



DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièce n°4-2 : Réponses de la Communauté
d'Agglomération du Pays de l'Or aux avis des
PPA.



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
MODALITES DE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET NATURE DES AVIS REÇUS.....	4
REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX AVIS REÇUS.....	5

MODALITES DE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET NATURE DES AVIS REÇUS

A | Rappel du Code de l'Urbanisme concernant la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Article L.143-33 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 ».

Conformément à l'article L.143-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié le 18 décembre 2023 par courrier et mail.

B | Nature des avis reçus

Les Personnes Publiques Associées mentionnées dans le tableau ci-dessous ont rendu un avis sur le projet de modification n°1 du SCoT du Pays de l'Or.

Si la nature de cet avis est réputé favorable, des éléments de réponse sont apportés dans la présente note.

Si d'autres avis sont réceptionnés par la collectivité à la suite du début de l'enquête publique, ceux-ci seront joints au dossier.

Destinataires	Date réponse	Nature de l'avis
Communauté d'Agglomération du Pays de Lunel	-	-
CCI	-	-
Conseil Départemental de l'Hérault	-	-
Chambre d'Agriculture	-	-
CMA Hérault	27.12.2023	Favorable
Conseil Régional d'Occitanie	-	-
Conseil Régional D'Occitanie-Direction Infrastructures	-	-
DDTM	22.02.2024	Favorable avec observations
Hérault Transport SMTCH	-	-
INAO	-	-
Montpellier Méditerranée Métropole	13.02.2024	Favorable
Préfecture de l'Hérault	-	-
SNCF Réseau	-	-
Syndicat Mixte du Bassin de l'Or	-	-
Syndicat Mixte du SCoT Sud Gard	08.01.2024	Favorable

REponses de la Collectivité aux avis reçus

Les avis reçus par Pays de l'Or Agglomération (annexés dans leur totalité à ce mémoire en réponse), au titre de la notification aux Personnes Publiques Associées comportent des demandes de précisions et/ou compléments. Ainsi, la collectivité souhaite porter à la connaissance du public ses éclaircissements et compléments qu'elle propose d'apporter à la notice de la modification n°1 du SCoT du Pays de l'Or.

A | Observation de la Préfecture de l'Hérault

Extrait de l'avis

« Sur le volet économique (...) dans le dossier de modification, un point sur la consommation des espaces pour le développement économique depuis le T0 du SCoT aurait pu être communiqué ».

Réponse de la Collectivité

En réponse à l'observation formulée par la Préfecture de l'Hérault, Pays de l'Or Agglomération propose de compléter la notice de la modification par l'analyse et le tableau suivant :

« Analyse de la consommation des espaces dédiés au développement économique à l'échelle du SCoT :

Depuis l'approbation du SCoT, Pays de l'Or Agglomération réalise un suivi de la consommation foncière des zones AU dédiées à l'accueil des activités économiques sur son territoire. Le tableau ci-après recense la consommation foncière au titre des zones AU inscrites aux PLU communaux entre 2019 et 2023.

Depuis l'approbation du SCoT en 2019, 16,9 ha des espaces programmés ont été consommés, soit seulement 28%. Sur les 59,2 ha de consommation foncière programmée par le SCoT, il reste donc un potentiel d'un peu plus de 42 ha de consommation foncière pour l'accueil d'activités économiques sur le territoire du SCoT.

Il est intéressant de noter que la consommation foncière observée depuis 2019 s'est essentiellement portée sur des zones de rayonnement, ce qui vient confirmer la mise sous tension des zones d'activités économiques identifiées et en particulier de la ZAE des Portes de l'Aéroport (aujourd'hui renommée PIOM) dont la surface de 6,8 ha a été commercialisée très rapidement contrairement à d'autres ZAE du territoire. »

Consommation foncière au titre des zones AU inscrites aux PLU communaux entre 2019 et 2023 -chiffres issus des autorisations d'urbanisme délivrées

Secteurs géographiques	Candillargues	Lansargues	Valergues	Mudaison	Palavas-les-Flots	Saint-Aunès	Mauguio-Carnon	La Grande-Motte	Total objectif SCOT	Total consommé entre 2019 et 2023
Zones de rayonnement						Eco Parc	ZAE des Portes de l'Aéroport 6,8 ha	ZA Nautiques	35 ha	15,4
						-	Concession aéroportuaire 8,6 ha	-		
Zones intermédiaires			ZAE des Jasses 1,5ha	ZAE du Bosc -			ZAE de la Louvade -		15,2 ha	1,5 ha
Zone de proximité	ZAE de la Providence -	ZAE du Mas Saint Jean -							9 ha	0

Extrait de l'avis

(...) Il ressort de l'analyse du dossier que si la nouvelle évaluation des besoins de logements pour les communes de Mauguio et la Grande-Motte est explicitée, la justification de l'impact sur la population maximale projetée est absente du dossier. Il conviendra donc de compléter le dossier en apportant une analyse sur les impacts en termes d'accueil de population à l'échelle des deux communes ».

Réponse de la Collectivité

En réponse à l'observation formulée par la Préfecture de l'Hérault, Pays de l'Or Agglomération propose de compléter la page 26 de la notice de la modification par le paragraphe suivant :

« Concernant le calcul de la capacité maximale de population projetée à l'horizon 2033, le rééquilibrage du nombre de la production de logement respecte la capacité maximale de population programmée dans le SCoT de 2019 afin de pas porter atteinte à l'économie générale du PADD (soit 28 804 habitants pour les pôles structurants et 51 791 habitants pour le territoire du SCoT).

Dans le SCoT de 2019, l'impact de la production de logement sur la capacité maximale de population à accueillir était calculé en considérant deux dynamiques complémentaires :

- La Point Mort Démographique (PMD) : Le point mort de construction sert à connaître, sur un territoire et une période donnée, le nombre de logements à produire pour maintenir la population, en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, de l'occupation du parc et de son renouvellement. Il

permet de mieux évaluer les besoins en logements d'un territoire pour l'avenir. A noter que ce point est important sur le territoire puisque près de 42% des logements programmés à l'horizon 2033 répondent à ce besoin de décohabitation...

- L'effet démographique, c'est-à-dire l'arrivée de nouveaux habitants dont les besoins de production de logements ont été estimés en se basant sur un nombre d'occupant moyen par logement de 2 habitants par logements supplémentaires.

La population projetée 2033 était donc calculée par la formule suivante :

Population projetée 2033 = Population communale 2019 + (nb de logements produits uniquement pour répondre à l'effet démographique x 2 habitants/logements)

- Pour Mauguio-Carnon, le nombre de logements à produire pour répondre aux nouveaux arrivants a été évalué à 327 logements. L'impact sur la population projetée était donc calculé de la manière suivante : $17\ 603 + (327 \times 2) = 18\ 257$ habitants
- Pour la Grande-Motte, le nombre de logements à produire pour répondre aux nouveaux arrivants a été évalué à 829 logements. L'impact sur la population projetée était donc calculé de la manière suivante : $8\ 889 + (829 \times 2) = 10\ 547$ habitants

Dans le cadre de la présente modification, la même formule est utilisée, ce qui donne les projections suivantes :

- Pour Mauguio-Carnon, le nombre de logements à produire pour répondre aux nouveaux arrivants est désormais de 1077 logements. L'impact sur la population projetée était donc calculé de la manière suivante : $17\ 603 + (1077 \times 2) = 19\ 757$ habitants

- *Pour la Grande-Motte, le nombre de logements à produire pour répondre aux nouveaux arrivants est désormais de 79 logements. L'impact sur la population projetée était donc calculé de la manière suivante : $8\,889 + (79 \times 2) = 9\,047$ habitants*

Le rééquilibrage proposé dans le SCoT pour La Grande-Motte se fait donc essentiellement au détriment de l'effet démographique (c'est-à-dire l'accueil de nouveaux habitants). A l'inverse, sur Mauguio-Carnon, la production de logements supplémentaires se fait exclusivement en faveur de l'accueil de nouveaux habitants.

Les modalités de calculs de la population projetée à l'horizon 2033 ont veillé à respecter le taux de croissance annuel moyen inscrit dans le SCoT de 2019 pour les pôles structurants (soit 0,56%/an). Le rééquilibrage de la capacité de production de logement entre Mauguio-Carnon et La Grande-Motte ont juste induit un réajustement des taux de croissance annuels moyens communaux afin de correspondre à leur capacité réelle de production de logements.

