pays de l'or
AGGLOMÉRATION

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièce n°1 : Notice de présentation

pays de l'or
AGGLOMÉRATION

Modification n°1 du SCoT du Pays de l'Or

Notice de Présentation

Indice B | Octobre 2023

Prestataire en charge de la modification du SCoT du Pays de l'Or :

Sébastien RAMORA
Urbaniste OPQU - Fondateur du studio Cap
Tél : +33 (0)6 84 76 31 83
@ : ramora@studiocap.fr
Adresse : 33, rue Jean-Pierre CHABROL - 34830 Jacou

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

PREAMBULE & CONTEXTE ADMINISTRATIF 5

CONTEXTE 5
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU SCOT DU PAYS DE L'OR 6
CHOIX DE LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME 7
CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU SCOT 8

OBJET N°1 : MODIFICATION DES ORIENTATIONS RELATIVES A LA CONSOMMATION PROJETEE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 11

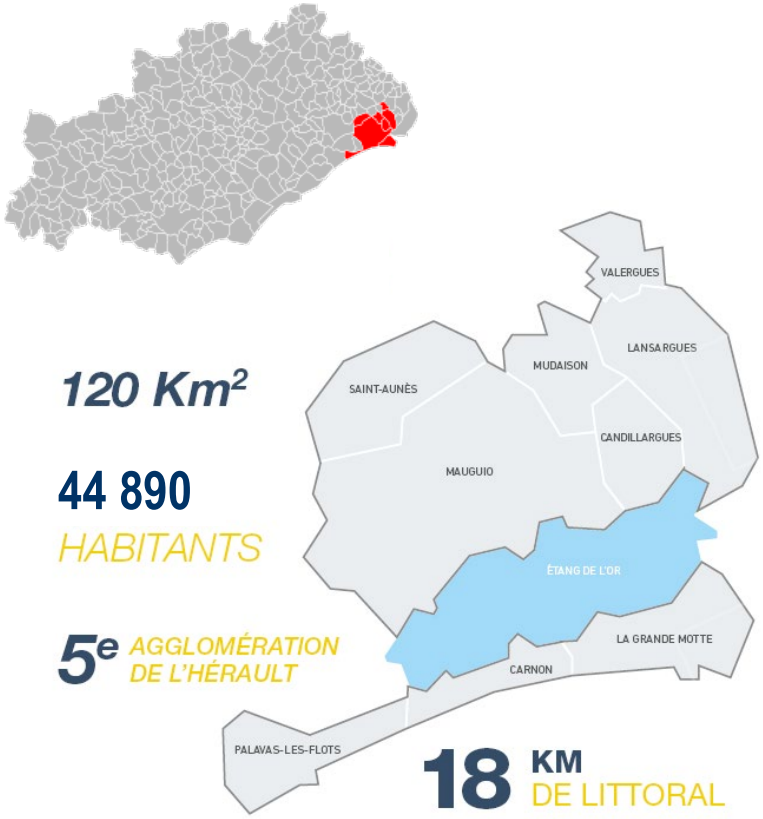
EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION 11
CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOO 15

OBJET N°2 : AJUSTEMENT DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT 17

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION 17
CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DU SCOT 24

TABLE DES MATIERES 35

PREAMBULE & CONTEXTE ADMINISTRATIF



120 Km²

44 890
HABITANTS

5e AGGLOMÉRATION DE L'HÉRAULT

18 KM DE LITTORAL

14%
DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

48,5%
DE TERRES AGRICOLES

CONTEXTE

Le territoire du SCoT du Pays de l'Or correspond au périmètre de l'Agglomération du Pays de l'Or (POA). Il s'agit d'un territoire regroupant 8 communes articulées autour d'une commune-centre, Mauguio-Carnon, de 16 705 habitants. Au total, le territoire représente 44 890 habitants (selon le Recensement de la population INSEE de 2019).

Il s'organise autour de l'étang de l'Or, qui scinde en 2 parties distinctes l'organisation territoriale : au sud, les communes de la façade littorale (Palavas les Flots, La Grande Motte) et dans l'arrière-pays les communes davantage rurales.

Le territoire du SCoT est composé des communes suivantes : Mauguio-Carnon, Saint-Aunès, Mudaison, Lansargues, Candillargues, Valergues, Palavas-les-Flots et La Grande-Motte.

Le SCoT du Pays de l'Or a été élaboré par Pays e l'Or Agglomération et approuvé le 25 juin 2019 en Conseil d'Agglomération.

Objectifs de la modification n°1 du SCoT du Pays de l'Or

La présente notice expose les objectifs poursuivis par l'Agglomération du Pays de l'Or, expose les motifs des modifications apportées au SCoT et présente les modifications apportées au document approuvé en 2019.

Pays de l'Or Agglomération a engagé une procédure de modification du SCoT approuvé le 25 juin 2019.

L'établissement public en charge de ce document de planification intercommunal souhaite procéder à des ajustements de son document d'urbanisme en vigueur, poursuivant ainsi deux objectifs majeurs :

1. **Faciliter** la mise en œuvre des orientations relatives au développement économique du territoire ;
2. **Adapter** les orientations relatives à la production de logements sur le territoire au regard de la capacité effective des communes du territoire (en particulier les communes de Mauguio et La Grande Motte).

Les modifications proposées concourant à ces objectifs sont les suivantes :

- Concernant le 1er objectif, les modifications visent à retirer le détail de la ventilation des surfaces affectées aux différents pôles économiques identifiés dans le SCoT sans modifier les surfaces affectées aux différents secteurs géographiques du territoire ;
- Pour le second objectif, il s'agit de rééquilibrer le nombre de logements à créer au sein du tissu urbain existant (par renouvellement urbain, mutation ou densification) entre les communes de Mauguio et La Grande Motte, au regard de leurs capacités respectives.

CHOIX DE LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Considérant que les modifications du document de planification :

- N'induisent pas de changements sur les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- N'induisent pas de changements sur les dispositions du DOO relatives :
  - aux objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique, aux orientations en matière de préservation des paysages ou concernant les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger ;
  - aux modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau;
  - aux orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique.

Les modifications proposées ne relèvent pas du régime de la révision et peuvent être mises en œuvre à travers une procédure de modification.

La teneur des modifications venant faire évoluer les conditions d'application du PADD portant sur « *les orientations générales d'organisation de l'espace, avec le développement équilibré des différents espaces, urbains (…)* » (selon l'article L141-4 du CU), alors le régime de la modification simplifiée ne peut s'appliquer.

Le choix de la procédure d'évolution du SCoT du Pays de l'Or relève donc bien d'une procédure de modification.

CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU SCOT

Le SCoT peut être modifié par délibération de l'établissement public en charge de celui-ci, après enquête publique (ou mise à disposition du public si elle relève du régime de la procédure de modification simplifiée), si la modification ne porte pas sur les dispositions du PADD.

A | Cadre règlementaire de la procédure de modification

La procédure de modification d'un SCoT est plus légère que la révision. Elle est cadrée par les articles du Code de l'urbanisme suivants :

Article L143-32 du code de l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.143-29, le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L.143-16 décide de modifier le document d'orientation et d'objectifs. »

Article L143-33 du code de l'urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8. Lorsque le projet de modification prévoit la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, il est également soumis aux avis prévus au 5° de l'article L.143-20. »

Article L143-34 du code de l'urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L.141-4, L.141-5, L.141-6, L.141-7, L.141-11, L.141-12 et L.141-13, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L.143-16.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 sont joints au dossier d'enquête publique. ».

B | Evaluation environnementale

Article R104-7 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur modification lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

4° De leur mise en compatibilité :

a) Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

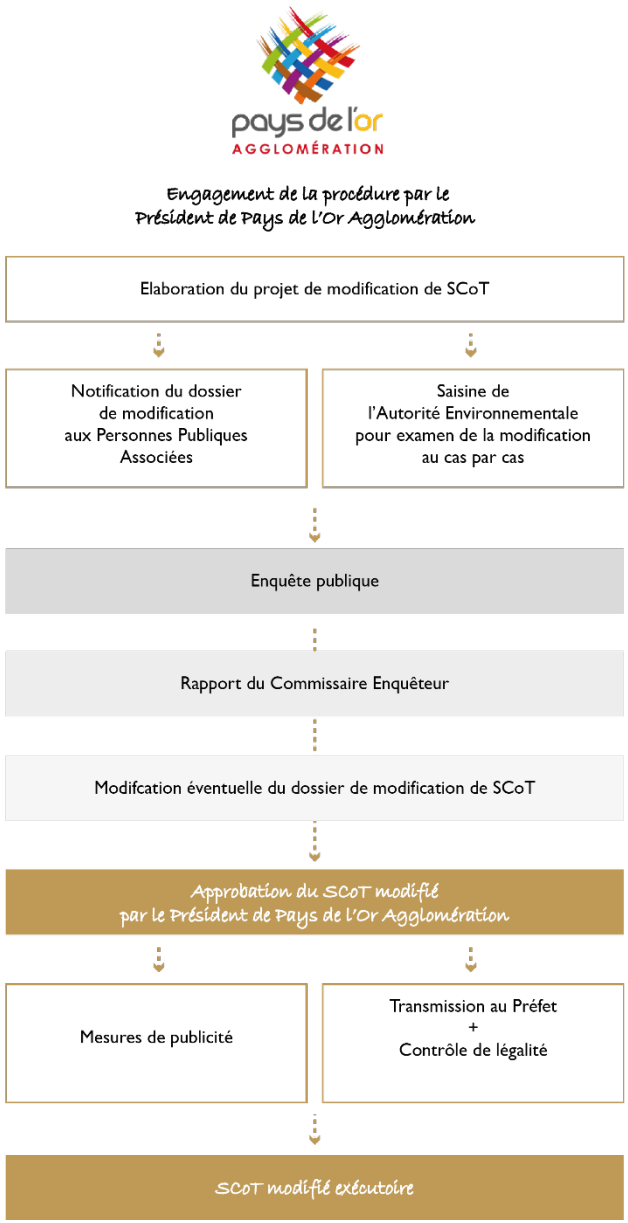
b) Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité porte atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou change les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application des articles L.141-6 et L.141-10 ;

c) Dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

La présente procédure de modification du SCoT n'étant pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle n'est donc pas soumise à Evaluation Environnementale. Une saisine de l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas sera toutefois réalisée.

C | Les étapes règlementaires régies par le code de l'urbanisme

Le schéma ci-contre présente le déroulement de la procédure de modification du SCoT selon le code de l'urbanisme (article L.143-32 et suivants).



CARREFOUR

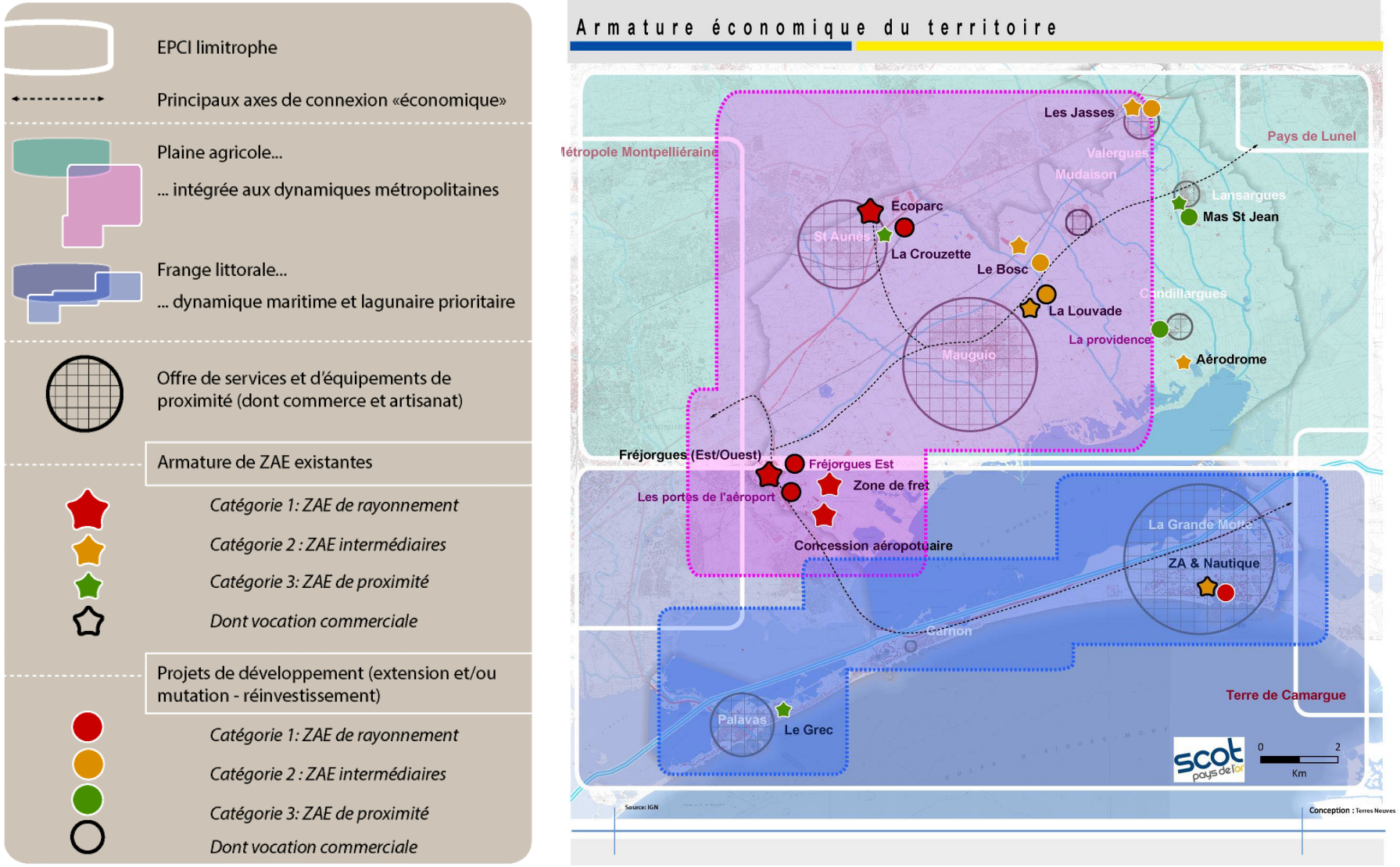
OBJET N°1 : MODIFICATION DES ORIENTATIONS RELATIVES A LA CONSOMMATION PROJETEE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

En matière de développement économique, le SCoT du Pays de l'Or définit dans son PADD six orientations stratégiques :

1. Placer l'agriculture au cœur du développement territorial ;
2. Conforter l'armature économique du territoire par un développement durable des zones d'activités ;
3. Organiser le développement tertiaire et commercial ;
4. Des objectifs d'intégration environnementale et paysagère et de performance numérique pour les activités économiques et commerciales ;
5. Valoriser le potentiel touristique du Pays de l'Or ;
6. Accompagner le développement des énergies renouvelables.

L'orientation n°2 définit une armature des zones d'activités économiques existantes et projetées à l'échelle du territoire, support préférentiel de l'accueil d'activités économiques productives, et en décline des objectifs spatialisés et quantifiés. C'est sur cette orientation stratégique que porte la modification.



L'armature des zones d'activités du Pays de l'Or (extrait du PADD du SCoT en vigueur)

A | Une armature des zones d'activités du territoire pour organiser l'accueil des activités productives

Dans son PADD, le SCoT propose une organisation des zones d'activités économiques du territoire en 3 grandes catégories, basées sur des critères économiques et géographiques :

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

Le PADD identifie également plusieurs zones d'activités existantes ou en projet, support de l'organisation de l'activité économique productive du territoire auxquelles il assigne des objectifs clairs :

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

Cette armature des zones d'activités économiques du Pays de l'Or est synthétisée et spatialisée dans la carte du PADD ci-contre. Le PADD du SCoT fixe un « *potentiel foncier extensif maximal à vocation économique de 59 hectares* » que le DOO déclinera logiquement entre les différents niveaux de l'armature.

B | Des objectifs de consommation foncière très (trop) précis pour adapter l'offre aux besoins du territoire

Le Document d'Orientations du SCoT décline les orientations stratégiques du PADD en prescriptions opposables aux PLU, PLUI et certaines opérations. En matière de développement économique, le DOO ventile la consommation foncière projetée dans le PADD (59 hectares) par catégorie de zones d'activités :

- Les zones de rayonnement bénéficient d'une surface maximale de 35 ha de consommation foncière à l'horizon 2033 ;
- Les zones thématiques et/ou intermédiaires bénéficient d'une surface maximale de 15,2 ha de consommation foncière à l'horizon 2033 ;
- Les zones de proximité bénéficient d'une surface maximale de 9 ha de consommation foncière à l'horizon 2033 ;

Le DOO va encore plus loin en citant les zones d'activités du territoire et ventile précisément les surfaces maximales de consommation foncière affectées à chaque zone d'activités du territoire. Par exemple, l'Ecoparc de Saint-Aunès ne pourra dépasser une surface maximale de 15ha, la ZAE des portes de l'Aéroport quant à elle ne dépassera pas 7 ha selon le DOO.

Ce tableau prescriptif de la page 50 du DOO a été construit sur la base des connaissances du territoire et de ces opérations au moment de l'approbation du SCoT. Or, les études opérationnelles précises pour chacune des zones d'activités projetées n'ayant pas été menées, **ce niveau de détail constitue aujourd'hui un véritable blocage dans l'accueil d'activités économiques sur le territoire**.

Ce niveau de détail ne permet ainsi aucune marge de manœuvre entre les zones d'activités. Pourtant, depuis l'approbation du SCoT, une meilleure connaissance de certaines opérations ont induit une réduction de leur

périmètre, alors que d'autres zones d'activités, dont l'attractivité et la capacité d'extension sont avérés sont limitées par cette prescription.

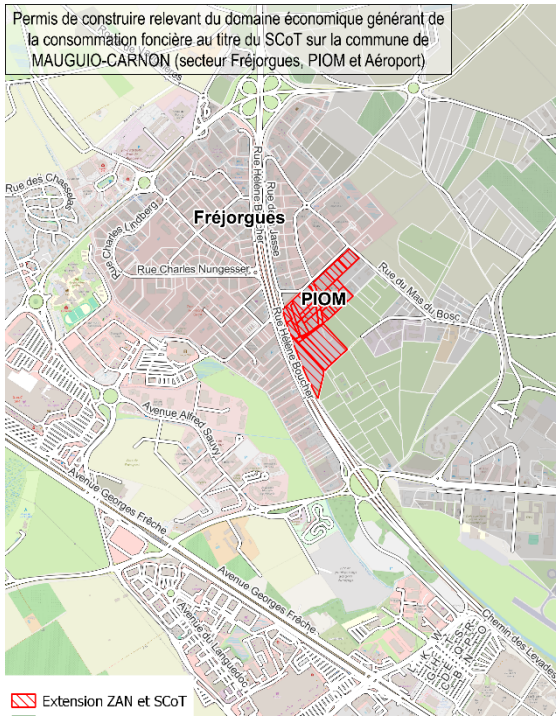
Deux cas pratiques pour illustrer ce constat :

- La zone d'activités de l'Ecoparc de Saint-Aunès, au regard de sa sensibilité écologique et paysagère, ne pourra pas mettre en œuvre les 15ha de surface d'extension prévue par le SCoT (image 1 ci-contre).

- A l'inverse, la zone d'activités des portes de l'aéroport (renommée depuis PIOM (Parc Industries Or Méditerranée) dont la surface maximale programmée par le SCoT était de 7 ha est aujourd'hui quasi totalement urbanisée (images 2 ci-contre explicitant les surfaces artificialisées depuis 2019). Sur les 7 ha de l'opération, 6,8 ha ont été consommés au titre du SCoT depuis 2019. Cette zone présenterait une possibilité d'extension pour permettre de conforter son attractivité économique. Les demandes d'implantation sur la zone sont régulières et une extension de ce parc industriel serait à la fois une véritable opportunité pour développer l'emploi sur le territoire, répondre aux besoins des entreprises mais aussi s'inscrire sur un site aux enjeux écologiques limités (extension non soumise à évaluation environnementale selon le formulaire cas par cas transmis à l'autorité environnementale).

L'objet de la modification du SCoT concoure donc à retirer du DOO les surfaces maximales affectées par zones d'activités et ne maintenir que les surfaces imposées par catégorie de zones et les zones concernées. Les surfaces par catégories de zones restent inchangées ainsi que la prescription d'une limitation de la consommation foncière à vocation économique de 59,2 ha.

1/ Périmètre de l'extension de l'Ecoparc de Saint-Aunès



2/ Artificialisation de l'opération portes de l'aéroport depuis 2019 / PIOM sur la commune de Mauguio

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOO

Dans le cadre de cet objet, seul le tableau de la page 50 du DOO est modifié en retirant les précisions de surface par zones d'activités :

DOO avant modification :

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Zones de rayonnement						Ecoparc 15 Ha	ZAE des portes de l'aéroport 7 Ha Concession aéroportuaire 13 Ha		35 Ha
Zones intermédiaires			ZAE les Jasses 1.2 Ha	ZAE du Bosc 4 Ha			ZAE de la Louvade 10 Ha		15.2 Ha
Zones de proximité	ZAE de la Providence 4.5 Ha	ZAE du Mas Saint Jean 4.5 Ha							9 Ha

DOO modifié :

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Zones de rayonnement						Ecoparc ~~15 Ha~~	ZAE des portes de l'aéroport ~~7 Ha~~ Concession aéroportuaire ~~13 Ha~~		35 Ha
Zones intermédiaires			ZAE les Jasses ~~1.2 Ha~~	ZAE du Bosc ~~4 Ha~~			ZAE de la Louvade ~~10 Ha~~		15.2 Ha
Zones de proximité	ZAE de la Providence ~~4.5 Ha~~	ZAE du Mas Saint Jean ~~4.5 Ha~~							9 Ha

OBJET N°2 : AJUSTEMENT DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT

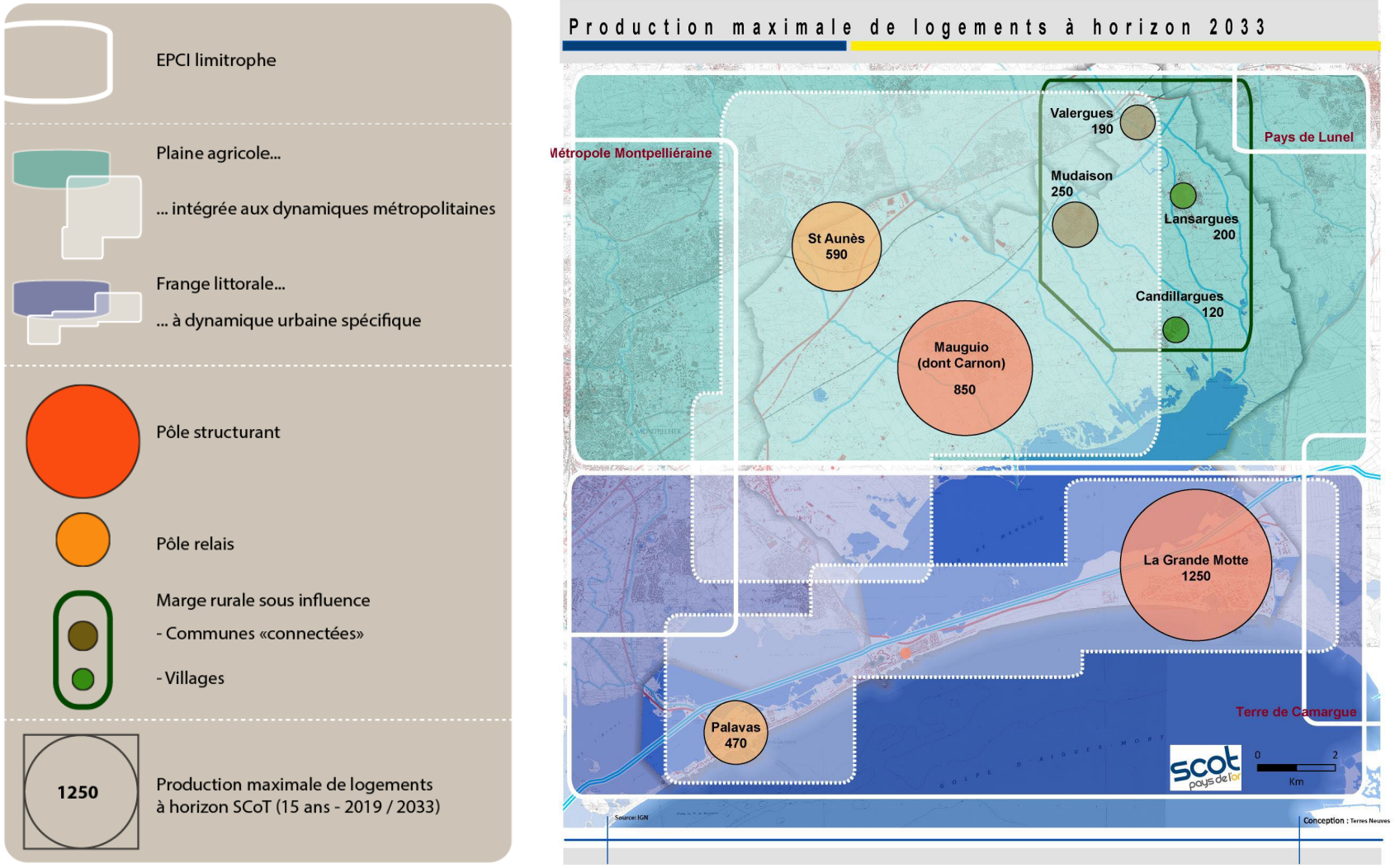
EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le SCoT du Pays de l'Or définit les conditions d'aménagement et de développement du territoire. Son PADD fixe l'ambition d'organiser le développement urbain en définissant un « système territorial » clair qui s'appuie sur la diversité communale. Cette armature urbaine s'appuie sur le rôle actuel de chaque commune et son poids dans l'intercommunalité et concoure à poursuivre cette organisation par des règles détaillée dans son DOO.

Cette armature urbaine projetée constitue l'orientation générale du PADD qui est ensuite déclinée par thématique et quantifiée dans le DOO.

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

La modification du SCoT vise à adapter les projections de production de logement en densification de l'existant entre deux communes du territoire : Mauguio et La Grande Motte, sur la base d'une meilleure connaissance de leurs capacités respectives.



L'armature urbaine projetée du Pays de l'Or (extrait du PADD du SCoT en vigueur)

A | L'armature territoriale et les conditions de sa mise en œuvre

Le PADD du SCoT fixe l'ambition d'organiser l'accueil de 3917 nouveaux logements entre 2019 et 2033 par un « recentrage territorial » afin d'affirmer « l*e rayonnement de deux pôles urbains pour remettre en adéquation bassin d'habitat et bassin d'emplois structurés autour d'une géographie spécifique* ». Cette armature territoriale propose une hiérarchie en 3 niveaux, support d'une déclinaison thématique et quantitative dans le DOO :

- Cette armature territoriale s'articule d'abord autour de deux pôles structurants : Mauguio et La Grande Motte ;
- Le second niveau de l'armature territoriale est constitué de deux pôles relais : Saint-Aunès pour la plaine et Palavas-les-Flots pour la frange littorale ;
- Enfin, le dernier niveau de l'armature territoriale est composé de 4 villages, formant un maillage rural (Mudaison, Candillargues, Lansargues et Valergues).

Cette orientation générale du PADD est ensuite déclinée dans le DOO afin de ventiler la production de logements entre 2019 et 2023 entre les communes de cette armature territoriale à travers plusieurs orientations :

- Un tableau des capacités d'accueil démographique maximale entre 2019 et 2033 (P.36 du DOO) ;
- Un tableau de production minimale de logements sous forme de renouvellement – réinvestissement urbain (P.39 du DOO) ;
- Un tableau de production maximale de logements en extension urbaine (p.37 du DOO) ;
- Enfin, un tableau de production minimale de logements sociaux (p. 71 du DOO).

Ces tableaux, permettent d'encadrer l'accueil de population sur le territoire en mettant en place des conditions d'accueil visant à modérer la consommation foncière et imposer une mixité sociale. Ces tableaux ont été construits sur la base de la capacité d'accueil des communes…

B | Un territoire en ralentissement démographique entre 2013 et 2019…

En 2019, les 8 communes composant le Pays de l'Or comptent 44 890 habitants, dont 70% concentrés dans les 3 communes littorales (Mauguio-Carnon, Palavas les Flots, La Grande Motte).

Sur la période 2013-2019, la population a progressé de 0,5% par an (1372 habitants supplémentaires), néanmoins la dynamique démographique est en repli depuis 20 ans. Une tendance similaire est observée à l'échelle de l'Occitanie, mais aussi dans les autres intercommunalités littorales (Sète Agglopôle et Terres de Camargue), inversement à la Métropole de Montpellier qui poursuit une très forte croissance démographique (1,79%/an depuis 2013). La croissance démographique résulte uniquement du taux de croissance migratoire, ce qui signifie que l'augmentation de la population se fait uniquement au travers du mouvement d'installations/départs.

Le volume d'emménagés est supérieur à celui des départs, ce qui permet au territoire de gagner des habitants.

Le territoire se situe en dessous des projections démographiques prévues par le SCoT, qui s'était fixé une croissance annuelle de 0,62 % par an. Aussi le seuil des 50 000 habitants ne serait pas atteint avant 2040.

Au sein du Pays de l'Or, les dynamiques sont contrastées entre plaine et littoral

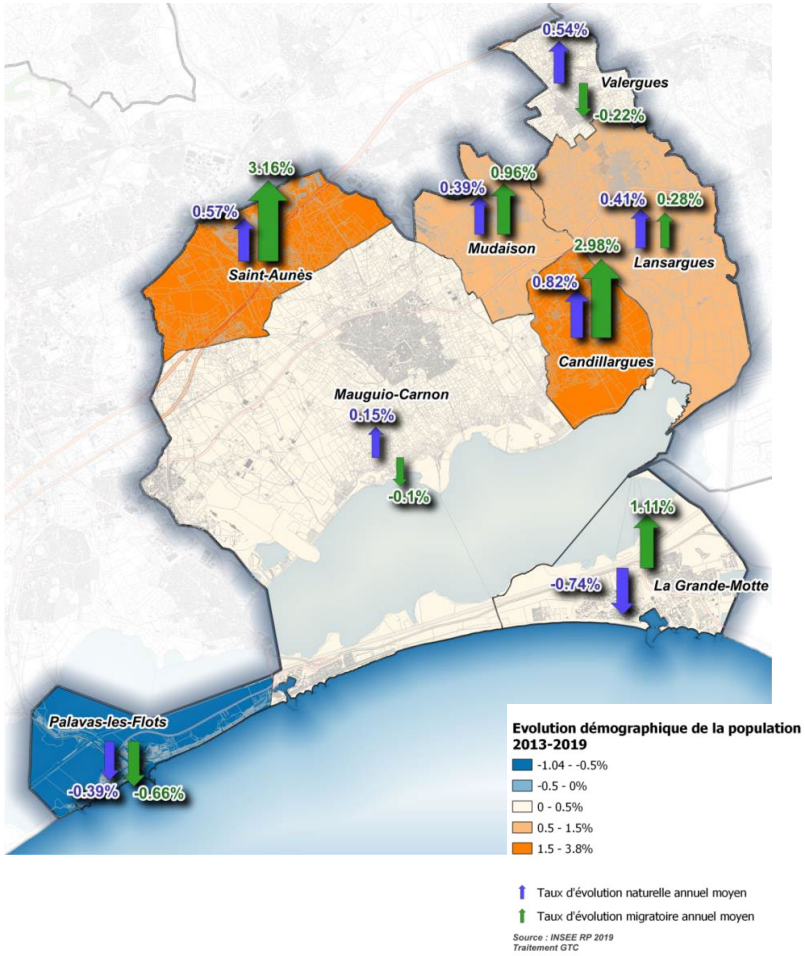
- Les communes de la Plaine, en particulier Candillargues et Saint-Aunès, enregistrent la plus forte croissance démographique (proche de 4%/an), quasi-exclusivement portée par la croissance migratoire. La raison, un rythme de construction soutenu ces dernières années, qui a engendré de nouvelles installations.

- Une croissance nulle à Mauguio engendrée par un équilibre entre le taux de croissance naturelle (très légèrement positif) et un taux de croissance migratoire très légèrement négatif. La population reste quasi-stable, une situation inédite par rapport à 2008-2013 où la commune était l'une des locomotives du territoire (croissance de 1,02% par an).
- Une rupture de dynamique démographique à Palavas-Les-Flots, désormais en situation de décroissance (-380 habitants en 6 ans), fruit d'un solde naturel et migratoire désormais négatif. La période 2008-2013, le taux de croissance migratoire de la commune atteignait 0,88%, signe d'une perte d'attractivité auprès des ménages[1].

Ces dynamiques contrastées tendent au final à déséquilibrer les orientations générales du PADD SCoT visant l'organisation territoriale autour d'une armature urbaine claire et structurante.

Ces déséquilibres s'expliquent notamment par la temporalité des opérations du territoire : la commune de Saint-Aunès a mis en œuvre rapidement, après l'approbation du SCoT, deux opérations résidentielles structurantes : dont la plus récente, la ZAC des Châtaigniers qui est en cours de finalisation.

Evolution démographique de la population entre 2013 et 2019 (Source PLH 2024-2029



[1] *Source : Diagnostic du PLH de l'Agglomération du Pays de l'Or 2024-2029*

A l'inverse, Mauguio-Carnon et la Grande-Motte ont travaillé sur des opérations plus complexes qui ont mis plus de temps à être réalisées (ZAC de la Font de Mauguio et le projet Ville-Port de la Grande-Motte.

Le PLU des communes de Mauguio et la Grande-Motte sont actuellement en cours de révision et permettront d'accompagner le renforcement de leur rôle à l'échelle intercommunale. Le PLU de Mauguio notamment, en raison d'une limitation de ses capacités d'accueil de population par le SCoT a temporisé la procédure de révision de son PLU, dans l'attente de l'approbation de la présente modification du SCoT…

Les perspectives de développement des deux pôles structurants doivent donc être rapidement ajustée au regard de leur capacité effective afin que leurs perspectives d'accueil de population leur permettent de contribuer activement à l'organisation territoriale projetée par le PADD du SCoT. Cet objet revêt donc un enjeu structurant dans la mise en œuvre du SCoT de 2019.

C | … mais une réaccélération du nombre de logements autorisés depuis 2020

Entre 2016 et 2021 inclus, environ 2300 logements ont été autorisés.

Après une période très active de logement autorisés en 2012, le rythme s'est progressivement ralenti jusqu'en 2016, pour repartir de manière spectaculaire en 2017 et se maintenir à un niveau supérieur à 400 autorisations depuis 2019.

En termes de logements commencés, ce sont 1971 logements qui ont été démarrés entre 2016 et 2021, ce qui laisse augurer une reprise de la dynamique de construction sur le territoire.

Rapporté à 1000 habitants, ce sont ainsi 8,3 logements qui ont été construits entre 2013 et 2019 inclus (y compris résidences). L'indice de construction est similaire à celui de l'Hérault, et de 2 points supérieurs à celui de l'Occitanie. A titre comparatif, le Pays de l'Or se positionne dans une dynamique plus favorable que les EPCI limitrophes, à l'exception de la Métropole de Montpellier (11,4 logements/1000 habitants).

Sur la période 2016-2021, un millier de logements ont été construits en collectif soit 52% de la construction. La construction individuelle pèse pour 36% dans la construction neuve, portée à 83% par l'individuel pur.

Quant à la production en résidence, elle est nulle sur la période, à l'exception de 2016 où 218 logements ont été construits à Palavas-les-Flots.

Après une phase de ralentissement de la croissance observée entre 2013 et 2019, la croissance du territoire s'accélère depuis 2020. Cette croissance s'explique notamment par une offre de logements limitée sur la Métropole de Montpellier, induisant des reports sur les territoires voisins dont le Pays de l'Or.

D | Une meilleure connaissance de la capacité résiduelle des deux pôles structurants : Mauguio et la Grande Motte

L'élaboration du PLH de l'Agglomération du Pays de l'Or a été l'occasion de mener une étude fine des capacités de production de logements au sein des enveloppes urbaines du territoire. Ces capacités ont été évaluées essentiellement sur la base d'un relevé des dents creuses et sites potentiels de densification. Cette étude n'avait pas été menée dans le cadre de la révision du SCoT de 2019.

Au global, le SCoT approuvé de 2019 prévoyait une production de 3917 logements à l'horizon 2033. Le PLH a estimé un potentiel de production de 3983 logements à l'horizon 2029. Cette étude a surtout démontré de véritables décalages entre les capacités de production de certaines commune et les objectifs du SCoT.

En particulier, **la capacité d'accueil de la Grande-Motte a été surévaluée à plus de 660 logements alors que celle de Mauguio a été sous-estimée dans le SCoT près de 670 logements (hors densification par divisions parcellaires dans les tissus pavillonnaires)**… comme ces orientations ont fortement dicté les capacités d'accueil de ces deux communes, au détriment de la commune de Mauguio, dont la capacité d'accueil a déjà été atteinte et dont les perspectives de croissance démographiques envisagées dans le cadre de la révision du PLU (en cours) sont donc « bloquées » par le SCoT en vigueur.

La présente modification vise à adapter la capacité d'accueil maximale de logements des communes de Mauguio et La Grande-Motte au regard de leur capacité de densification des tissus urbains existants. Les orientations relatives à la modération de la consommation foncière resteront ainsi inchangées. La modification a donc pour objet de reporter une production de 750 logements en densification de la Grande Motte vers Mauguio.

E | Un PLH 2024-2029 ambitieux…

Le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération du Pays de l'Or est actuellement en cours de finalisation. Le travail réalisé dans le cadre de l'analyse des besoins et des capacités des communes (dont leurs capacités au sein des tissus urbains existants) permet d'envisager une programmation ambitieuse. Le PLH 2024-2029 prévoit notamment la production de 2175 logements en 6 ans sur l'ensemble du territoire… dont 1740 logements couvrant les besoins du point mort et 435 permettant une légère croissance démographique de +0,3% par an. En détail cela induit notamment

- La production cumulée de 1600 logements sur la commune de Mauguio-Carnon entre 2019 et 2029, soit un delta de 749 logements par rapport à la production maximale de logements programmée par le SCoT en vigueur ;
- La production cumulée de 485 logements entre 2019 et 2029 sur la commune de la Grande-Motte, soit 764 logements de moins que ce que programmait le DOO du SCoT en vigueur…

Le PLH, avec une lecture plus fine et détaillée des besoins de production de logements que le SCoT, confirme donc la nécessité d'ajuster les objectifs de production de logements entre les communes de Mauguio-Carnon et la Grande-Motte. Aujourd'hui, le PLH ne peut être approuvé, dans l'attente de la présente modification du SCoT.

La présente modification constitue un enjeu important dans la mise en œuvre du PLH 2024-2029. Les objectifs de production pourront être mis en œuvre après la modification du SCoT. Le transfert de 750 logements entre Mauguio et la Grande-Motte constitue ainsi une programmation cohérente avec les besoins et capacités identifiées par le PLH.

F | Des orientations générales du PADD respectées mais un formalisme à corriger…

Le PADD fixe l'ambition d'affirmer l'organisation territoriale autour d'une armature urbaine claire. Une carte spatialise cette armature, mais elle affiche également un nombre d'habitants à accueillir par commune.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs doit logiquement fixer Les conditions d'application du PADD portant notamment sur « *les orientations générales d'organisation de l'espace, avec le développement équilibré des différents espaces, urbains et ruraux et la recherche de complémentarité entre les activités, l'offre de logement et d'habitat, les grands équipements et services, l'organisation des mobilités, les transitions écologique et énergétique* » (art. L141-4 du CU).

C'est donc logiquement au DOO que devrait incomber le rôle de déterminer les orientations relatives à la capacité d'accueil maximale en nombre de logements par commune. Le DOO du Pays de l'Or le fait précisément en matière de projections démographiques maximales.

L'indication du nombre de logements maximal par commune sur la carte de l'armature territoriale du PADD constitue donc une erreur de forme que la présente modification propose de corriger. La capacité d'accueil maximale en nombre de logements par commune devrait être précisé au tableau de la page 36 du DOO, en complément du nombre d'habitants projeté à l'horizon 2033.

Sans changer l'économie générale des orientations du PADD, la présente modification propose d'ajuster le document sur la forme de son PADD et sur le fond, à travers un rééquilibrage des objectifs de production de logement entre La Grande-Motte et Mauguio.

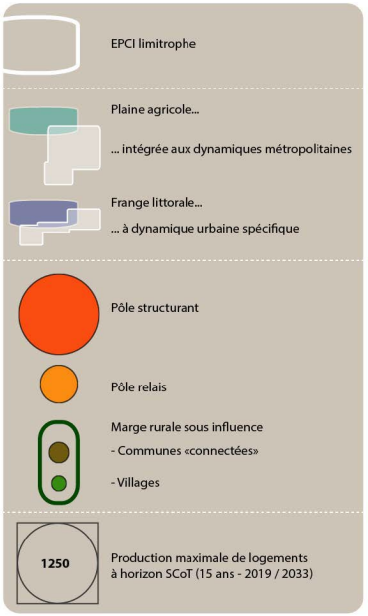
CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DU SCOT

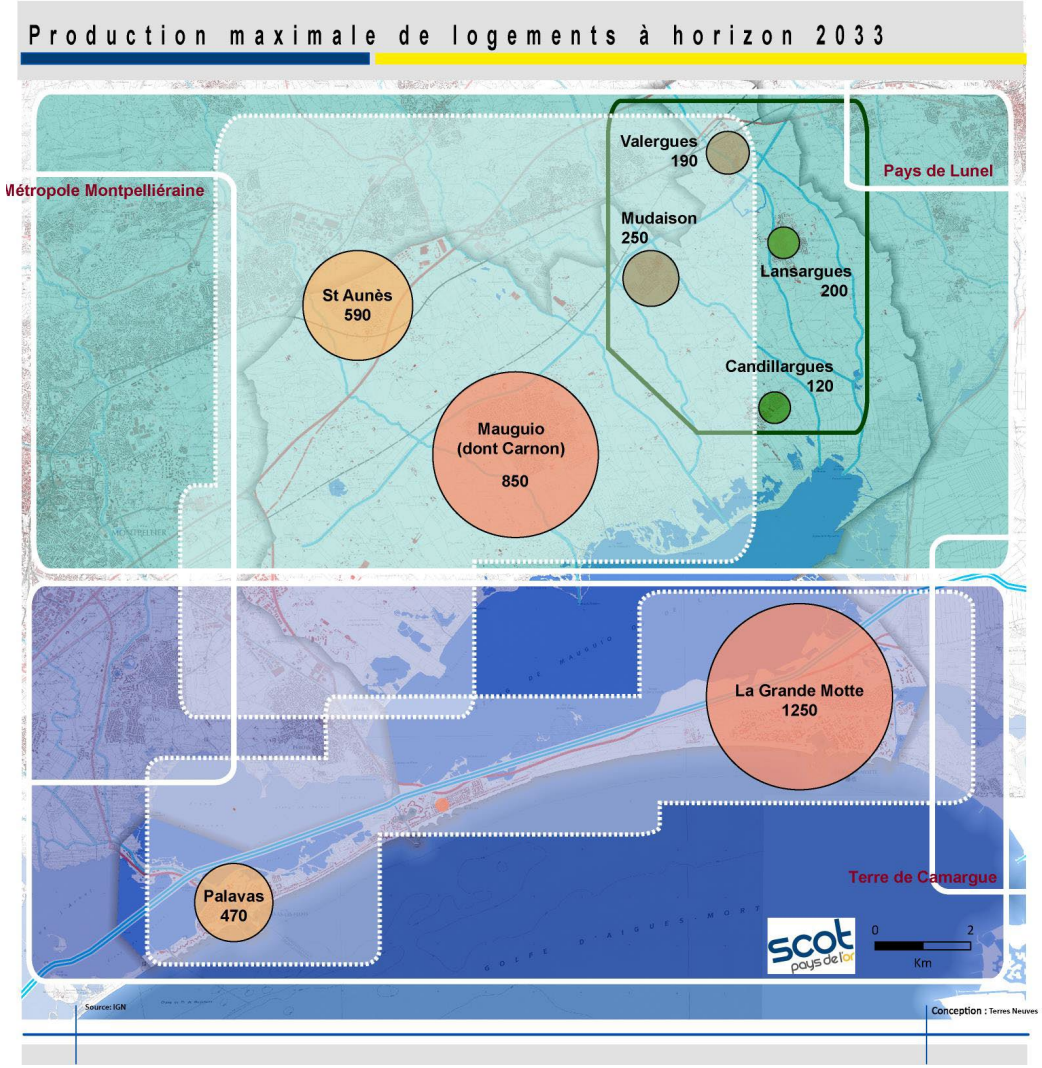
A | Ajustement du PADD

La carte du PADD du SCoT est ajusté afin de retirer l'indication précise du nombre de logements par commune. La légende de la carte est également modifiée. Les autres éléments et postes de légende de la carte restent inchangés.

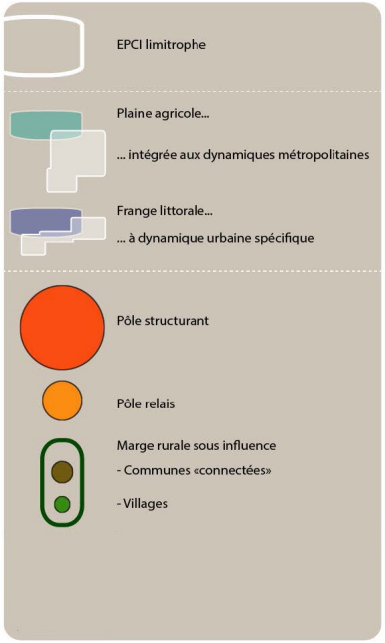
La page ci-contre présente la carte du PADD avant modification et après modification.

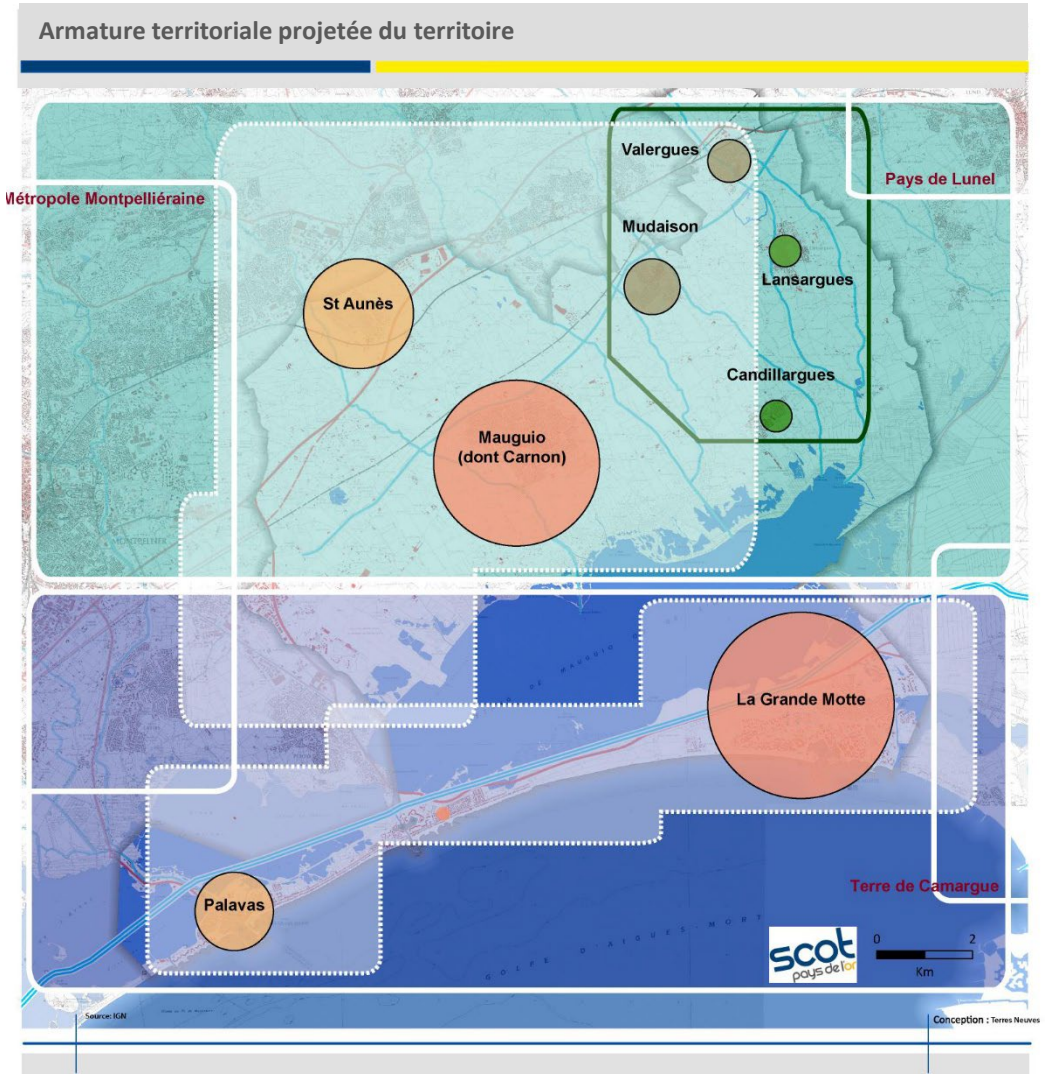
Carte du PADD avant modification





Carte du PADD après modification





B | Ajustement du DOO du SCoT

Plusieurs tableaux du DOO sont modifiés afin de traduire le report de production de 750 logements au sein des tissus urbains existants de la commune de la Grande-Motte vers la commune de Mauguio.

Tableau relatif à la capacité d'accueil démographique maximale

Le tableau de la page 36 est donc modifié pour adapter le nombre d'habitants maximal que pourra atteindre chaque commune dans le SCoT. Ce tableau est modifié à deux niveaux :

- **Une ligne nouvelle est créée pour introduire le nombre maximal de logement autorisé par commune**. Il s'agit là du déplacement des chiffres de la carte du PADD. Ce chiffre est adapté entre les communes de La Grande-Motte et Mauguio (+750 logements pour Mauguio et -750 logements pour La Grande-Motte) mais inchangés pour les autres communes ;
- **Le nombre d'habitant maximum par commune est ajusté** pour les communes de la Grande-Motte et Mauguio.

Les autres éléments du tableau ne sont pas modifiés.

La page ci-contre présente le tableau avant modification et le tableau modifié (les modifications apportées sont indiquées en rouge).

Tableau avant modification

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO -CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Population maximale projetée en 2033	2 039	3 479	2 435	3 183	7 291	4 560	18 257	10 547	51 791
	5 518		5 618		11 851		28 804		
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2019 et 2033 projeté	0	248	86	200	874	874	654	1 658	4 594
	248		286		1 748		2 312		
Taux de croissancce annuel moyen 2019 – 2033 (%)	0.00	0.49	0.24	0.43	0.86	1.43	0.24	1.15	0.62%
	0.31%		0.35%		1.07%		0.56%		

Tableau après modification

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO -CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Population maximale projetée en 2033	2 039	3 479	2 435	3 183	7 291	4 560	19 757	9 047	51 791
	5 518		5 618		11 851		28 804		
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2019 et 2033 projeté	0	248	86	200	874	874	2 154	158	4 594
	248		286		1 748		2 312		
Taux de croissancce annuel moyen 2019 – 2033 (%)	0.00	0.49	0.24	0.43	0.86	1.43	0,77	0,12	0.62%
	0.31%		0.35%		1.07%		0.56%		
Production maximale de logements entre 2019 et 2033	120	200	190	250	470	590	1602	499	3920
	320		440		1060		2100		

Production minimale de logements sous forme de renouvellement - réinvestissement urbain entre 2019 et 2033

Ce tableau décline les orientations en matière de production de logement en renouvellement urbain et en réinvestissement.

Les modifications apportées entre les communes de La Grande-Motte et Mauguio ne relèvent que de leur capacité de production de logements au sein de leur tissu urbain, mal évaluées dans le SCoT de 2019. Ce tableau est donc modifié en conséquence au regard du nombre de logements rééquilibré entre ces deux communes.

Les autres éléments du tableau ne sont pas modifiés.

La page ci-contre présente le tableau avant modification et le tableau modifié (les modifications apportées sont indiquées en rouge).

Tableau avant modification

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO -CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Nombre total de logements à programmer	120	199	193	250	467	587	852	1 249	**3 917**
Part de la production de logements (%)	3.06	5.08	4.93	6.38	11.92	14.99	21.75	31.89	**100 %**
	8.14		11.31		26.91		53.64		
Part des logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement	50.00 %	20.00 %	25.00 %	25.00 %	90.00 %	30.00 %	40.00 %	100.00 %	**61.60%**
Nombre de logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement	60	40	48	63	420	176	341	1249	**2397**
	100		111		596		1 590		

Tableau après modification

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO -CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Nombre total de logements à programmer	120	199	193	250	467	587	1602	499	**3 917**
Part de la production de logements (%)	3.06	5.08	4.93	6.38	11.92	14.99	40,90	12,74	**100 %**
	8.14		11.31		26.91		53.64		
Part des logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement	50.00 %	20.00 %	25.00 %	25.00 %	90.00 %	30.00 %	68.00 %	100.00 %	**61.60%**
Nombre de logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement	60	40	48	63	420	176	1091	499	**2397**
	100		111		596		1 590		

Production maximale de logements en extension urbaine entre 2019 et 2033

Ce tableau décline les orientations en matière de production de logement en extension urbaine. Il est complémentaire au tableau précédent et permet de consolider la répartition de la production de logements entre le renouvellement et le réinvestissement urbain et l'extension urbaine.

Même si le nombre de logements en extension reste inchangé (et la surface associée), les pourcentages varient au regard de la production de logements programmée par le SCoT à l'échelle communale. Ce tableau est donc à mettre à jour pour assurer la cohérence entre les orientations.

Les autres éléments du tableau ne sont pas modifiés.

La page ci-contre présente le tableau avant modification et le tableau modifié (les modifications apportées sont indiquées en rouge).

Tableau avant modification

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO -CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Nombre total de logements à programmer	120	199	193	250	467	587	852	499	**3 917**
Part de la production de logements (%)	3.06	5.08	4.93	6.38	11.92	14.99	21.75	12,74	
	8.14		11.31		26.91		53.64		
Part des logements à programmer en extension	50.00%	80.00%	75.00%	75.00%	10.00%	70.00%	60.00%	0.00%	**38.40%**
Nombre de logements à programmer en extension	60	159	145	188	47	411	511	0	**1 520**
	219		332		458		511		

Tableau après modification

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO -CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Nombre total de logements à programmer	120	199	193	250	467	587	1602	499	**3 917**
Part de la production de logements (%)	3.06	5.08	4.93	6.38	11.92	14.99	40,90	12,74	
	8.14		11.31		26.91		53.64		
Part des logements à programmer en extension	50.00%	80.00%	75.00%	75.00%	10.00%	70.00%	32.00%	0.00%	**38.40%**
Nombre de logements à programmer en extension	60	159	145	188	47	411	511	0	**1 520**
	219		332		458		511		

Production minimale de logements sociaux entre 2019 et 2033

Ce tableau décline les orientations en matière de production de logement sociaux sur le territoire du SCoT et par commune.

Le rééquilibrage en matière de production de logements entre La Grande-Motte et Mauguio impacte également le rééquilibrage en matière de production de logements sociaux.

Le tableau ci-contre sont ajustés en rééquilibrant les objectifs minimaux imposés aux communes, au regard de la production de logements envisagée par le SCoT. Le taux de production n'a pas été modifié et a été juste répercuté sur la production de logements modifiée.

Les autres éléments du tableau ne sont pas modifiés.

La page ci-contre présente le tableau avant modification et le tableau modifié (les modifications apportées sont indiquées en rouge).

Tableau avant modification

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Production LLS (%)	20	25	25	25	30	30	30	30	**28.90**
Production LLS	24	50	48	63	140	176	256	375	**1 131**
	74		111		316		630		
Part production LLS (%)	6.52		9.79		27.96		55.73		

Tableau après modification

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
COMMUNES	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Production LLS (%)	20	25	25	25	30	30	30	30	**28.90**
Production LLS	24	50	48	63	140	176	480	150	**1 131**
	74		111		316		630		
Part production LLS (%)	6.52		9.79		27.96		55.73		

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE 3

PREAMBULE & CONTEXTE ADMINISTRATIF 5

CONTEXTE 5
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU SCOT DU PAYS DE L'OR 6
CHOIX DE LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME 7
CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU SCOT 8
A | Cadre règlementaire de la procédure de modification 8
B | Evaluation environnementale 8
C | Les étapes règlementaires régies par le code de l'urbanisme 9

OBJET N°1 : MODIFICATION DES ORIENTATIONS RELATIVES A LA CONSOMMATION PROJETEE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 11

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION 11
A | Une armature des zones d'activités du territoire pour organiser l'accueil des activités productives 13
B | Des objectifs de consommation foncière très (trop) précis pour adapter l'offre aux besoins du territoire 13
CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOO 15

OBJET N°2 : AJUSTEMENT DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT 17

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION 17
A | L'armature territoriale et les conditions de sa mise en œuvre 19
B | Un territoire en ralentissement démographique 19
C | Une réaccélération du nombre de logements autorisés depuis 2020 21
D | Une meilleure connaissance de la capacité résiduelle des deux pôles structurants : Mauguio et la Grande Motte 22
E | Des orientations générales du PADD respectées mais un formalisme à corriger… 22
CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DU SCOT 24

A | Ajustement du PADD *24*
B | Ajustement du DOO du SCoT *26*

TABLE DES MATIERES **35**

pays de l'or
AGGLOMÉRATION