5- BANDE DES 100 METRES

5-1 TEXTE APPLICABLE

Article L146-4-III du Code de l'Urbanisme :

"En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient."

L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible, dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

L'article 167 de la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a toutefois modifié l'article L. 146-4-III afin que les "ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables", puissent bénéficier de la dérogation prévue pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Comme le précise l'article L.146-4-III, la réalisation dans la bande littorale de cent mètres des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

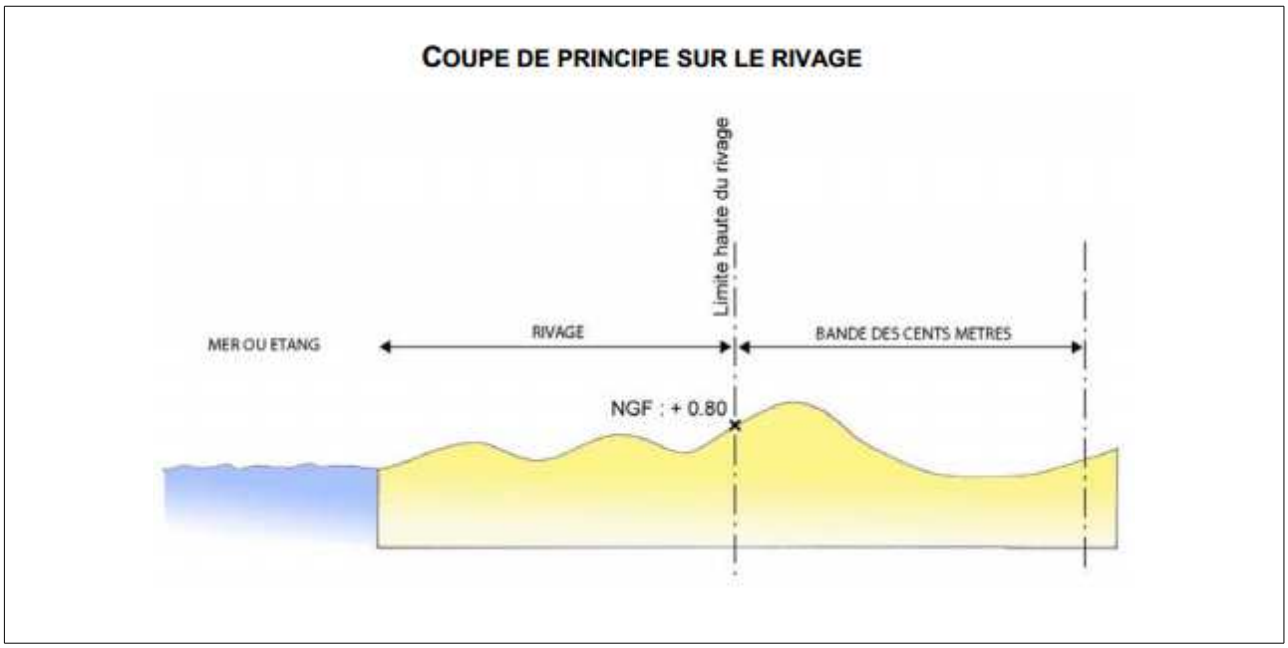
Depuis la réforme de l'enquête publique en 2010 et 2011 (décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement), la réalisation de toutes les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, doivent être précédées d'une enquête publique.

5-2 DEFINITION ET CRITERES DE DELIMITATION

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport aux rives ou à la limite des plus hautes eaux des étangs salés, ou par rapport à la limite haute du rivage de la mer. En l'absence de ces limites et en cas de contentieux, c'est par le biais d'une expertise que le juge les déterminera.

La limite haute du rivage est prise :

- soit à partir de la délimitation officielle des rivages de la mer, si elle existe,
- soit à partir de la ligne définie par un relevé au GPS du bourrelet correspondant aux plus hautes eaux, dans des conditions non exceptionnelles,
- soit à partir de la cote NGF de 0,80 m pour certains étangs, en l'absence de délimitation ou de relevé.



La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles *(CE, 12 octobre 1973, Kreitmann, n°86682)*. Le domaine public maritime, et donc la limite haute du rivage, est délimité dans les conditions prévues aux articles R. 2111-5 à R. 2111-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. La délimitation est constatée par arrêté préfectoral ou par décret en Conseil d'Etat si l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête est défavorable. En l'absence d'acte administratif de délimitation, le juge détermine cette limite en se référant aux caractéristiques des lieux comme la faible déclivité de la plage ainsi qu'à la limite de la végétation *(CE, 12 mai 1997, Sté Coprotour, n°151359)*.

5-3 REGLES APPLICABLES

Les dispositions de l'article L. 146-4 III relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent :

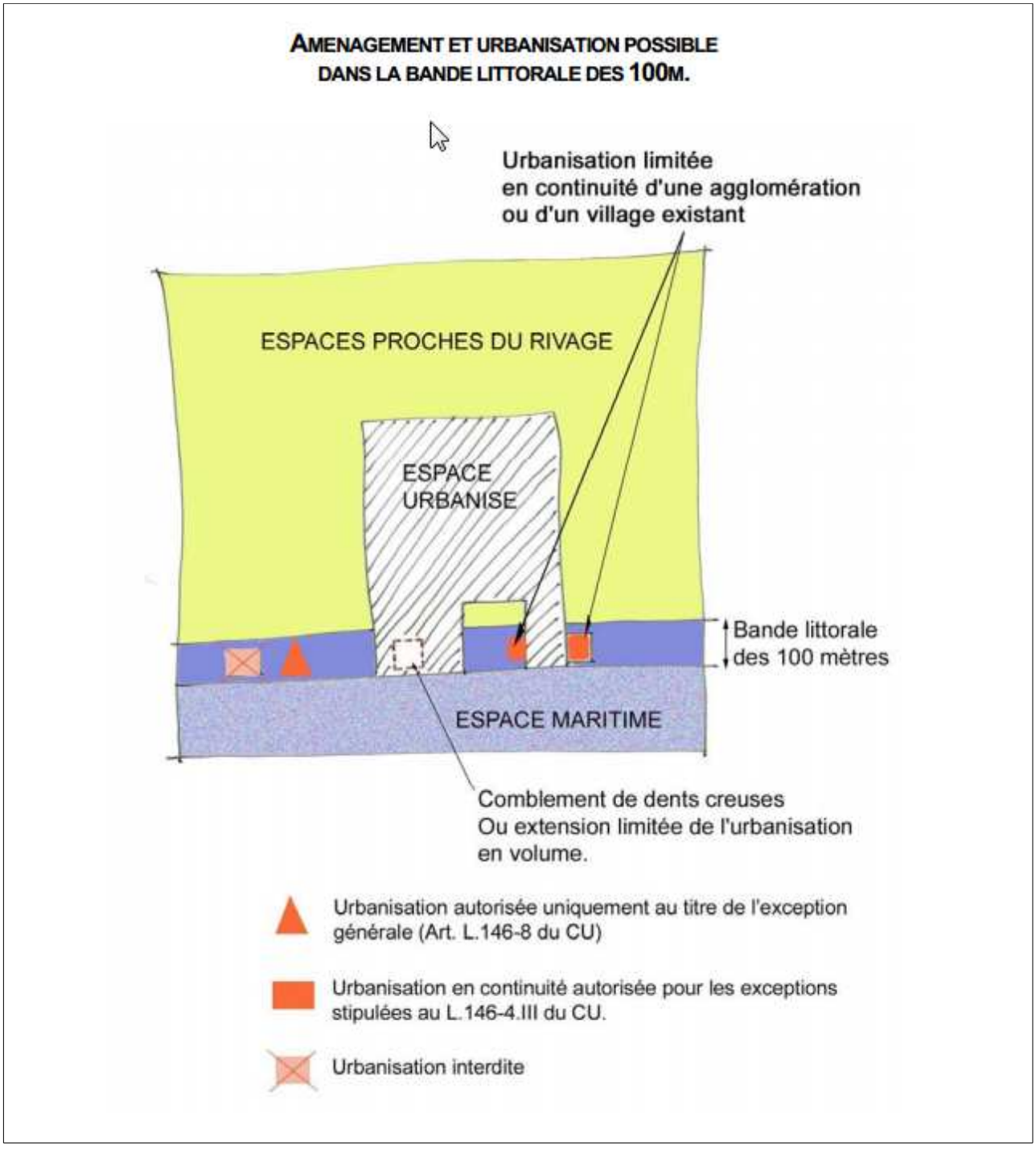
- aux rivages des communes riveraines de la mer,
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares,
- aux rives des étangs salés.

Ces dispositions s'appliquent en dehors des espaces urbanisés, d'où la nécessité d'avoir au préalable procédé à la délimitation de ces espaces. Ce terme est intégré à l'article L.146-4.III du Code de l'Urbanisme, relatif à la bande littorale des 100 mètres, et à l'article L.146-5, relatif à l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes. La bande littorale de 100 mètres ainsi définie est une bande protégée inconstructible, sauf exceptions prévues par la loi.

Pour déterminer si un espace est urbanisé, le juge prend en considération les espaces voisins ou proches du terrain d'assiette sur lequel doit être édifiée la construction envisagée, et se réfère à un faisceau d'indices, notamment :

- la densité de construction au voisinage immédiat des constructions envisagées ;
- la plus ou moins grande proximité de constructions existantes ;
- les divers obstacles physiques qui peuvent séparer cette parcelle des zones d'habitations existantes comme une infrastructure de transport ou un ruisseau.

Le classement du secteur en zone urbanisable dans le document d'urbanisme n'a pas d'incidence
.



5-3-1 Inconstructibilité de la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination**.** Seuls les travaux confortatifs sont autorisés.

Si le III de l'article L. 146-4 ne vise que les constructions et installations, le juge administratif a élargi l'opposabilité de ces dispositions :

- aux documents d'urbanisme,
- aux décisions de création de ZAC,
- aux certificats d'urbanisme,

- aux déclarations d'utilité publique.

Un PLU doit par exemple classer l'espace non urbanisé situé dans la bande des 100 mètres en zone A ou N.

5-3-2 Les exceptions

- *Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau*

Ces exceptions sont interprétées strictement par le juge. Elles recouvrent notamment les installations et les constructions liées à des impératifs de sécurité et de salubrité publiques en vue de l'accueil du public.

Ainsi sont admis :

- les sanitaires publics et les objets mobiliers liés à l'accueil du public,
- les postes de secours et de surveillance de plage,
- les chemins piétonniers, les espaces verts, les installations destinées aux loisirs nautiques, les activités économiques liées à un port.

Photo 8 : Piste cyclable dans la bande des 100 mètres

L'article L.321-1 du Code de l'Environnement cite comme activités économiques liées à la proximité de l'eau, les activités telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes.

Sont donc par conséquent admis dans la bande des 100 mètres :

- une ferme aquacole ;
- les constructions liées aux activités de pêche, de cultures marines, aquacoles, conchylicoles, ateliers de mareyage,
- les activités portuaires.

En revanche, les établissements de restauration, de thalassothérapie, les aires de stationnement,les logements, un camping, un parking, et des installations de stockage de bateaux sont quant à eux clairement exclus du champ des exceptions.
Il convient de noter que l'article L. 146-4 III vise explicitement les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les ouvrages de raccordement sont définis à l'article L. 342-1 du Code de l'Energie ainsi que par le décret n°2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et

d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité. Cependant, l'article L. 146-4 III précise que les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Par conséquent, sont seuls autorisés les ouvrages souterrains et notamment les canalisations électriques souterraines.

Enfin, l'article L. 146-4 III soumet à enquête publique ces constructions et installations dans la bande des 100 mètres, enquête publique réalisée selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

- *L'aménagement des routes*

L'article L. 146-7 prévoit que l'aménagement des routes dans la bande des 100 mètres est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les nouvelles routes de transit doivent être localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage, et les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage ni le longer. La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

- *Les exceptions prévues à l'article L.146-8 du Code de l'Urbanisme*

L'article L. 146-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que ne sont pas soumis à la règle d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Sont des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public portuaire les entrepôts et terre-pleins destinés à accueillir les marchandises déchargées des navires, ou les cuves destinées à recueillir les fluides acheminés par la voie maritime ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires, y compris lorsqu'ils sont construits et exploités par des personnes privées.

- à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

- *Les équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage*

Conformément à l'article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme, un schéma d'aménagement d'une plage et des espaces naturels qui lui sont proches peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique. Un décret précise l'application de cette disposition (R.146-3 et R.146-4 du 23 décembre 2006).

- *La reconstruction à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée sauf disposition contraire d'un document d'urbanisme (PLU, PPR, etc...). Le SCoT pourra toutefois demander au PLU d'interdire toute reconstruction dans la bande des cent mètres.

Photo 9 : Parking dans la bande des 100 mètres

5-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Il appartient aux SCoT de définir une méthode et de délimiter la bande inconstructible en fonction de la spécificité locale. Cette bande inconstructible pourra être supérieure à 100 mètres dans certains cas, pour tenir compte par exemple de l'érosion marine ou du risque de submersion marine. Le SCoT devra donc identifier les zones d'érosion et celle de sensibilité littorale pour prévoir les secteurs d'élargissement au-delà de 100 m. Sur les rivages des étangs, la définition de la bande inconstructible devra être précisée par le SCoT en tenant compte de la préservation des milieux naturels et de leur dimension écologique. La préservation d'un écran forestier significatif, la prise en compte du relief pour la co-visibilité, peuvent amener à prévoir une protection paysagère supérieure à 100 mètres.

Les terrains constituant des dents creuses dans les parties déjà urbanisées peuvent être construits, sous réserve de la prise en compte du risque lié au recul du trait de côte dans le PPRI. La délimitation de ces espaces urbanisés doit être cartographiée précisément.

Aucun terrain de camping caravaning ne peut être installé, agrandi, ou aménagé dans cette bande littorale, et le transfert des campings existants est à envisager. Seule, la modernisation des équipements existants peut être acceptée.

6- ESPACES REMARQUABLES

6-1 TEXTES APPLICABLES

Article L.146-6 du Code de l'Urbanisme :

"Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les zones humides et milieux temporairement immergés, ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages."

Article R.146-1 du Code de l'Urbanisme :

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :
• a) les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci.
• b) les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1.000 hectares ;
• c) les îlots inhabités ;
• d) les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
• e) les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
• f) les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi nº 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne nº 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
• g) les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi nº 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi nº 76-629 du 10 juillet 1976 ;
• h) les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables
• i) les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.
Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Article R.146-2 du Code de l'Urbanisme :

I- En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
• a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
• b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

• c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
• d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
• les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
• dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
• e) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
• f) les ouvrages souterrains de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité, destinés à desservir les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, situées sur le domaine publique maritime immergé, citées à l'article R.421-8-1.
Les aménagements mentionnés aux a, b, d et f du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

II- Les projets d'aménagements mentionnés aux b, d et f du présent article sont soumis à enquête publique dans les cas et conditions prévus par le chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. Ceux qui ne font pas l'objet d'une enquête publique sont mis à disposition du public dans les conditions prévues aux six alinéas suivants. La mise à disposition est organisée :
a) par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, lorsque l'aménagement léger est subordonné à l'obtention d'une telle autorisation ;
b) par le maire de la commune sur le territoire de laquelle l'aménagement léger est envisagé, dans les autres cas. Un avis précisant l'objet de l'aménagement, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet, les avis émis par une autorité administrative sur ce projet lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à disposition pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

L'implantation de l'aménagement léger ne peut être décidée sans que le bilan des observations du public ait été porté à la connaissance du maître d'ouvrage et, le cas échéant, de l'autorité compétente pour l'autoriser".

6-2 DEFINITION ET CRITERES DE DÉLIMITATION

L'identification des espaces remarquables passe par un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux points a) à i) de l'article R. 146-1 du CU (ci-dessus),
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

Photo 10 : Etang du Méjean

6-3 REGLES APPLICABLES

Les documents d'urbanisme doivent préserver les espaces remarquables caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral. Les aménagements possibles dans ces espaces doivent rester légers, être conçu pour permettre le retour du site à l'état naturel, et respecter les conditions suivantes :

- ne pas dénaturer le caractère des sites et notamment conserver des proportions raisonnables,
- ne pas compromettre la qualité architecturale et paysagère de l'espace remarquable,
- ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

Les aménagements suivants nécessaires à l'accueil du public sont possibles, sous réserve d'une possibilité permanente de retour à l'état naturel :

- chemins piétonniers, pistes cyclables, sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés,
- objets, mobiliers d'accueil et d'information,
- postes d'observation de la faune,
- équipements démontables d'hygiène et de sécurité,
- aires de stationnement, ni cimentées, ni bitumées, avec aménagement paysager et sans accroissement des capacités de stationnement. Un stationnement organisé peut être créé pour résoudre un stationnement anarchique et sauvage.

Photo 11 : Chemin piétonnier accessible aux personnes à mobilité réduite

Une extension limitée de bâtiments existants pour les activités économiques est possible si elles sont compatibles avec la gestion des espaces remarquables. L'extension limitée est estimée à 20% de la surface existante, avec un seuil maximum de 50 mètres carrés, sans possibilité de découpages en tranches successives.

Les travaux d'entretien et de réfection de terrains de camping existants sont autorisés.

Les pistes cyclables constituent un ensemble exemplaire de développement durable de l'économie touristique, exemple de protection et de valorisation des milieux lagunaires, exemple de sécurité et d'intégration paysagère.

Photo 12 : Maison de la Nature à l'entrée de la réserve naturelle du Méjean à Lattes

Photo 13 : Toilettes à l'entrée de la réserve naturelle du Méjean à Lattes

6-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Le SCoT est l'échelle pertinente pour la délimitation et la qualification des espaces remarquables. Il comporte, dans l'état initial du rapport de présentation, une cartographie et un argumentaire expliquant comment ont été identifiés les espaces remarquables. Il précise les typologies des espaces et donne les orientations sur la nature de l'occupation qui sera admise dans les différents espaces. Le SCoT précise, espace par espace, le type d'aménagement léger admis, nécessaire par exemple à l'exercice des activités agricoles ou bien indispensable dans le cadre de l'accueil du public (aire de stationnement). Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier.

Le maintien d'activités contribuant à l'entretien de l'espace est prévu par la circulaire du 10 mai 2005 dont l'objet est de préciser les modalités d'application du décret du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral. Il est souhaitable de conforter la protection de l'ensemble des espaces remarquables du secteur par une stratégie d'acquisition, dans le cadre d'une approche concertée entre les différents acteurs et de gestion durable (actions réglementaires, foncières, contractuelles) en s'appuyant principalement sur l'action du Conservatoire du Littoral.

La délimitation des espaces remarquables, qui reste sujette à des ajustements et actualisations réguliers (jurisprudence, projets d'intérêt général, inventaires, etc…), rend d'autant plus nécessaire :

- la mise en cohérence régionale des critères, des limites, et des argumentaires ;
- un inventaire permanent, son suivi et son actualisation ;
- un processus officiel de validation par avis de la commission départementale des sites, accompagné au préalable d'une concertation avec les personnalités qualifiées ;
- une réflexion en termes de réseau écologique : les espaces remarquables comme "noyau dur" d'une stratégie plus globale autour de la "trame verte" des espaces naturels, agricoles et forestiers du littoral.

7- PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

7-1 TEXTE APPLICABLE

Le dernier alinéa de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme impose au plan local d'urbanisme de classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Contrairement à l'article L.130-1 qui n'ouvre qu'une faculté ("Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations"), le dernier alinéa de l'article L. 146-6 place l'autorité compétente en matière de PLU en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

Aussi, les conséquences du classement n'étant pas identiques, il convient de distinguer dans le PLU (rapport de présentation ou zonage réglementaire) les EBC classés en application de la Loi Littoral, et donc de l'article L. 146-6, des autres EBC "classiques" (article L.130-1).

7-2 DEFINITION ET CRITERES DE DELIMITATION

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, le juge examine les éléments suivants et les compare aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes **:**

- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité);
- le caractère du boisement : il convient d'analyser l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces).

Photo 14 : Secteur boisé sur les coteaux de la Lironde

En conclusion, un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,
- équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),
- intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de par son interaction avec un milieu écologique remarquable.

7-3 REGLES APPLICABLES

Les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés. Si cet article n'interdit pas toute construction, il prohibe tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il n'est pas possible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés en application du dernier alinéa de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. Dans un tel cas, le déclassement devra être opéré après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

7-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Il appartient au SCoT d'identifier, de lister et de localiser les parcs et ensembles boisés les plus significatifs des communes concernées, afin qu'ils soient classés en espaces boisés les plus significatifs, au sein desquels seront délimités par les PLU des espaces remarquables. Les communes devront en préciser la délimitation à la parcelle, et identifier également des petits espaces forestiers qui participent tout autant à l'écosystème forestier et au cadre paysager du territoire.

8- LES CAMPINGS

8-1 TEXTE APPLICABLE

Article L.146-5 du Code de l'Urbanisme :

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet dans le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent en tout état de cause être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ("bande des 100 mètres") ».

8-2 NOTION DE CAMPING

Le camping est un terrain aménagé pour accueillir une activité touristique consistant à vivre sous la tente, dans une caravane, un camping-car ou une habitation légère de loisirs, en utilisant un matériel adapté à la vie en plein air. Le terrain de camping ou le parc de stationnement de caravanes n'est pas considéré comme un espace urbanisé au titre de la Loi Littoral et ne peut donc pas servir de support à l'extension de l'urbanisation. Il n'est pas possible, par exemple, d'envisager une zone d'urbanisation future dans la continuité d'un camping, même si celui-ci est en continuité d'une agglomération ou d'un village.

8-3 LES REGLES APPLICABLES

L'économie touristique du littoral représente une part non négligeable des potentiels de développement et d'emploi. L'hébergement léger de plein air génère une part importante du chiffre d'affaires du secteur touristique dans la région. Mais son évolution vers une multiplication d'habitations légères de loisirs, dont une partie transformée en résidence secondaire, risque de dégrader les paysages littoraux et leurs abords. Il appartient aux pouvoirs publics de mener une réflexion sur l'évolution de ce type de demande et sur sa gestion en termes de développement durable de l'économie touristique.

Photo 15 : Camping au bord du Méjean à Lattes

8-3-1 La création de nouveaux campings

Les campings sont considérés comme des opérations d'aménagement au même titre qu'un lotissement ou une ZAC. De ce fait, ils doivent faire l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU, en fonction de la vocation du secteur dans lequel ils se situent. La création de nouveaux campings ou les extensions ne peuvent se faire que dans les agglomérations ou villages existants, ou en continuité immédiate avec eux. Dans les espaces proches du rivage, elles doivent tenir compte de la capacité d'accueil des sites. Dans les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation et la bande inconstructible des 100 mètres (ou plus),

l'implantation de nouveaux terrains de camping est interdite, de même que dans les sites classés, inscrits ou en instance de classement. Dans les sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, l'installation peut être refusée si l'étude montre qu'elle porte atteinte aux objectifs de conservation des espaces.

8-3-2 L'évolution des campings existants

L'extension spatiale des campings, leur densification (augmentation du nombre d'emplacements dans l'emprise non modifiée du camping), ou leur durcissement par l'implantation d'habitations légères de loisirs, doivent être considérés comme une extension d'urbanisation, avec pour conséquence, l'application de la règle de continuité avec les agglomérations et les villages existants dans les communes littorales et celle de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage.

8-3-3 Camping en continuité avec une agglomération ou un village existant

L'extension ou le durcissement sont autorisés dans la partie de camping en contiguïté avec l'urbanisation existante. Néanmoins, cette forme d'urbanisation est soumise aux règles de l'extension limitée ainsi qu'aux contraintes architecturales et paysagères réglementées dans le PLU.

8-3-4 Camping en discontinuité avec l'urbanisation existante

Un camping non contigu à une agglomération ou un village existant ne pourra procéder à aucune extension, ni durcissement, ni densification. Seules, la rénovation et la réfection des équipements communs peuvent être envisagées.

8-3-5 Une charte « campings »

La recherche de qualité d'accueil et d'équipement des campings du littoral pourrait s'inscrire dans un partenariat sur une charte paysagère, urbanistique et architecturale, négociée et contractualisée. Cette charte pourrait prescrire des normes de qualité environnementale spécifiques (aménagement paysager, marges de recul, taille des emplacements, trame verte interne, gestion du couvert végétal, assainissement, gestion des déchets, prise en compte des risques, gestion des installations, régime de location, …).

8-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Le SCoT doit s'inscrire dans une réflexion spécifique sur l'hébergement touristique. Il devrait comporter une analyse de l'état des lieux et une prospective souhaitable pour l'évolution et la localisation des divers types d'accueil touristique et de résidences de plein air. Cette réflexion doit apporter des réponses en termes de capacité de l'environnement à accueillir des campings au sein des divers sites d'urbanisation : chaque type de clientèle doit pouvoir trouver des réponses sans pour autant tomber dans la fuite en avant de créations incessantes d'emplacements nouveaux, avec ou sans réseaux. Le besoin d'accueil à l'année sera différent de celui pour le tourisme saisonnier, tant en termes d'intégration environnementale que de localisation de ces nouvelles formes d'urbanisation, contiguë ou au sein de l'urbanisation existante.

C- APPLICATION TERRITORIALE DES PRINCIPALES NOTIONS : PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL

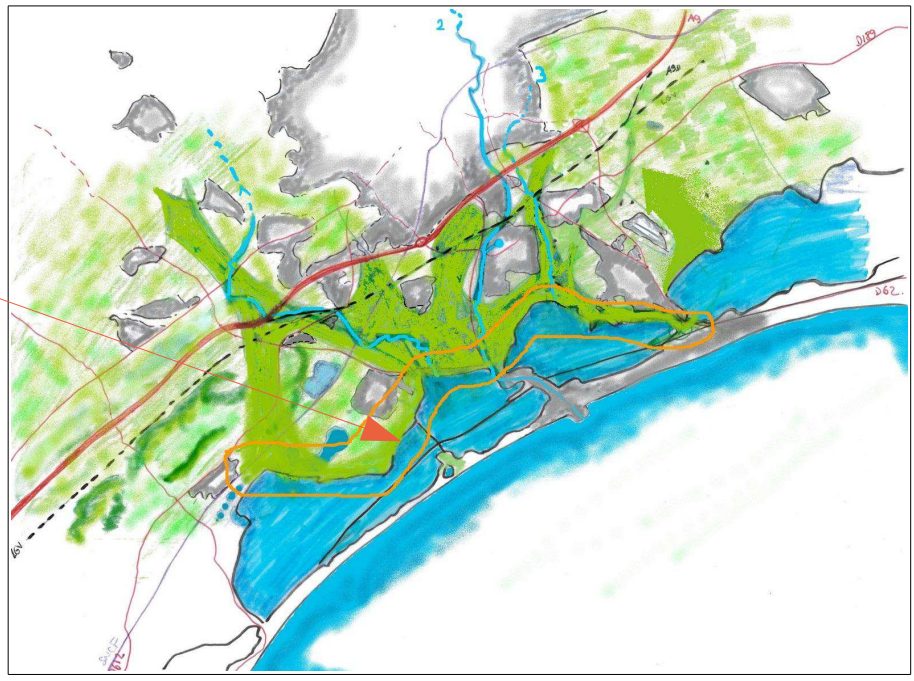
Introduction : Le rôle primordial du SCoT dans la limitation de l'étalement urbain et dans la protection de la biodiversité, des continuités écologiques et du paysage

La métropole de Montpellier a connu ces dernières décennies un très fort développement, avec une croissance démographique et une extension urbaine parmi les plus importantes de France. Cette évolution s'est longtemps faite sous la forme d'un étalement urbain au détriment des espaces agricoles et naturels. La tache urbaine est en extension depuis les années 50 dans la mesure où l'urbanisation a été principalement extensive, et s'est faite exclusivement en conquérant de nouveaux territoires, réduisant ainsi les espaces agricoles et naturels. En 2006, le SCoT a affiché clairement la volonté de préserver et de valoriser ces espaces. En effet, l'importante consommation d'espace a rendu évidente la nécessité de mieux contrôler l'extension de l'urbanisation. Il est aujourd'hui nécessaire de poursuivre cette maîtrise de l'urbanisation, en donnant la priorité à la densification des espaces desservis par les transports en commun et en réinvestissant des espaces déjà urbanisés mais dont l'urbanisation n'est pas suffisamment optimisée (friches industrielles, dents creuses, secteurs peu densifiés). Le réinvestissement urbain devient primordial : construire la ville sur la ville pour économiser l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles, en réinvestissant les délaissés urbains.

Les espaces naturels ont été largement consommés au fils du temps, se réduisant inexorablement, et seulement maintenus grâce aux cours d'eau que sont la Mosson, le Lez et la Lironde. Les interconnexions, les perméabilités entre le nord et le sud du territoire doivent donc être à la fois maintenues mais aussi rétablies si besoin, d'autant que le couloir des infrastructures (ancienne A9, nouvelle A9, LGV) aggrave considérablement cette coupure nord-sud : **cet enjeu est ici essentiel.**

Le schéma ci-contre identifie l'organisation des coupures vertes faisant le lien entre d'une part la mer et les étangs et d'autre part les espaces naturels à l'arrière du littoral...

Il est à remarquer que tout le linéaire côtier en bordure des étangs depuis Pérols jusqu' au-delà de Villeneuve les Maguelone reste naturel, sans urbanisation (hormis les campings). Ce linéaire doit être préservé dans son état naturel, car c'est aussi un espace de transition entre les milieux terrestres et lagunaires.



La révision du SCoT entend mieux l'inscrire dans une vision à long terme, à l'horizon 2030, et permet de réinterroger les acteurs de ce territoire sur les évolutions en matière de préservation de l'espace naturel et du paysage, en matière de densification, de transport, de requalification d'entrée de ville.

L'objectif est également d'intégrer les enjeux climatiques et énergétiques, de prendre en compte les enjeux relatifs à la préservation et au rétablissement des continuités écologiques, et de renforcer les modalités d'application de la loi Littoral.

Sur les 31 communes qui constituent le territoire, 3 sont des communes littorales, avec à chaque fois de forts enjeux de conservation de la biodiversité et des habitats, d'extension urbaine, de transports, et à la croisée de toutes ces réflexions, de forts enjeux de paysage.

Un littoral se complexifiant

Les communes littorales (Villeneuve-lès-Maguelone, Lattes, Pérols) sont l'interface de la ville de Montpellier avec la mer. Ce sont des communes qui symboliquement lui permettraient de devenir une métropole ouverte sur la mer, et à la fois la contraignent dans cet élan pourtant déjà palpable aujourd'hui.
La plaine littorale, bordée au sud par les étangs, est encore marquée par les cultures maraîchères, viticoles, par les salins, les marais, par l'élevage de chevaux, et aussi parsemée de campings et de parcs résidentiels de loisirs. La campagne y est de plus en plus imbriquée avec la ville, avec une logique territoriale qui n'apparaît pas très clairement.
Si des projets de grande ampleur, comme OZ et ODE à la Mer, tentent d'anticiper et de dessiner des pans de ville entiers, l'articulation entre ces “périphéries actives” et les grands espaces naturels protégés (mais encore fragiles) n'est pas acquise.

La tentation de la conurbation et la lutte contre le mitage

Au rythme de la consommation de l'espace ces dernières années, il convient de hiérachiser les espaces à urbaniser au sein du territoire du SCoT. Mais le développement de la métropole de Montpellier vers le littoral ne se pense pas uniquement comme consommation des espaces naturels ou agricoles ; en inversant le regard on peut voir ces mêmes espaces non construits comme une ossature permettant à ce corps de tenir debout. Le paysage peut donc constituer un préalable pour les projets urbains ultérieurs, le projet d'extension de la métropole se composant à partir des vides dont la qualité est reconnue ou à conforter.
Il conviendrait alors de lutter contre le morcellement voire l'émiettement du paysage de demain et fixer certaines limites à l'extension urbaine. Ce territoire est, aux portes de Montpellier, à l'échelle de deux unités de paysage : la plaine de Lunel-Mauguio, viticole et fruitière, et le littoral et ses étangs successifs du Grau-du-Roi à Frontignan. Leur cohésion est pour beaucoup dans la qualité perçue.
Le tropisme vers la mer a conduit à une urbanisation tournant le dos aux étangs, qui ne sont qu'en retrait, et offrent pourtant des paysages, des milieux, des lumières, de grande qualité. Il est ainsi nécessaire de voir le développement urbain de Montpellier par le prisme d'une armature paysagère à l'échelle de la métropole.

Des coupures d'urbanisation ou une armature paysagère ?

Les coupures d'urbanisation existantes sont à conforter comme freins à l'urbanisation incontrôlée. Elles forment aussi la base d'une armature paysagère du territoire. Prise en compte dans sa globalité dans les documents d'urbanisme, elle doit venir en renfort d'espaces fragilisés, qui ne doivent plus être traités comme des « obstacles » entre Montpellier et la mer, mais comme des éléments de développement, complémentaires aux sites définis comme stratégiques (ex-Avenue de la Mer et Terres de Maguelone dans le SCoT actuel).

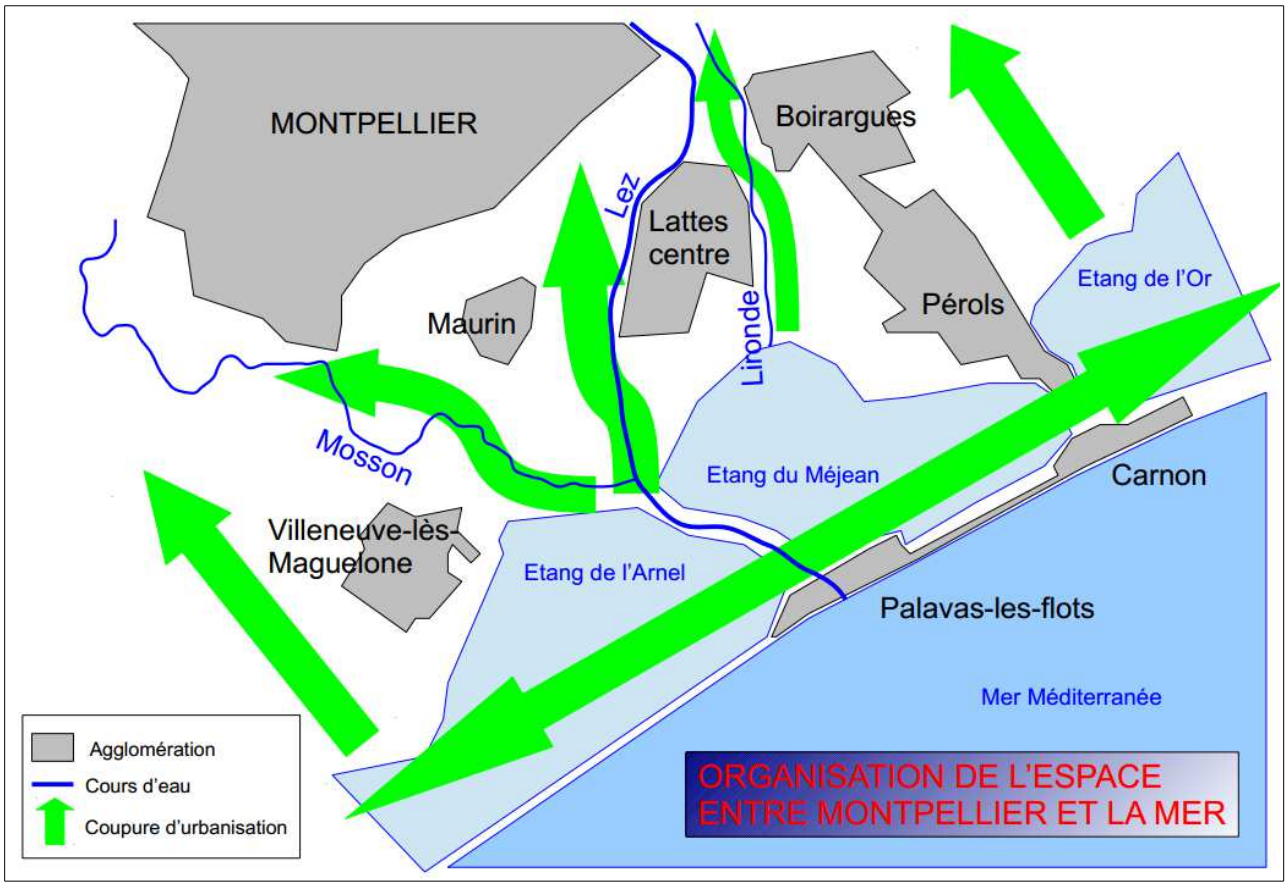
Sur le territoire littoral du SCoT l'adaptation des grandes infrastructures brouille, voire gomme la lecture des repères géographiques (puech, vision panoramique directe sur la côte, écoulement naturel de l'eau, etc...) pourtant utiles. La recomposition du paysage est donc essentielle dans ce contexte mouvant de travaux permanents pour rendre plus palpables ses composantes et sa capacité à être support d'urbanisation.

La mise en place d'une armature paysagère pourrait se bâtir de la manière suivante:

- en affirmant dans la conquête vers la mer de Montpellier, la reconnaissance de l’étang du Méjean comme centralité de nature pour le développement de l’agglomération (préservation et mise en valeur des espaces autour de l’étendue d’eau, réorganisation des accès, circulations et stationnements, requalification des espaces publics, etc),

- en affirmant les 3 grandes coupures d'urbanisation centrales existantes, appuyées sur trois cours d'eau (la Mosson, le Lez, la Lironde) avec des caractères différents (naturel, canalisé, temporaire) qui alimentent cet étang.

- en y adjoignant le réseau hydrographique secondaire et les espaces agricoles ou naturels qui y sont liés (écologiquement ou au niveau des paysages), c'est-à-dire en remontant un peu plus à la source.



Ces éléments forment déjà une base solide sur laquelle appuyer une trame verte et bleu plus étoffée (affluents, canaux de dérivation, ripisylve ou forêt alluviale, boisements particuliers, marais ou salins adjacent, etc). Les corridors hydrauliques sont plus que des limites, ce sont aussi des corridors écologiques, et des liens doux paysagers entre ville, campagne et bord de mer. Plus que des zonages de risques, ou des périmètres de protection, il s'agit de véritables épaisseurs formant, avec les étangs littoraux, l'armature paysagère, un "contenant" où espaces naturels, agricoles et jardinés, se mêlent et orientent les projets de construction.

Cette armature paysagère littorale, ou trame verte et bleue, permettrait de répondre à 2 grands enjeux que sont l'amélioration des relations ville-nature du littoral, et la valorisation paysagère de la grande plaine.

La valorisation environnementale, patrimoniale et touristique

Il semble nécessaire de mettre en valeur le milieu naturel et patrimonial en créant un parcours culturel et environnemental, en renforçant les coupures d'urbanisation (paysage de plaine et coteaux viticoles, des mas et d'étangs lagunaires traversés par les cours d'eau). Afin de se réapproprier la nature, il conviendrait de consolider les limites de l'urbanisation, valoriser les séquences paysagères, préserver les espaces naturels, aménager des parcours pédestres et, dans les franges paysagères, remettre en état et en valeur les espaces délaissés ou les espaces abîmés.

Afin d'éviter l'urbanisation des derniers secteurs naturels et agricoles de la métropole, la priorité doit être donnée au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

La mise en place des coupures d'urbanisation voulues par la loi Littoral est un excellent moyen d'y parvenir, car elles peuvent être un véritable outil d'aménagement du territoire, et être construites dans une logique multifonctionnelle répondant à de nombreuses problématiques :

- elles doivent être fonctionnelles et écologiques, pour permettre à la fois les connexions amont-aval mais également transversale entre les cours d'eau,

- elles peuvent avoir un rôle dans la perméabilité des paysages au travers des coupures vertes paysagères, rythmant ainsi le grand paysage (identification visuelles des villages et agglomérations au sein de cœurs de nature),
- elles peuvent être couplées avec l'identification des Trames vertes et bleues,
- elles peuvent répondre aux problématiques de prévention des risques naturels, et notamment le risque inondation.

Le maintien des mouvements « migratoires » des populations d'espèces est primordial pour conserver une diversité biologique riche, (par échange de flux de gènes notamment entre les espèces). En effet, si l'habitat et la population des espèces diminuent, et si aucune connectivité n'est possible entre espaces fragmentés, alors il y aura perte irrémédiable de diversité biologique et génétique.

Lien et cohérence avec les SCoT voisins du Pays de l'Or et du bassin de Thau

Le lien avec les communes limitrophes de Carnon-Mauguio, de Palavas-les-Flots et de Mireval est à développer, notamment pour des sites majeurs, comme par exemple le Triangle de Carnon, qui constitue un maillon écologique important dans la continuité des étangs.

Il est primordial d'assurer le lien et la cohérence entre les SCoT de Montpellier et ceux du Pays de l'Or et du bassin de Thau, notamment dans la définition des espaces à préserver au titre de la loi Littoral.

1 – PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR LATTES

1-1 DELIMITATION DES CONTOURS D'AGGLOMERATION, DE VILLAGE ET DE HAMEAU

➢ *Rappel de la méthodologie*

Une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés est proposée, les espaces urbanisés des agglomérations étant bien différenciés par rapport aux espaces urbanisés hors agglomération. Cette analyse a été effectuée à partir de l'urbanisation effective à la date d'élaboration du présent document, sur la base des critères de continuité de l'urbanisation, de distance entre les zones urbanisées et de présence éventuelle de limites physiques. Les documents d'urbanisme n'ont pas été pris en compte lors de cette analyse.

➢ Application territoriale

La commune de Lattes est composée de trois espaces urbanisés distincts (Maurin, Lattes-centre et Boirargues), a une population estimée en 2012 à 16 580 habitants, pour une superficie communale de 27,83 km², soit une densité de 577 habitants au km². En dehors d'une zone importante d'habitat diffus dans le quartier de la Céreireide et de mas agricoles dispersés sur le territoire de la commune, les limites des trois zones urbanisées sont bien définies.

Photo 16 : Centre-ville de Lattes

Construite principalement en zone inondable, l'agglomération au sens de la Loi Littoral de Lattes-centre, adossée au Lez dans sa partie ouest, est limitée à l'est par le lit majeur de la Lironde et au sud par les zones humides du Méjean. Ce quartier constitue le noyau de l'armature urbaine de la commune. N'ayant pas véritablement de centre ancien, à part quelques vestiges historiques, ce quartier possède toutefois un véritable centre ville avec des places publiques et des services (mairie, église, médiathèque, parc urbain, centre médical, centre commercial, écoles, collège). Relié à ce centre-ville par un mail piéton, un port de plaisance a été aménagé à partir de 1992 à proximité et en liaison avec le Lez. Ce quartier, dont la densité est élevée, est équipé de nombreux commerces liés principalement à la restauration.

Photo 17 : Centre de Lattes (Port Ariane)

A l'est de la commune, l'agglomération de Maurin a été construite en 1964 à partir de quelques domaines agricoles pour accueillir une population d'agriculteurs rapatriés d'Algérie. Ce quartier résidentiel à l'organisation spatiale peu lisible s'est peu à peu enrichi d'une place publique, d'une église et d'un petit pôle de services avec la Poste, l'antenne de la mairie et le Foyer, ainsi que d'un petit centre commercial qui rassemble quelques commerces de proximité, autant d'éléments qui justifie le classement de Maurin en agglomération.

Photo 18 : Centre de Maurin (commune de Lattes)

A l'ouest du territoire communal, l'agglomération de Boirargues comprend une importante zone d'activité commerciale et un quartier d'habitations limitrophe de la gare TGV en cours de construction et du futur quartier Oz appelé à faire la jonction urbaine entre Lattes et la ville de Montpellier. Bien que l'organisation interne du quartier ne soit pas très lisible, et en dépit d'une séparation très nette entre la zone pavillonnaire et l'importante zone commerciale répartie sur six parcs d'activités, Boirargues n'en dégage pas moins dans son centre une atmosphère villageoise, avec un bâti ancien certes d'emprise limitée, mais avec un alignement sur rue et quelques petites placettes. La présence de l'antenne de mairie, de l'école et de la place caractérisent bien Boirargues comme une agglomération au sens de la Loi Littoral.

Photo 19 : Centre de Boirargues (Commune de Lattes)

Deux domaines se retrouvent toutefois en dehors des limites des agglomérations de la commune : le Domaine de Soriech et le Mas Saint-Sauveur (actuellement musée archéologique de Lattes). Ces deux domaines sont situés en limite des zones urbanisées, mais séparés du reste de l'agglomération par une coupure physique représentée dans un cas par RD 189, et dans l'autre cas par la RD 132.

1-2 LES COUPURES D'URBANISATION

➢ *Rappel de la méthodologie*

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées à partir des zones non urbanisées présentant un caractère naturel et séparant des espaces urbanisés. Les espaces de nature ou plans d'eau parallèles au littoral et situés en arrière du front de mer, à fortiori entre le littoral et les étangs, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la Loi Littoral.

➢ Application territoriale

En dehors de nombreux mas agricoles présents sur le territoire communal, la commune de Lattes est caractérisée par la présence de trois secteurs urbanisés aux limites bien définies (Maurin, Lattes-centre et Boirargues). La zone d'activités de Rondelet, bien que située sur le territoire de la commune, a été aménagée en continuité avec le bâti existant de la métropole de Montpellier. La configuration géographique des zones urbanisées de Lattes laisse apparaître des coupures d'urbanisation existantes qu'il convient de maintenir et consolider.

A l'est, la zone naturelle occupant le lit majeur de la Mosson entre Villeneuve et Maurin, bien qu'occupée par de nombreux mas et domaines, doit être renforcée et préservée de l'urbanisation. A partir de la Mosson, cette coupure d'urbanisation remonte au nord vers le secteur boisé de la Jasse de Maurin qui sépare la zone industrielle de la Lauze de Maurin, point le plus haut de la commune de Lattes. Ce triangle formé au nord par la zone industrielle de la Lauze, au sud-est par le centre urbain de Vileneuve-lès-Maguelone et au nord-est par le quartier de Maurin doit conserver son caractère naturel et agricole pour éviter tout risque de conurbation entre ces différents quartiers.

Une seconde coupure d'urbanisation apparaît entre Maurin et Lattes-centre, intégrant la zone humide de Gramenet pour aboutir au quartier de la Céreireide. Cette coupure, parallèle au Lez et au Lantissargues, est occupée par quelques domaines agricoles et par le quartier des Marestelles, ancienne zone d'habitations de loisirs isolée, qui ne peut à ce titre être considérée comme faisant partie de la zone urbanisée de Lattes-centre. La zone agricole entre Maurin et Lattes-centre constitue le lit d'expansion du lez pour une crue d'occurrence centennale et doit par conséquent être conservée. Dans ce secteur, une double infrastructure,

représentée par la ligne LGV en construction longée par la nouvelle autoroute, constitue une barrière difficilement franchissable pour une extension de l'urbanisation en provenance de la commune de Montpellier.

Photo 20 : Travaux de la LGV et du déplacement de l'A9 en mars 2014

Après les coupures d'urbanisation de la Mosson et du Lez, il y en a une troisième, plus ténue, plus fragile, qui est constituée par le lit majeur de la Lironde. Fragile en raison de sa relative faible épaisseur au regard des autres coupures d'urbanisation à l'échelle de l'agglomération, elle offre sur ses abords un paysage travaillé par l'homme (coteaux viticoles), qui lui donne sa vraie épaisseur et la conforte.

Photo 21 : Coupure de la Lironde vers Montpellier

Sur les coteaux de la Lironde, les mas et les bois ou parcs qui les accompagnent, font partie des éléments qui structurent et valorisent la grande plaine, en formant des **motifs paysagers remarquables**, facilement identifiables, au milieu des vignobles. La **coupure d'urbanisation** (correspondant au lit majeur de la Lironde) doit s'appuyer sur ce relief rythmé par les domaines agricoles, pour une mise en valeur réciproque des espaces. Avec un dénivelé bien perceptible d'environ 20 m NGF, ce qui en fait sur ce territoire le relief le plus marqué après les contreforts de la Gardiole, il offre en outre de superbes vues ouvertes vers l'étang du Méjean, espace central du dispositif. Agriculture, végétation naturelle, espaces jardinés ou forestiers s'y imbriquent, mais de telle façon que ce **relief** est toujours perceptible depuis Lattes et en constitue la limite visuelle principale. Les grands vides (vignobles et lit majeur de la Lironde) répondent aux pleins constitués par les boisements qui coiffent les versants de coteaux. Le tout forme un paysage remarquable très cohérent, et qui est aussi **un formidable repère géographique Nord-Sud, un horizon paysager pour se situer au sein d'une géographie urbaine très mouvante**.

Photo 22 : Coteaux de la Lironde

Le maintien de cette coupure favorisera également les échanges entre les populations animales grâce à l'existence de véritables «corridors biologiques » susceptibles de favoriser le déplacement de la faune et les différents échanges nécessaires à la reproduction des espèces. Conforter les « corridors verts et bleus » nord-sud et valoriser les grands ensembles agricoles et leur paysage, contribueront à la préservation des espaces naturels et de leur biodiversité.

1-3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- ***Rappel de la méthodologie***

Les espaces proches du rivage sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère, urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ou de l'étang, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou l'étang, et enfin, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,…). Les territoires situés entre la mer et les étangs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

- **Application territoriale**

A partir de Maurin, l'espace proche du rivage englobe les prairies humides de Gramenet, et sa limite traverse le Lez pour épouser la frange sud urbanisée de Lattes-centre, située à proximité de la zone humide de l'étang du Méjean et couverte d'une végétation présentant un caractère maritime. La limite de l'espace proche du rivage pénètre ensuite dans la zone urbanisée de Lattes en prenant appui sur l'espace vert aménagé autour du cours d'eau de la Roubine, et suit la route de Fréjorgues pour aboutir à l'un des points les plus hauts de la commune de Lattes, le secteur situé entre le Domaine de Couran et le Mas de Causse, où la co-visibilité avec la mer est particulièrement nette. A partir de ce point, le principal critère qui explique le tracé de la limite de l'espace proche du rivage est la co-visibilité, puisque cette limite va pratiquement suivre la ligne de crête avec une co-visibilité permanente, pour aboutir ensuite au centre urbain de Pérols au niveau de la RD 132, au droit du Mas Saint-Jean. Ce relief dégagé, même parfois un peu lointain de l'étang (environ 2 km) a un rapport étroit avec le rivage avec lequel il dialogue, rappelant les éléments de géographie, qui sont le socle que l'on peine à voir une fois que l'urbanisation a progressé.

Photo 23 : Limite de l'espace proche du rivage au niveau de la Roubine (Lattes-centre)

Le classement en espace proche du rivage des quartiers sud du secteur urbanisé de Lattes-centre doit permettre de favoriser le maintien de la densité actuelle, et éviter une éventuelle future densification qui ne respecterait pas une certaine proportionnalité avec l'urbanisation actuelle. L'objectif d'un classement en espace proche du rivage est donc de limiter l'urbanisation, qui doit se faire en continuité d'une agglomération ou village existants, renforçant ainsi la protection et la préservation des zones naturelles et agricoles classées en espaces proches du rivage.

Photo 24 : Vue sur le littoral depuis les coteaux de la Lironde

1-4 LA BANDE DES 100 METRES

- ***Rappel de la méthodologie***

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport à la limite haute du rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

- **Application territoriale**

Le camping situé près de la limite communale avec Pérols est partiellement implanté dans la bande littorale des 100 mètres. Un camping n'étant pas considéré comme une activité exigeant la présence de l'eau et n'étant pas une zone urbanisée au sens de la Loi Littoral, sa présence est incompatible avec la protection de

la bande littoral des 100 mètres. Il ne pourra pas être agrandi, densifié ou durci par l'implantation de nouvelles habitations légères de loisirs (HLL). A terme, il conviendrait d'envisager son transfert.

Photo 25 : Camping à Lattes

Sur le reste du territoire de la commune de Lattes, la bande des 100 mètres a conservé son caractère naturel et bénéficie d'une protection renforcée depuis la création en 1985 de la réserve naturelle protégée du Méjean, suite au rachat des terrains par le Conservatoire du Littoral.

1-5 LES ESPACES REMARQUABLES

➢ *Rappel de la méthodologie*

L'identification des espaces remarquables se base sur leur appartenance aux espaces et sites classés et inscrits suivants : réseau Natura 2000 (terre et mer), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), les ZNIEFF littoral, les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les zones humides, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc...

D'autres espaces peuvent également être classés comme remarquables s'ils sont identifiés comme des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique.

➢ *Application territoriale*

Paysages remarquables et éléments du patrimoine architectural remarquable

La commune possède sur son territoire quelques bâtiments ayant une architecture remarquable, principalement basée sur une architecture régionale et traditionnelle. Il s'agit dans le centre-ville de l'église Saint-Laurent et de la Porte Lombarde qui témoigne de la présence d'anciens remparts.

Parsemés sur le territoire de la commune, de nombreux mas mettent en valeur le paysage :

- le mas Rouge Fitzgérald, demeure noble du XVIIIème siècle remaniée au XIXème,
- le mas de Saporta, demeure du XVIème ou du XVIIème siècle,
- les mas de la Madame, des Plans, de Fromigue, de Couran, de Soriech, etc...

Le paysage de la plaine littorale est marqué par la présence de grands mas entourés de leur jardin, abrités du vent par leur parc boisé, et qui sont les témoins d'un riche passé. La présence de ces mas, par ailleurs

peu visibles, est signalée dans le paysage par la silhouette des arbres séculaires qui les accompagnent. La place des mas dans la qualité des paysages « ruraux » est primordiale. Au-delà de la qualité architecturale des édifices eux-mêmes, ces mas entourés par leur parc boisé, sont particulièrement valorisés par leur implantation au sein d'un terroir où la vigne est encore très présente, et constituent en cela des repères qui rythment le paysage. Ils perdent souvent une grande partie de leur intérêt lorsqu'ils se trouvent phagocytés par les zones d'activités (mas de Soriech) ou des habitations (mas de la Madame).

Photo 26 : Mas de Causse

Les étangs et zones humides littorales localisés au sud du territoire lattois créent la transition entre mer et espaces urbanisés. La diversité des milieux écologiques offrent une multitude de paysages où l'eau est omniprésente, favorisant ainsi un développement exceptionnel de la faune.
Cette entité paysagère doit sa qualité d'espace remarquable aux perspectives exceptionnelles sur le littoral et à l'harmonie créée entre la vallée de la Lironde et les coteaux qui la dominent, parsemés d'anciens domaines agricoles entourés de boisements de qualité. La protection de cet espace remarquable favorisera les échanges et le maintien d'une faune riche et variée.

La commune de Lattes possède une forte valeur archéologique représentative d'un passé riche alors que le nombre de monuments historiques est faible sur le territoire communal.

Photo 27 : Domaine de Bellevue

Zones protégées

Les zones protégées caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique doivent être classés en espaces remarquables. Plusieurs zones de protection incluent dans leur périmètre des espaces situés sur le territoire communal.

Les espaces remarquables incluent les deux sites naturels intégrés au réseau Natura 2000 : le SIC « Etangs Palavasiens » et la ZPS « Etangs Palavasiens et de l'Estagnol ».

Photo 28 : Espace naturel protégé du Méjean à Lattes

Les zones s'articulent autour de quatre ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques) :

- les berges et étang du Méjean (type II) qui constituent le "Parc Naturel du Méjean" d'une surface de 450 ha et qui appartiennent au Conservatoire du Littoral.
- les marais de Lattes (type I) situés sur les berges nord du Méjean, zones de sansouires et de prés salés, peuplées de frênes, de peupliers et de platanes le long des roubines où circule l'eau douce.
- les prés humides de Gramenet(type II) situés à l'ouest de la route de Palavas, paysage humide constitué d'une ripisylve installée le long d'une importante roubine et du Lantissargues.
- la ripisylve de la Mosson (type II), à la végétation particulièrement luxuriante.

Les trois premières ZNIEFF se trouvent dans un périmètre « Natura 2000 » ainsi que dans la ZICO (Zone Intéressante pour la Conservation des Oiseaux), ce qui n'est pas le cas de la ripisylve de la Mosson.

Photo 29 : Zone humide du Méjean