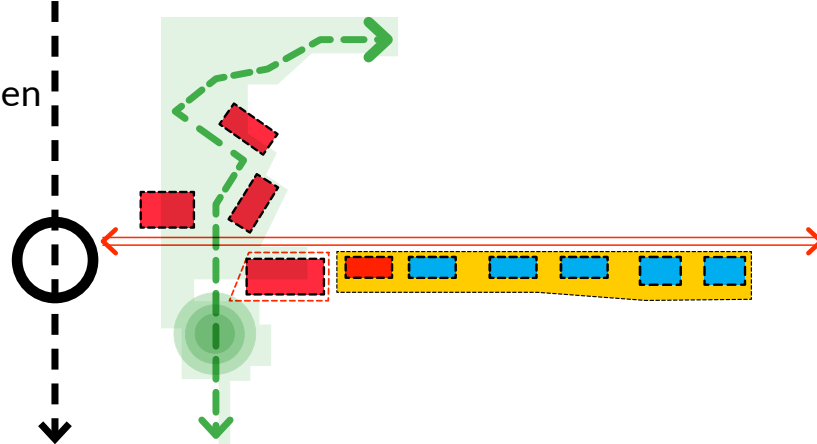
Glissement du projet vers l'ouest, pour intégrer le parking



### Hypothèse 3

**[beaucoup d'ambition]**

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



#### Aspects urbains

- une valorisation foncière du terrain SNCF à hauteur de 70€ / m<sup>2</sup> de terrain non aménagé impliquant un coût de construction d'env. 1300 € HT / m<sup>2</sup> 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



**TCSP**  
Sur l'emprise de la RD2

**8 km linéaire**  
De berges renaturées

**200 HA**  
De foncier ouvert au public

# 8.

## L'arc de Thau, un arc de sobriété

**25 HA d'espaces naturels économisés**  
**la raffinerie du Midi**

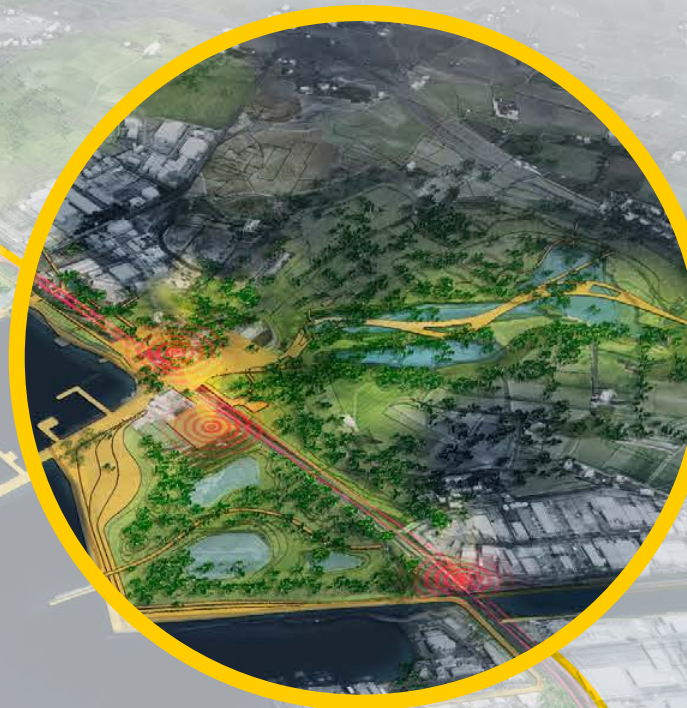
Absorption de 30% des besoins du PLH d'ici 2038



**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



**L'arc de Thau «L'arc de la sobriété»**

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

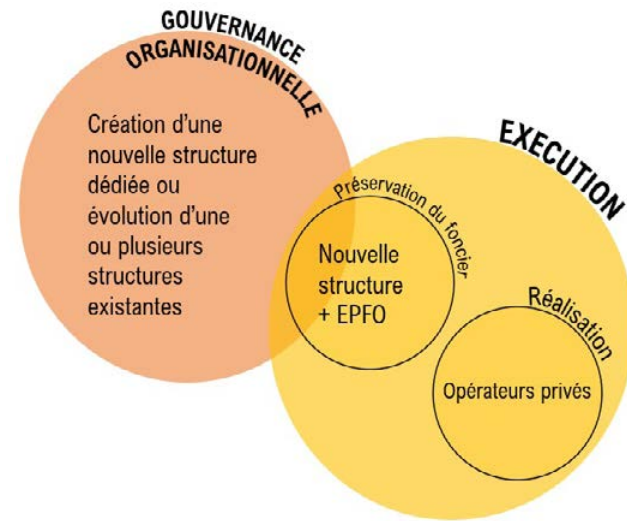


# DEMARCHE TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIETE FONCIERE

## UNE GOUVERNANCE DEDIEE AU PROJET DE L'ARC DE THAU

### 01

Création d'une nouvelle structure dédiée

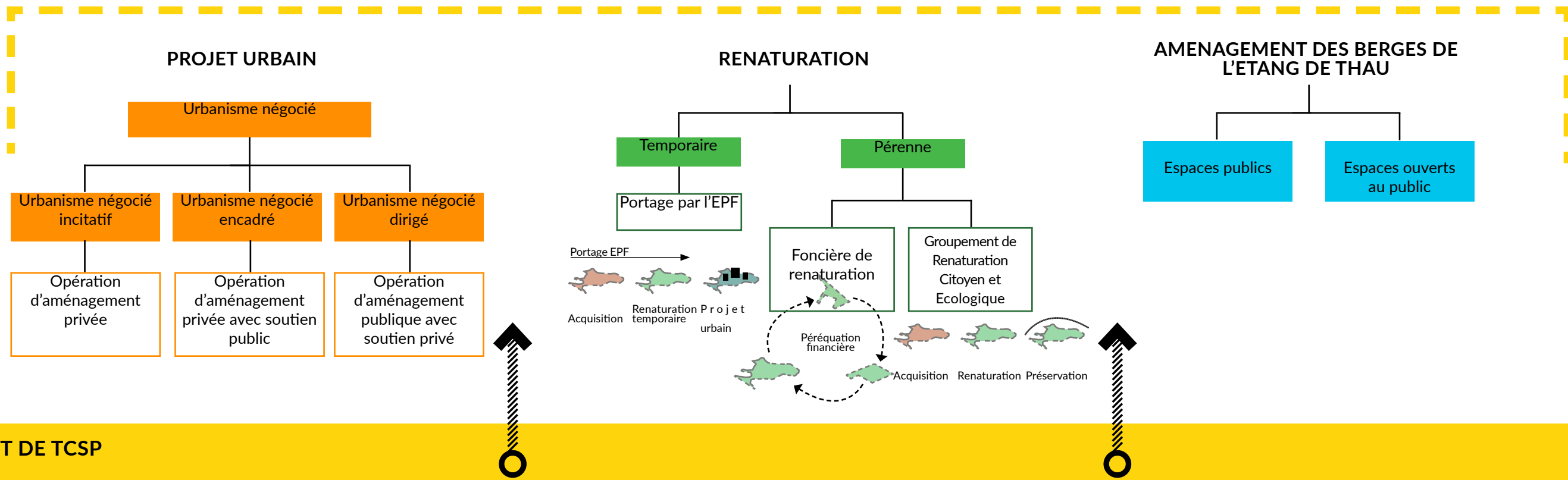
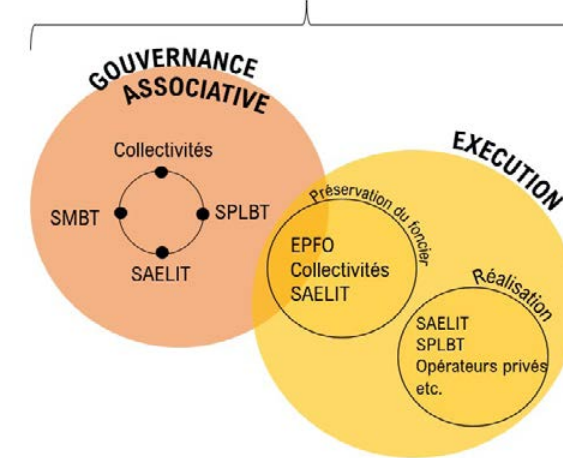


### 02

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

#### OPERATION FONCIERE D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Maîtrise d'Ouvrage : Agglopolé de Sète Méditerranée



## PROJET DE TCSP





	<b>2023</b>
<b>TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE</b>	



AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

