

## 6. Maîtriser l'aménagement urbain

Le département connaît un développement démographique très fort, et hétérogène qui conduit à un aménagement de l'espace peu planifié et hiérarchisé :

- la croissance démographique est supérieure à la moyenne française (taux de variation naturel de 0,7% pour la France, et de 1,4% pour l'Hérault) ; les plus de 60 ans représentent pratiquement un quart de la population ;
- le département comptera 1,4 millions d'habitants en 2030, contre 1,09 en 2013 ;
- la population se concentre de plus en plus dans les zones urbaines, sur le littoral et aux abords des grands axes routiers, alors qu'elle reste stable dans les hauts cantons ; - les bourgs et villages en deuxième couronne périurbaine connaissent un développement fort ;
- l'arrivée de nouvelle population engendre une demande forte en logement et un développement urbain plus ou moins maîtrisé.

La demande en logements sociaux reste très forte (taux d'équipement départemental de 10,7% contre 17% en moyenne nationale en 2010) pour répondre aux besoins d'une population à faible revenu (20% des ménages ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté contre 14% en France).

Il est par conséquent nécessaire d'œuvrer à une gestion équilibrée et économe de l'espace (urbanisation, habitat, transports, environnement, zones d'activités commerciales).

## 6.1. URBANISME

### LES FONDEMENTS JURIDIQUES EN MATIÈRE D'URBANISME SE RETROUVENT DANS LES TEXTES LÉGISLATIFS SUIVANTS :

- **Loi n°83-8 du 7 janvier 1983** modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, en particulier les articles L.101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis ci-dessous, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- ◆ Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- ◆ Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- ◆ Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- ◆ La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- ◆ Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

- **Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Cette loi SRU a été créée afin de mettre en cohérence les différents politiques publiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements et des implantations commerciales dans le souci d'organisation et de maîtrise de l'expansion des aires urbaines et d'une grande solidarité spatiale au sein des agglomérations.
- **Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003** Urbanisme et Habitat
- **Loi du 15 mars 2009** de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion
- **Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010** portant Engagement National pour l'Environnement
- **Loi n°2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR)

La loi ALUR a intégré la caducité des POS au 31 décembre 2015 dès lors qu'une procédure d'élaboration de PLU n'a pas été lancée par la commune. En l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le règlement national d'urbanisme. Cependant si la procédure d'élaboration a été engagée avant le 31 décembre 2015, le POS continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLU qui doit intervenir au plus tard dans un délai de 3 ans après la publication de la loi, à savoir jusqu'au 27 mars 2017. La caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur : c'est le RNU qui s'applique.

### MISE EN COMPATIBILITÉ DES POS/PLU AU REGARD DU SCOT

Pour rappel, l'article L.131-6 du code de l'urbanisme stipule que : « *Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :*

*- dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ; »*

### ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

COMMUNES	PROCEDURES OPPOSABLES	PROCEDURES EN COURS
CANDILLARGUES	PLU	
LA GRANDE MOTTE	PLU	Révision allégée
LANSARGUES	POS	POS approuvé PLU en révision
MAUGUIO-CARNON	PLU	
MUDAISON	POS	POS approuvé PLU en révision
PALAVAS-LES-FLOTS	POS	POS approuvé PLU en révision
SAINT-AUNES	PLU	PLU en révision
VALERGUES	POS	POS approuvé PLU en révision

## 6.2. HABITAT ET PEUPLEMENT

### **Références**

- Code de l'urbanisme – article L. 101-1, L.101-2, L. 141-1 et suivants et notamment son article L.141-12 consacré à la prise en compte de l'Habitat dans les SCOT.
- Code de la construction et de l'habitation – article L. 302-1

Le document d'urbanisme doit prendre en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire ou celles appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat doivent être recensés et intégrés au projet de territoire qui doit comporter un diagnostic, évaluer les besoins et les traduire en termes d'orientations spatiales.

L'intégration d'une politique d'habitat dans le projet d'urbanisme doit également répondre à l'intégration des impacts de cette politique sur le territoire. Le développement résidentiel, par la croissance démographique liée, génère des besoins en déplacements et en équipements, services, loisirs sur son territoire. Mesurer ces impacts doit être un critère de choix parmi les options de développement envisagées.

Un accent doit être ici porté sur l'effet en termes de consommation énergétique du nouveau rapport entre habitat et transports.

Les priorités de l'État pour permettre un développement durable se traduisent à travers plusieurs objectifs qui relient les dispositions réglementaires relatives à des champs impactés par l'habitat. Ces objectifs peuvent être intégrés comme critères dans le choix des espaces où programmer de l'habitat :

- l'objectif d'une gestion économe de l'espace et aussi des ressources foncières dont le rythme de consommation s'accroît plus rapidement que la croissance démographique ( notamment en favorisant le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- l'objectif de prévision de capacités de construction et réhabilitations suffisantes pour assurer sans discriminations aux populations présentes et futures des conditions d'habitat répondant à la diversité des besoins et des ressources du territoire ;
- l'objectif de préservation des patrimoines naturels, paysagers, bâtis de la biodiversité, ainsi que la remise en état des continuités écologiques qui implique de mesurer l'impact du projet sur ces éléments ;
- l'objectif de mixité des espaces et des fonctions afin de penser un aménagement du territoire plus équitable et viable ;
- l'objectif de gestion des risques naturels et technologiques, impliquant la gestion des risques suivant leur probabilité d'occurrence pour assurer la sécurité publique ;
- l'objectif de respect du cycle de l'eau notamment pour rester garant d'une qualité de l'eau adaptée aux usages ;
- l'objectif d'assurer une adéquation entre le développement résidentiel et le niveau des services de proximité, la desserte par les équipements publics et l'accessibilité aux transports en commun.

### 6.2.1 - DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS

#### 6.2.1.1. A) DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE

### **Références**

- Code de l'urbanisme – article L. 101-2, L. 141-3 à L. 141-26.

Le SCOT doit prendre en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire ou celles appelées à y venir. Les différents types d'habitat doivent être recensés et intégrés au projet de territoire qui doit comporter un diagnostic, évaluer les besoins et les traduire en termes d'occupation de l'espace. Ce diagnostic doit permettre de dresser un portrait du territoire notamment sur les points suivants :

- ◆ dynamisme économique ;
- ◆ rayonnement économique ;
- ◆ logement ;
- ◆ développement démographique ;
- ◆ taille des ménages et densité de population ;
- ◆ vieillissement de la population ;
- ◆ solde migratoire ;
- ◆ profil socio-démographique ;
- ◆ disparités sociales et territoriales ;
- ◆ déplacements.

De ces indicateurs socio-économiques et de leurs évolutions, des enseignements doivent être tirés pour définir les orientations de la politique de l'habitat, les objectifs d'offre de nouveaux logements, comme la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logement existant public ou privé.

## APPLICATION LOCALE

### A . La démographie

Le territoire couvert par le SCOT du Pays de l'Or correspond aux 8 communes qui composent la communauté d'agglomération (CA) du Pays de l'Or : Candillargues, Lansargues, Maugeio, Mudaison, Palavas-les-Flots, Saint-Aunès, Valergues et La Grande-Motte. Il compte, au 1er janvier 2012, 43388 habitants, soit 4,03 % de la population totale du département de l'Hérault.

	Population en 2012	Population en 1999	Taux de variation annuel 1999/2012	Taux de variation annuel 1990/1999
Candillargues	1506	1143	2,14	5,82
Lansargues	2876	2491	1,11	1,75
Maugeio	16786	14846	0,95	2,89
Mudaison	2528	2262	0,86	2,29
Palavas-les Flots	6106	5419	0,92	1,48
Saint-Aunès	3042	2825	0,57	3,76
Valergues	2035	1737	1,23	7,11
La Grande-Motte	8509	6466	2,13	2,86
Territoire du SCOT	43388	37189	1,19	2,85
HERAULT	1077627	896909	1,42	1,35

Depuis 1990, ce territoire est marqué par une forte croissance démographique. Toutefois, on note une nette diminution du taux de croissance annuel moyen des 8 communes du SCOT entre 1999 et 2012. En effet, ce taux de variation annuel est passé de 2,85 % sur la période 1990-1999, soit un taux nettement supérieur à la moyenne départementale, à 1,19 % sur la période 1999-2012, soit un taux inférieur à la moyenne départementale. Deux communes ont vu leur population augmenter de plus de 30 % entre 1999 et 2012 : Candillargues (31,76%) et La Grande-Motte (31,60%). Cette poussée démographique est principalement liée à l'arrivée de nouveaux habitants. A contrario, sur la même période, la population de Saint-Aunès n'a augmenté que de 7,68 %, avec un solde migratoire négatif (-0,03%). Sur la période 1999-2011, l'évolution de la population est due principalement au solde migratoire pour les communes de La Grande Motte (+ 2,39 %), Candillargues (+1,22 %), Palavas-les-Flots (+0,91%) et Mauguio (+0,54%). Cette évolution est due principalement au solde naturel pour les autres communes de la CA : Valergues (+0,89%), Mudaison (+0,76), Saint-Aunès (+66%) et Lansargues (+0,54%).

- Une diminution du nombre de personnes par ménage

Entre 1999 et 2011, la taille moyenne des ménages a diminué sur le territoire du SCOT du Pays de l'Or. En effet, elle passe de 2,33 en 1999 à 2,12 en 2011. Sur la même période, elle diminue plus fortement pour la commune de Candillargues (passant de 2,99 en 1999 à 2,58 en 2011) et sur la commune de Mudaison (passant de 2,87 en 1999 à 2,49 en 2011). La taille des ménages est restée relativement stable sur la commune de Palavas-les-Flots avec une moyenne de 1,94 personnes par ménage en 1999 et 1,88 en 2011. Les familles de grande taille se trouvent sur Valergues (2,61 personnes par ménages) et Saint Aunès (2,60 personnes par ménages). La commune de La Grande-Motte accueille les familles les plus réduites avec une moyenne de 1,78 personnes par ménage.

Cette diminution est une tendance nationale liée à l'évolution des modes de vie (décohabitation des jeunes, veuvages, augmentation des divorces et des séparations, vieillissement de la population ...). Les personnes seules représentent 36,72 % des ménages sur le territoire du SCOT du Pays de l'Or, avec une proportion plus élevée sur les communes de La Grande-Motte (48,95%) et Palavas les Flots (45,31%).

- Une population âgée importante

	Population 0-14 ans	Population 15-29 ans	Population 30-44 ans	Population 45-59 ans	Population 60-74 ans	Population 75 ans ou plus	Population de plus de 75 ans en %
Candillargues	325	248	371	286	148	70	4,83 %
Lansargues	511	434	610	602	380	227	8,23 %
Mauguio	2683	2620	3282	3551	3009	1366	8,27 %
Mudaison	527	377	544	521	376	165	6,59 %
Palavas-les-Flots	759	796	1045	1239	1399	726	12,18 %
Saint-Aunès	510	486	635	737	491	178	5,86 %
Valergues	442	344	465	467	217	87	4,28 %
La Grande-Motte	900	1014	1367	1622	2233	1251	14,92 %
Total SCOT	6658	6320	8319	9024	8253	4071	9,55 %
Total Hérault	180928	206061	203408	204717	165014	92050	8,75 %

En 2011, les personnes de plus de 75 ans représentent 9,55 % de la population située sur le territoire du SCOT Pays de l'Or avec un taux allant jusqu'à 14,92 % sur la commune de La Grande-Motte. Cette proportion est plus élevée que sur le département de l'Hérault où la moyenne est de 8,75 %.

**Sources de données:** Les données sont issues principalement du recensement de la population 2011 par l'INSEE. Elles sont accessibles sur le site internet de l'INSEE : <http://www.insee.fr/fr/insee-statistique-publique/>

**B - La situation sociale et économique**

En 2011, le taux de chômage des 15-64 ans enregistré dans le périmètre du SCOT pays de l'Or (13,4 %) est inférieur à la moyenne départementale (16,3%).

48,8 % des foyers fiscaux du département sont non imposables en 2011. Sur l'ensemble du territoire du SCOT Pays de l'Or, ce taux est moins élevé avec une moyenne de 41,2 %. Le revenu net moyen est plus élevé sur le territoire du SCOT (25 120 €) que sur le département (22 533 €).

	Revenu net moyen déclaré par foyer fiscal en 2011	Foyers fiscaux imposables en 2011	Foyers fiscaux non imposables en 2011	Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2011
Candillargues	27172	59,3 %	40,7 %	9,1 %
Lansargues	24723	56,8 %	43,2 %	9,9 %
Mauguio	25161	60,3 %	39,7 %	11,9 %
Mudaison	32710	63,9 %	36,1 %	10,5 %
Palavas-les-Flots	21777	54,1 %	45,9 %	19,7 %
Saint-Aunès	29982	66,0 %	34,0 %	11,1 %
Valergues	24683	60,7 %	39,3 %	10,2 %
La Grande-Motte	24580	57,0 %	43,0 %	17,70%
SCOT	25120	58,8 %	41,2 %	9,8 %
Hérault	22533	51,2 %	48,8 %	16,3 %

*Sources de données: Les données concernant le chômage et les foyers fiscaux sont issues du recensement de la population au 1er janvier 2011 par l'INSEE.*

 Données accessibles sur le site internet de l'INSEE :

<http://www.insee.fr/fr/insee-statistique-publique/>

**C - Le parc de logements**

Entre 1999 et 2011, le parc de logements a augmenté de 8,25 % (+ 3395 logements) sur l'ensemble du territoire du SCOT Pays de l'Or avec une augmentation plus marquée sur les communes de Candillargues (+ 46,82 %) et Valergues (+ 33,88 %).

L'habitat collectif représente 70,54 % du parc total de logements sur l'ensemble du SCOT du Pays de l'Or. 58,88 % de ces logements se situent sur la commune de La Grande-Motte.

Sur la période récente 2008-2012, 1809 logements ont été commencés sur le territoire du SCOT Pays de l'Or, soit 3,59 % des logements commencés dans le département. 45,55 % de ces logements se situent dans la commune de Mauguio.

Sur l'ensemble du territoire du SCOT, les résidences secondaires représentent plus de 50 % de l'ensemble des logements.

*Sources de données:* Les données générales sur le logement (parc de logement et habitat individuel) sont issues du recensement de la population au 1er janvier 2011 par l'INSEE.

▶ Données accessibles sur le site internet de l'INSEE :

<http://www.insee.fr/fr/insee-statistique-publique/>

Les données relatives aux logements commencés proviennent du fichier Sitadel géré par la DREAL LR.

- Un parc locatif inférieur à la moyenne départementale

En 2011, la proportion de résidences principales occupées par des ménages locataires dans le parc privé est moins élevée sur le territoire du SCOT Pays de l'Or (29,93 %) que sur l'ensemble du département (33,25%).

La commune de Candillargues compte seulement 20,44 % de résidences principales occupées par des locataires. A l'inverse, seule la commune de Palavas-les-Flots dispose d'une part de locataires du parc privé supérieure à la moyenne départementale (38,90 %).

	Propriétaires occupants 2011	Locataires du parc privé 2011
Candillargues	74,87 %	20,44 %
Lansargues	70,68 %	24,26 %
Mauguio	63,43 %	30,57 %
Mudaison	71,58 %	21,93 %
Palavas-les-Flots	50,60 %	38,90 %
Saint-Aunès	73,06 %	21,04 %
Valergues	71,50 %	23,88 %
La Grande-Motte	60,43 %	30,19 %
Total SCOT	62,69 %	29,93 %
Total Hérault	54,83 %	33,25 %

*Sources de données :* Les données sur le statut d'occupation des logements sont issues du recensement de la population au 1er janvier 2011 par l'INSEE.

▶ Données accessibles sur le site internet de l'INSEE

<http://www.insee.fr/fr/insee-statistique-publique/>

- Un parc HLM insuffisant et inégalement réparti sur le territoire

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le parc HLM des communes situées dans le périmètre du SCOT Pays de l'Or compte 928 logements. Il représente 4,57 % du parc total de résidences principales.

Les communes de Palavas-les-Flots et Mauguio, dont les taux d'équipement social sont respectivement de 9,85 % et 3,73 %, comptent à elles seules près de 65 % du parc HLM total du SCOT.

Trois communes ont des taux d'équipement social inférieurs à 2 % : Candillargues (1,08%), Valergues (1,16%) et Lasargues (1,82%).

Sources de données :

Les données concernant le parc HLM sont issues du fichier répertoire du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2013 géré par la DREAL LR.

- Un parc privé potentiellement indigne moins important que la moyenne départementale

En 2011, on dénombre 487 logements privés potentiellement indignes sur l'ensemble du territoire du SCOT Pays de l'Or, ce qui représente 2,25 % des résidences principales du parc privé. Ce taux atteint 4,42 % sur la commune de Palavas-les-Flots.

Sources de données :

Les données concernant le parc privé potentiellement indigne sont issues du CD ROM PPPI de l'ANAH, géré par la DDTM 34/SHU/OL (source Filocom 2011 MEDDE d'après DGFIP traitement CD ROM PPI ANAH)

- Un parc de logements vacants important

De 1999 à 2011, dans le territoire du SCOT Pays de l'Or, le nombre de logements vacants a diminué de 14,85 %, passant de 1597 en 1999 à 1360 en 2011.

Sur la même période, le nombre de logements vacants a toutefois augmenté de 116,22 % à Saint Aunès (25 en 1999, contre 54 en 2011), 62,39 % à Candillargues (17 en 1999, contre 28 en 2011) et 50,69 % à La Grande-Motte (363 en 1999, contre 547 en 2011).

Ce parc est concentré principalement sur les communes de La Grande-Motte (40,22 % du nombre total de logements vacants du SCOT Pays de l'Or) et de Mauguio (24,89 %).

La vacance peut être liée à l'inadaptation du parc au besoin des habitants actuels et futurs.

- Une forte part de résidences secondaires

La part de résidences secondaires représente 51,30 % du parc total de logements sur l'ensemble du SCOT Pays de l'Or. Ce taux atteint 73,71 % sur la commune de La Grande-Motte et 55,59 % à Palavas-les-Flots.

Entre 1999 et 2011, le nombre de résidences secondaires a diminué de 3,80 % sur le territoire du SCOT. Leur nombre a diminué de plus de 50 % sur la commune de Mudaison.

### 6.2.1.2. LES BESOINS EN LOGEMENTS : NOTION DE POINT MORT

Le besoin de construction de logements n'est pas lié au seul développement démographique. En effet, la production de logement permet de répondre :

- ◆ aux besoins découlant de la croissance démographique naturelle;
- ◆ aux besoins en desserrement des ménages. Le desserrement est notamment le résultat d'un phénomène de décohabitation des jeunes, du vieillissement de la population, de la modification des structures familiales ;
- ◆ aux besoins nécessaires au renouvellement du parc et à sa fluidité (prise en compte de la variation du parc des résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants);
- ◆ aux besoins résultants des transformations au sein du parc, à savoir le remplacement des logements détruits ou désaffectés (l'importance du renouvellement dépend de la vétusté du parc, des opérations de réhabilitation engagées, ou bien de la transformation de logements en bureaux ou lieu d'activité libérale).

Le point mort est égal à la somme des trois derniers besoins ci-dessus. Il correspond au nombre de logements à réaliser pour maintenir une stabilité démographique.

Il conviendra que votre territoire procède préalablement à cette évaluation des besoins de logements à construire ou transformer pour répondre aux besoins des populations déjà présentes sur le territoire, afin de prendre conscience de l'effort de construction à réaliser indépendamment de l'accueil de nouvelles populations.

Seul ce travail liminaire, ainsi qu'un diagnostic sur les ressources nécessaires pour développer votre territoire (ressource en eau, réseaux à construire principalement), permettra de s'assurer qu'une croissance démographique par l'accueil de nouveaux habitants est envisageable sur votre territoire.

Une étude de la DREAL Languedoc-Roussillon de 2015, intitulée « Évaluation des besoins en logements en Languedoc-Roussillon et déclinaison territoriale » procède entre autre à l'analyse des besoins en logements pour chaque EPCI par la méthode du point mort.

► **Etude disponible en téléchargement sur le site internet**

<http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-et-territorialisation-des-besoins-en-a5346.html>

## 6.2.2 - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET L'ACCUEIL DES PERSONNES VULNÉRABLES

### 6.2.2.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014 CONCERNANT LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La Loi pour l'accès au Logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 confère aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) un rôle prépondérant dans la politique locale de l'habitat.

Si certaines mesures sont de portée nationale telles que l'enregistrement en ligne de la demande de logement social, le dossier unique des pièces justificatives et le droit à l'information des demandeurs, d'autres sont applicables au niveau intercommunal et offrent de nouveaux outils de coordination des politiques de l'habitat :

- ◆ La création d'une conférence intercommunale du logement

- ◆ L'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- ◆ La mise en place d'un dispositif de partage et de gestion de la demande
- ◆ La mise en place d'un service d'information et d'accueil des demandeurs

La loi ALUR prévoit que tout Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme local de l'habitat (PLH) exécutoire doit élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Il s'agit d'une possibilité pour les autres EPCI non dotés d'un PLH.

La loi ALUR s'articule sur certaines dispositions avec la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine afin de favoriser la mixité sociale dans le logement et les territoires.

L'objectif de cette loi est donc de favoriser la mixité sociale dans les quartiers et au sein des immeubles pour que toutes les catégories sociales puissent être représentées au sein d'un même territoire.

En ce sens, un plan de 20 actions a été présenté par la ministre du logement autour des 3 axes suivants :

- ◆ Mieux répartir les logements sociaux dans les territoires
- ◆ Réformer les attributions de logements sociaux
- ◆ Réformer les politiques des loyers

Certaines de ces actions peuvent être mises en place immédiatement et d'autres, relevant du niveau législatif seront inscrites dans la loi « Egalité et Citoyenneté » qui sera déposée au Parlement cet automne et discutée au premier semestre 2016.

Au niveau départemental, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) permettent d'identifier les actions mises en place et les attentes des services de l'État.

### **6.2.2.2. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH)**

#### **Références :**

- *Articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,*
- *Article L.142-1 du code de l'urbanisme*

Issu de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) doit assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), et celles qui sont menées sur le reste du territoire. L'objectif est de lutter ainsi contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Le plan départemental de l'habitat (PDH) est élaboré dans chaque département par l'État, le département et les intercommunalités ayant approuvé ou lancé une procédure de PLH. Ce plan définit, pour 6 ans, des orientations conformes à celles qui résultent des SCoTs et des PLH. Le plan prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale. Il comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par le Préfet de Département et le Président du Conseil Départemental, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale. La loi du 31 mai 1990 l'a rendu obligatoire, ainsi que la création d'un Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Ces plans

s'organisent autour de trois axes :

- ◆ La connaissance des besoins (repérage des ménages en difficulté),
- ◆ Le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée,
- ◆ La solvabilisation et l'accompagnement social des ménages.

### APPLICATION LOCALE

Un Plan Départemental de l'Habitat a été adopté dans l'Hérault pour une durée de six ans (2011-2016). Il vise à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées sur les différents territoires du département. Il comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Il définit des orientations conformes à celles qui résultent des SCoT et des PLH. Il prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale, défini à l'article L.312-4 du code de l'action sociale et des familles

► Ce document est consultable sur le site Internet de la préfecture :

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction-et-logement/Logement/Plan-departemental-de-l-habitat-2010-2016/Plan-departemental-de-l-habitat-PDH-2010-2016>

### 6.2.2.3. LA PRISE EN CHARGE DE LA PRÉVENTION DE L'EXCLUSION ET L'INSERTION DES PERSONNES VULNÉRABLES

#### LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALPD)

Le 5ème PDALPD de l'Hérault (2011-2015) est entrée en vigueur pour 5 ans au terme d'une démarche transversale et concertée liant son élaboration à celle du Plan Départemental de l'Habitat (2011-2016). L'État et le Conseil Général, qui pilotent ces deux plans, ont en effet souhaité aborder de front les problématiques du logement des plus défavorisés (PDALPD) et celles de la cohésion sociale et territoriale (PDH) pour que les différentes échelles territoriales puissent apporter des réponses cohérentes aux évolutions démographiques et aux besoins qu'elles induisent en matière d'habitat.

Les orientations communes à ces deux plans montrent qu'il existe un enjeu fort dans le développement d'une offre de logements accessibles aux personnes les plus en difficulté et dans la maîtrise des attributions de ces logements en direction de ce type de ménages. L'État, en partenariat avec le Conseil Départemental, a mis en place ces plans visant à assurer aux publics défavorisés, comme à tous les habitants, des conditions de vie favorisant la cohésion sociale et urbaine, afin d'éviter, d'atténuer et faire disparaître les phénomènes de ségrégation et d'exclusion, en garantissant à long terme les équilibres fondamentaux de vie et d'habitat.

Le programme d'actions du PDALPD portant sur la période 2011-2015 vise une efficacité sur les quatre axes suivants :

- produire du logement accessible,
- développer davantage l'offre au profit des publics prioritaires,
- contribuer à la prévention des expulsions,
- générer de l'offre via la lutte contre le logement indigne ou très dégradé.

► **Ce programme est consultable sur le site Internet de la préfecture :**

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction-et-logement/Logement/Plan-departemental-d-action-pour-le-logement-des-personnes-defavorisees/%28language%29/fre-FR>

En 2015, les copilotes (État – Conseil Départemental) ont souhaité prolonger le 5<sup>ème</sup> PDALPD d'un an jusqu'au 31/12/2016 pour être sur la même temporalité que le PDH, permettre l'évaluation de ces plans et préparer le futur PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) inscrit dans la Loi ALUR.

## **LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL, D'HÉBERGEMENT ET D'INSERTION DES PERSONNES SANS DOMICILE (PDAHI)**

L'article 69 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a créé le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI), aujourd'hui codifiés à l'article L 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles. Il est un outil de programmation pluriannuelle et territorialisée de l'offre d'hébergement dans la perspective de l'accès au logement, inclus dans le PDALPD afin d'assurer la continuité des parcours d'insertion des personnes vers le logement.

Elaboré par le Préfet en concertation avec les acteurs locaux pour une durée maximale de cinq ans. Il a pour objet d'organiser l'offre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion pour les personnes sans domicile ou en situation de grande précarité.

Il couvre l'ensemble des places d'hébergement, des capacités d'accueil de jour, des centres pour demandeurs d'asile, les logements temporaires, les services d'accompagnement social ainsi que les différentes composantes du dispositif de veille sociale.

Le document reprend les trois orientations contenues dans la stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées 2009-2012 :

- prévenir la mise à la rue,
- mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement,
- réorienter la prise en charge dans une optique du logement d'abord en fonction des besoins réels des personnes accueillies et hébergées.

Le PDAHI de l'Hérault (2010-2014) a été structuré autour de 3 axes majeurs :

- ◆ mieux accueillir et mieux orienter avec la mise en place d'un service intégré de l'accueil, de l'évaluation et de l'orientation des personnes sans-abri,
- ◆ s'inscrire dans l'objectif du « logement d'abord » avec le développement d'un accompagnement social adapté à toute personne en ayant besoin pour accéder au logement. L'accueil en hébergement ne devant plus être une étape obligatoire du parcours,
- ◆ mieux adapter le dispositif d'hébergement aux besoins des personnes sans logement en diversifiant les structures d'accueil et les modes de prise en charge pour répondre aux besoins des publics spécifiques.

### **Le diagnostic départemental dit « à 360 ° »**

Le renforcement de l'articulation des politiques départementales du logement et de l'hébergement en systématisant les diagnostics à 360° et les PDALHPD constitue un axe majeur du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et l'inclusion sociale du 21 janvier 2013.

Ce plan pluriannuel a prévu la réalisation de diagnostics territoriaux dits « à 360° » visant à appréhender les problématiques des personnes allant de la rue au mal logement dans une perspective d'adaptation de l'offre en hébergement, logement et accompagnement social et répondant à trois objectifs :

- ➔ mieux comprendre les dynamiques locales,
- ➔ mieux évaluer les besoins pour faire évoluer l'offre en l'adaptant aux besoins, éventuellement en la diversifiant,
- ➔ améliorer la prise en charge des personnes, en dépassant les approches sectorielles.

Offrant une vision générale et synthétique, le diagnostic n'a pas vocation à apporter des réponses mais doit permettre de fournir une vision partagée des grands enjeux du département relatifs aux problématiques d'hébergement, de logement, d'accompagnement social, médico-social et sanitaire selon une vision à 360°. Il doit favoriser l'identification et la hiérarchisation des besoins prioritaires du territoire et les pistes de progrès dans une logique d'adaptation des politiques publiques aux besoins.

Le lancement des travaux a été effectué de manière conjointe par le Préfet de département et le Président du Conseil départemental en mars 2015. La démarche a reposé sur une co-construction entre les services de l'Etat (DDCS, DDTM, ARS...), les collectivités territoriales (le Conseil Départemental, les EPCI, ...), les partenaires institutionnels (CAF, MSA, banque de France), les représentants des associations (hébergement, accompagnement et insertion), les représentants des organismes à caractère social, les bailleurs, les usagers des politiques de l'hébergement et du logement à travers le CCRPA.

A l'issue du travail mené permettant d'identifier les forces et les fragilités des territoires ainsi que l'existant et les besoins, quatre orientations ont ainsi pu être dégagées et présentées en juillet 2015 :

- ➔ d'améliorer la connaissance de l'offre et de la demande par le renforcement en fiabilisant la mission d'observatoire du SIAO et en l'étendant aux publics invisibles,
- ➔ de produire du logement à un coût accessible aux publics fragiles y compris pour les sortants d'hébergement et d'améliorer les logements existants
- ➔ de développer une offre équilibrée d'hébergement et de logement accompagné adapté en se rapprochant du taux d'équipement national et d'encourager l'expérimentation ainsi que l'innovation afin de proposer des solutions à moindre coût adaptés à des publics qui rejettent les modes d'intervention classique
- ➔ d'améliorer l'accompagnement et de la coordination des acteurs notamment par une meilleure prise en charge sanitaire et médico-sociale, sociale pour les personnes présentant un besoin d'accompagnement plus spécialisé, par la mise en place de formules d'accompagnement ou de modes d'intervention fondées sur le « aller vers » et sur une approche globale et adapté autour de la personne logée.

Ces quatre orientations vont permettre d'élaborer une feuille de route stratégique du dispositif AHI (accueil, hébergement, insertion) priorisant sur les années à venir un certain nombre d'actions, validées par les différents acteurs de l'hébergement et du logement œuvrant sur le département.

Donc, le diagnostic départemental constitue un document d'analyse des besoins et de l'offre et a vocation à alimenter le contenu des différents documents de planification ou de programmation notamment le futur Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

#### **6.2.2.4. LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES À LA CHARGE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

## LES PLACES CONCERNÉES PAR L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT

L'article L 312-5-3- III code de l'action sociale et des familles détermine cinq types de places concernées par l'obligation d'hébergement pesant sur les communes. Il s'agit :

- des places relevant des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS),
- des places relevant des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA),
- des places relevant des structures d'hébergement destinés aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, à l'exception des places conventionnées au titre de l'allocation de logement temporaire (ALT) prévue à l'article L 851-1 du code de la sécurité sociale,
- des logements des résidences hôtelières à vocation sociale, établissement commercial d'hébergement agréé par l'Etat définis par l'article L 631-11 du code de la construction et de l'habitation,
- les logements bénéficiant d'un conventionnement avec l'ANAH offrant des loyers inférieurs à ceux pratiqués.

Ces logements doivent permettre l'hébergement de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières liées à l'inadaptation de ses ressources et/ou à ses conditions d'existence selon l'article L 301-1-II du code de la construction et de l'habitation.

Pour les deux dernières catégories, l'article R 312-193-3 du code de l'action sociale et des familles détermine le nombre de place en fonction du type de logement et de la surface habitable.

## LES OBLIGATIONS DES COMMUNES EN MATIÈRE D'OFFRE EN CAPACITÉS D'HÉBERGEMENT

Le II de l'article L 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles détermine la capacité minimale à atteindre dans les communes en matière d'hébergement :

- ➔ une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est supérieure à 50 000 habitants
- ➔ une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
- ➔ une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Reprenant le mécanisme de pénalités instauré par l'article 55 de la loi SRU, la loi prévoit que chaque année soit effectué un prélèvement sur les ressources fiscales des communes si le nombre de places d'hébergement disponible est inférieur aux obligations précédemment définies.

En raison de leur taille et de leur situation, certaines communes ne sont pas soumises à ces dispositions. Il s'agit :

- ➔ des communes bénéficiaires de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale,
- ➔ des communes appartenant à un EPCI compétent en matière de PLH doté d'un PLH approuvé. La somme des places d'hébergement située sur le territoire de l'EPCI doit être égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre de ces communes,
- ➔ des communes qui ne sont pas membre d'un EPCI compétent en matière de PLH qui appartiennent à une même agglomération qui décident de se regrouper

lorsque la somme des places d'hébergement situées sur leur territoire est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre de ces communes.

Les articles R 312-193-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles déclinent les modalités de détermination du nombre de places d'hébergement à atteindre par communes.

Les places d'hébergement sont comptées au titre de la commune où elles se trouvent effectivement implantées. Les places d'hébergement ouvertes seulement pendant la période hivernale ne sont pas prises en compte.

## APPLICATION LOCALE

### 1. Situation du territoire en matière de demandes, d'attributions de logement social

Tableau synthétisant l'offre, la demande et l'attribution de logements sociaux en 2014 sur le territoire de la communauté d'agglomération du pays de l'or :

	Nombre de logements sociaux		Demandes de logements sociaux		Attributions de logements sociaux	
	En nombre	En %	En nombre	En %	En nombre	En %
T1	17	1.8%	129	10.9%	5	5.3%
T2	177	19%	421	35.5%	25	26.6%
T3	427	46%	432	36.3%	45	47.8%
T4	287	30.9%	190	16%	16	17%
T5	18	1.9%	14	1.8%	2	2.1%
T6	3	0.3%	2	0.2%	1	1%
Total	929	100%	1188	100%	94	100%

Il s'agit du territoire le plus attractif du département avec la métropole de Montpellier Méditerranée Métropole puisqu'il y a en moyenne 12.6 demandes pour une attribution de logement social. L'on observe une forte tension sur les logements sociaux de petite surface, tels que les T1 (25 demandes pour une attribution) et les T2 avec 17 demandes pour une attribution. Cela s'explique par le fait que la taille des ménages est à 43.4% d'une personne et 26.5% de deux personnes. Aussi, 53.1% des demandeurs n'ont aucune personne à charge et 22.8% n'ont qu'une seule personne à charge.

La demande est également tendue sur les T4 avec environ 12 demandes pour une attribution ainsi que pour les T3 avec 10 demandes pour une attribution. En revanche, la demande est peu tendue sur les T6 avec 2 demandes pour une attribution. Afin de répondre à cette forte demande de T1 et T2, il conviendra à l'avenir de réorienter l'effort de construction sur ce type de logements. A ce jour, le parc social ne compte que 17 logements sociaux T1 soit 1.8% du parc social et 19% de T2 (177 logements T2). En revanche, le parc social compte 46% de T3 alors que la tension sur ce type de logement est moins importante avec 9.6 demandes pour une attribution. Bien que ce type de logement soit très demandé, 36.3% des demandeurs. Il convient d'orienter les constructions futures sur les petites surfaces également très demandées puisque 35.5% des demandeurs sollicitent un T2.

Concernant les revenus des ménages, 7.2% ont des revenus inférieurs à 500 euros, 24.5% ont des revenus compris entre 500 et 999 euros et 29% ont des revenus compris entre 1000 et 1499 euros. Le revenu moyen s'élève à 1681 euros.

Il s'agit donc d'un public avec peu de ressources financières dont 8.7% ont des revenus constitués par les allocations chômage et à 10.6% par le revenu de solidarité active. Ainsi, 59.4% des demandeurs ont des revenus entrant dans les plafonds de ressources du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

La tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-49 ans avec 24.4% des demandeurs.

Les principaux motifs de demandes de logements sociaux :

- Cherté des loyers : 23.5%
- Sans logement propre : 15.3%
- Logement trop petit: 15.1%

Les demandeurs sont à 49.9% logés dans le parc privé, 19% bénéficient de l'entraide de leur entourage et 20.7% résident déjà dans le parc social et souhaitent effectuer une mobilité à l'intérieur de ce parc. S'agissant de l'ancienneté de la demande, 44.4% sont inférieures à un an, 25.9% sont supérieures à un an et inférieures à 2 ans et 29.7% sont supérieures à 2 ans.

Tableau récapitulatif de la demande sociale en 2014 :

	Nombre de demandes	Evolution des demandes 2013-2014	Part de l'EPCI dans le département	Part de demandes locataires HLM	Nombre de demandes en DAL (supérieur à 36 mois)	Part des demandes en DAL
Communauté d'agglomération du pays de l'Or	1188	- 2.8%	3.3%	21%	178	15%
Département de l'Hérault	35576	+3.7%	100%	29%	4639	13%

Répartition géographique de l'offre de logement social en 2014 :

Communes	Nombres de logements
Candillargues	7
La Grande Motte	211
Lansargues	21
Mauguio	285
Mudaison	32
Palavas Les Flots	317
Saint Aunes	47
Valergues	9
Total	626

Sources de données : les données concernant la demande HLM sont issues du fichier du numéro unique au 31/12/2014 de la demande HLM, géré par la DREAL LR et la DDTM 34/SHU/OL.

- Un parc HLM insuffisant et inégalement réparti sur le territoire

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le parc HLM des communes situées dans le périmètre du SCOT Pays de l'Or compte 928 logements. Il représente 4,57 % du parc total de résidences

principales. Les communes de Palavas-les-Flots et Maugeio, dont les taux d'équipement social sont respectivement de 9,85 % et 3,73 %, comptent à elles seules près de 65 % du parc HLM total du SCOT. Trois communes ont des taux d'équipement social inférieurs à 2 % : Candillargues (1,08%), Valergues (1,16%) et Lasargues (1,82%).

Sources de données : les données concernant le parc HLM sont issues du fichier répertoire du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2013 géré par la DREAL.

- Une tension forte sur le marché du logement HLM

A la fin de l'année 2014, on comptait plus de 1180 ménages en attente d'un logement HLM dans le périmètre du SCOT Pays de l'Or, souhaitant habiter principalement dans les communes de Palavas-les-Flots, Maugeio et La Grande-Motte (22,41%).

Communes	Nombre de demandes au 31/12/14	Nombre d'attributions en 2014
Candillargues	<11	
Lansargues	45	
Maugeio	370	39
Mudaison	12	
Palavas-les-Flots	429	28
Saint-Aunès	49	
Valergues	11	
La Grande-Motte	266	15
Total SCOT	>1180	82

52,48 % des demandeurs ont porté leur choix sur des logements de type T3/T4. 46,26 % recherchent un petit logement de type chambre/T1/T2. En ce qui concerne les grands logements composés de 5 pièces habitables ou plus, ils ne sont demandés que par 1,27 % des ménages.

L'âge moyen des demandeurs sur le périmètre du SCOT est de 47 ans alors qu'il est de 42 ans sur le département de l'Hérault. La part des demandeurs âgés de moins de 35 ans est de 22,91 % du total des demandeurs situés sur le territoire du SCOT. 61,66 % des demandeurs ont entre 36 et 65 ans. Les personnes de plus de 65 ans, quant à elles, représentent 15,33 % des demandeurs.

Les personnes isolées (avec ou sans personne à charge) sont majoritaires avec 74,56 % du total des demandeurs.

On notera une tension sur ce territoire avec plus de 1180 demandes pour 928 logements sociaux publics existants au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (source : Fichier Répertoire du Parc Locatif Social au 1<sup>er</sup> janvier 2014).

En 2014, 94 logements sociaux ont été attribués sur ce territoire. Ainsi, on compte 12,6 demandeurs pour 1 attribution effective de logement social. Le marché locatif social est très tendu sur la commune de La Grande-Motte (15 attributions en 2014 pour 266 demandes) et la commune de Palavas-les-Flots (28 attributions pour 429 demandes).

Il est à noter que la demande ne s'exprime que dans les communes dotées d'un parc de logements HLM. Il conviendra donc de ne pas analyser les besoins en logements sociaux au seul regard de la demande exprimée pour ce type de logement. Une analyse socio-économique plus fine devra donc être menée pour estimer les besoins réels.

L'offre en logement HLM est insuffisante par rapport à la demande exprimée sur ce territoire.

## **2 . Proposer une offre sociale de logements adaptée aux besoins des populations du territoire**

Le diagnostic fait ressortir que le parc social existant est insuffisant et inégalement réparti sur les communes, alors que les besoins en logements sociaux se font ressentir sur l'ensemble de son territoire. Ces besoins s'expriment avec plus d'acuité dans les villes moyennes du territoire.

La loi Duflot n°2013-61 du 18 janvier 2013 a relevé de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux des communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, les communes de la CA du Pays de l'Or ne relèvent pas de ces obligations. Cependant la CA Pays de l'Or, dont le territoire est en tension, devrait franchir le seuil des 50 000 habitants à horizon 2020, déclenchant ainsi la mise en place du taux obligatoire de 25% pour les communes de :

- Mauguio, qui passera du taux actuel de 20% à 25% ,
- La Grande-Motte, Palavas-les-Flots et Saint Aunès qui seront soumises directement à une obligation de disposer de 25% de LLS en 2025.

A noter qu'à l'échéance du SCOT révisé, 2 nouvelles communes (Lansargues et Mudaison) pourraient être soumises à de telles obligations dès lors qu'elles auront franchi le seuil des 3500 habitants.

Ainsi, afin de tenir compte des dispositions de la loi Duflot, un objectif minimal d'équipement en logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales de 25 % est préconisé pour au moins les 4 communes qui seront soumises à l'obligation de disposer de logements sociaux avant l'échéance du SCOT.

Le délai retenu, dans le présent PAC, pour permettre à l'ensemble des communes d'atteindre cet objectif d'équipement en logements locatifs sociaux est de 20 ans.

Sur la période du 01/01/2015 au 01/01/2035, cela se traduit par un objectif total de production de plus de 5 600 logements locatifs sociaux, soit plus de 280 logements locatifs sociaux par an en moyenne

## **LES OBLIGATIONS COMMUNALES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Le diagnostic fait ressortir que le parc social existant est insuffisant et inégalement réparti sur cette communauté de communes, alors que les besoins en logements sociaux se font ressentir sur l'ensemble de son territoire. Ces besoins s'expriment avec plus d'acuité dans les villes moyennes du territoire. La loi Duflot n°2013-61 du 18 janvier 2013 a relevé de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux des communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération INSEE ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (article 55 de la loi SRU).

Dès le franchissement du seuil de 50 000 habitants par la CC du Grand Pic Saint Loup, sous réserve qu'au moins une commune compte plus de 15 000 habitants, une obligation de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux s'appliquera aux communes de plus de 3 500 habitants.

Afin de tenir compte des dispositions de la loi Duflot, un objectif minimal d'équipement en logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales est préconisé selon la taille de la commune et son évolution démographique à l'horizon 2035 :

- 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants soumises à l'obligation de disposer de logements sociaux,
- 20 % pour les communes de plus de 3 500 habitants,

- 10 % pour les communes comprises entre 1 500 habitants et 3 000 habitants,
- 5 % pour les communes comprises entre 300 habitants et 1 500 habitants ou le maintien des taux d'équipement social lorsqu'ils sont supérieurs à 5 %.

### **APPLICATION LOCALE**

Le délai retenu, dans le présent PAC, pour permettre à l'ensemble des communes d'atteindre cet objectif d'équipement en logements locatifs sociaux est de 22 ans.

Sur la période du 01/01/2013 au 01/01/2035, cela se traduit par un objectif total de production d'environ 5 280 logements locatifs sociaux publics en offre nouvelle hors réhabilitation, soit une moyenne de 240 logements par an.

Ainsi, il apparaît essentiel qu'environ 34 % des résidences principales à produire sur cette période constituent des logements sociaux.

Afin d'éviter que, sur certains territoires, la construction de logements sociaux financés en PLS, dit intermédiaires, soit excessive par rapport à celle des logements plus sociaux (PLUS et PLAI-I), le Comité Régional de l'Habitat (CRH) a décidé que la production de logements sociaux devra respecter la disposition suivante : dans chaque commune dont le taux d'équipement en logements locatif social est inférieur à 15%, la part annuelle de PLS familiaux ne devra pas excéder 20% du total des logements locatifs sociaux financés. Le CRH a également retenu l'objectif de 30% de PLAI en logements familiaux afin de répondre aux besoins exprimés sur le territoire de Languedoc Roussillon très marqué par la précarité. L'accession abordable à la propriété avec des bailleurs sociaux ou des porteurs privés constitue un levier à actionner, dans toute la mesure du possible. Il s'agit d'un enjeu fort pour les collectivités.

### **EN MATIÈRE D'OFFRE ET DE BESOIN D'ACCUEIL, D'HÉBERGEMENT ET D'INSERTION**

Lorsque les communes appartiennent à un EPCI doté d'un PLH approuvé, les objectifs s'apprécient à l'échelle du PLH. La somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'EPCI doit être égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre de ces communes.

### **APPLICATION LOCALE**

Concernant la Communauté d'agglomération du pays de l'Or, il n'y a pas d'obligation légale en matière de place d'hébergement au regard des chiffres de la population au 1/01/2012 de l'INSEE.

Les places d'hébergement à prendre en compte pour apprécier cet objectif sont précisées à l'article 69 de la loi MOLLE à savoir :

- les places en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et assimilés,
  - les places en centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA),
  - les places en structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, à l'exception de celles conventionnées au titre de l'allocation de logement temporaire (ALT),
  - les places en résidences hôtelières à vocation sociale,
  - les logements conventionnés avec l'ANAH à loyer intermédiaire ou à loyer social ou très social affectés
- à l'hébergement des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ainsi qu'aux personnes physiques éprouvant des difficultés particulières.

La priorité affichée par l'Etat demeure celle du «logement d'abord» qui doit notamment se traduire par le développement :

- du logement social accessible de type PLAI
- de l'intermédiation locative,
- de « l'accompagnement vers et dans le logement » public ou privé,
- des maisons-relais,
- des résidences sociales.

### 6.2.2.5. LA RÉSORPTION DU PARC DE L'HABITAT INDIGNE.

#### **Références :**

- *Loi n°2003-710 du 01/08/03 modifiée,*
- *Article L.312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,*
- *Titre III du livre 1er du code de la santé publique,*
- *Article L.101-2 du code de l'urbanisme ...*

La prévision par le ScoT des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour assurer sans discrimination aux populations présentes et futures des conditions d'habitat nécessite aussi de repérer lors du diagnostic territorial les éventuels risques d'exclusions d'une partie de la population par la dégradation des conditions d'habitat (habitat potentiellement indignes ...) Le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne du l'Hérault a été créé par arrêté préfectoral le 27 avril 2010. Il est co-animé par la DDTM et l'ARS.

Il vise à faciliter et développer le travail en réseau et en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement dans l'Hérault.

#### **► Données et études pouvant être consultées sur site internet de la préfecture**

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction-et-logement/Logement/Lutte-contre-l-habitat-indigne2>

#### **APPLICATION LOCALE**

Le territoire a un parc privé potentiellement indigne moins important que la moyenne départementale. En 2011, on dénombre 487 logements privés potentiellement indignes sur l'ensemble du territoire du SCOT Pays de l'Or, ce qui représente 2,25 % des résidences principales du parc privé. Ce taux atteint 4,42 % sur la commune de Palavas-les-Flots.

#### **Sources de données :**

Les données concernant le parc privé potentiellement indigne sont issues du CD ROM PPPI de l'ANAH, géré par la DDTM 34/SHU/OL (source Filocom 2011 MEDDE d'après DGFIP traitement CD ROM PPI ANAH)

Le SCOT doit définir des orientations qui permettent:

- ➔ de mettre en œuvre une politique de repérage de l'habitat indigne,

- d'inciter les collectivités locales à réaliser des travaux d'office,
- de traiter les logements insalubres et/ou très dégradés,
- d'adapter les logements aux personnes âgées et aux personnes handicapées,
- de lutter contre la précarité énergétique (parc privé).

### 6.2.2.6. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

#### Références

- *Loi n°2000-614 du 05/07/2000 modifiée,*
- *Article L.101-2 du code de l'urbanisme*

Les documents d'urbanisme, y compris les SCoT, doivent répondre sans discrimination aux besoins en habitat des populations présentes et futures sur leur territoire. Ce grand principe concerne notamment les gens du voyage. La loi du 05/07/2000 confirme ainsi l'obligation légale pour les communes de plus de 5000 habitants d'aménager des aires d'accueil permanentes pour le passage et le séjour des gens du voyage. Par ailleurs, le Schéma départemental pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage (SDAHGV) définit, au vu de l'analyse des besoins, les aires d'accueil permanentes à réaliser et gérer, et les communes (y compris de moins de 5 000 habitants) où elles doivent être implantées. Il détermine également les emplacements à mobiliser quelques semaines par an pour les grands rassemblements.

#### **APPLICATION LOCALE**

Actuellement, deux aires de grands passage sont en fonctionnement sur les communes de la CA Pays de l'Or, pour un total de 250 places.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, approuvé en décembre 2011 ne crée pas de nouvelles obligations. Cependant, il conviendra de s'interroger sur la création d'une aire d'accueil sur ce territoire.

Compte tenu de la mise en œuvre dans le département de la lutte contre la cabanisation et face à un phénomène de sédentarisation des gens du voyage, des réflexions devront être engagées sur l'évaluation de ce phénomène ainsi que sur la réalisation d'un habitat adapté pour cette population.

► **Il est disponible à l'adresse suivante :**

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction-et-logement/Logement/Gens-du-voyage/Outils-reglementaires>

## 6.2.3 - LES FORMES D'HABITATS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

### **Références**

- Code de l'urbanisme – article L. 101-1, L.101-2, L. 141-3, L 141-5 et L141-6 à 11.

### **6.2.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les objectifs de logements déterminés par le SCoT doivent permettre d'assurer à la fois :

- la satisfaction des différents besoins en matière d'habitat, ce qui suppose d'analyser notamment les évolutions de la population pour anticiper les demandes et de prévoir une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins présents et futurs;
- la gestion économe de l'espace, ce qui implique de s'interroger sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant son approbation, mais aussi prévoir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les justifier.

Dans le cadre de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la loi ALUR prévoit dans le rapport de présentation l'identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.

Article L.141-3 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4. »

#### **● Reconquérir les centres et l'habitat existant**

Les centres anciens doivent retrouver leur place et leur atout en matière de patrimoine identitaire et de qualité de vie.

#### **● Formes d'habitat et consommation d'espace**

Le renforcement de l'armature territoriale doit conduire à inverser la tendance actuelle de diffusion de l'urbanisation dans les communes situées à proximité des axes routiers structurants notamment. La maîtrise de la consommation d'espace passe nécessairement par la maîtrise de l'armature territoriale existante. Le choix des niveaux de centralités adaptés, privilégiant le renforcement des pôles existants, devra être orienté vers un objectif de limitation de la consommation d'espace.

La limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain peut se traduire par une limitation spatiale des possibilités d'extension urbaine, le schéma de cohérence territoriale dispose désormais aussi d'outils permettant de favoriser, voire d'imposer, une certaine densité de construction.

Le document d'orientation et d'objectifs détermine ou impose des valeurs de densité de construction, dès lors les plans locaux d'urbanisme auront une obligation de compatibilité, voire de conformité, et leurs règles pourraient même « s'effacer » devant les dispositions du schéma de cohérence territoriale faute d'avoir été modifiés ou révisés à bref délai.

La détermination de la densité urbaine peut, dans le document d'orientation et d'objectifs, être exprimé de deux manières assez différentes : en fixant des valeurs planchers en deçà desquelles les limites maximales fixées par les PLU ne pourront pas descendre, ou en déterminant des valeurs de densité minimale que les PLU devront eux-mêmes imposer.

### **6.2.3.2. DÉVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIÈRE**

Le SCOT doit définir des orientations qui permettent de mettre en œuvre une politique foncière en vue de la réalisation de logements sociaux. Il peut s'appuyer, notamment sur

l'Établissement public foncier Languedoc-Roussillon (EPFLR).

## **ACTION ET RÔLE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LANGUEDOC-ROUSSILLON :**

Créé par le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008, l'EPF est régi par les articles L.321-1 et suivant du code de l'urbanisme. Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux d'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières. Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions.

### **► Pour plus d'information sur les missions et activité de l'EPF LR :**

<http://www.epflr.fr>

### **6.2.3.3. L'HABITAT ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Références**

- *Code de l'urbanisme – article L.101-2, L.141-9, L.141-22.*

Si la plupart des outils incitant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions sont conçus à une échelle plus locale (plan local d'urbanisme, aménagement, constructions individuelles), le SCoT doit déterminer les conditions d'améliorations des performances énergétiques et environnementales et contribuer par son action à la lutte contre le changement climatique, ce qui contribue aussi à l'amélioration des conditions de l'habitat.

A ce titre, il est rappelé que le SCoT peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau la réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L.122-1 du code de l'environnement (article L.141-9), définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées (article L.141-22).

L'adaptation aux changements climatiques qui vont s'accroître dans les prochaines années doit être anticipé le plus en amont possible pour répondre aux enjeux sociétaux. Le SCoT, de par son caractère prospectif à moyen terme est un outil particulièrement intéressant pour travailler cette question.

Mise en place du dispositif d'aide à la rénovation énergétique des logements destinés aux particuliers : «J'éco-rénove, j'économise»

Ce dispositif marque le lancement opérationnel du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) qui a pour objectif de rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017 et ainsi de diminuer de 38 % la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment à horizon 2020. En France, 45 % de l'énergie est consommée par le secteur du bâtiment, qui émet environ 25 % des gaz à effet de serre. En effectuant des travaux de rénovation énergétique, une famille peut réduire sa consommation d'énergie et faire d'importantes économies. La facture annuelle de chauffage représente environ 900 € en moyenne par ménage (soit 9 % de leur budget). Entre une maison mal isolée et une maison très

performante, la facture peut passer de plus de 2 500 à 250 € par an, ce qui représente une économie de près de 200 € par mois !

Le plan s'appuie sur les réseaux de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), qui maillent tout le territoire, ainsi que sur le Commissariat général à l'investissement.

► **Pour plus d'informations, site à consulter**

<http://renovation-info-service.gouv.fr/>

#### **6.2.3.4. ADAPTER LES LOGEMENTS FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION**

Le département de l'Hérault, et particulièrement le littoral, accueille de nombreux retraités et connaît depuis quelques années des phénomènes de sur-représentation des plus de 65 ans dans la population. Ce phénomène, conjugué à l'arrivée à la retraite de la génération du « baby-boom » va s'amplifier dans les prochaines années.

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement a définitivement été adoptée par le Parlement le 14 décembre 2015 et est rentrée en application le 1er janvier 2016.

Elle est novatrice dans sa démarche car elle pose la question du vieillissement non plus sous le seul angle de la santé, mais de façon transversale : notre société doit s'adapter aux besoins des seniors et permettre à ceux-ci de pouvoir rester le plus longtemps possible dans leurs logements, avoir accès aux transports, aux services. Cette question trouve particulièrement sa place dans la mise aux normes de l'Habitat, pas seulement sous l'angle de l'accessibilité aux handicaps, mais également sous l'angle de l'accès à la domotique et aux services à la personne.

Le lien doit être fait avec les politiques de l'Habitat ainsi qu'avec l'urbanisme par la nécessité de mettre en place la ville des courtes distances en rapprochant les logements des services et commerces.

## 6.3. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

### Références

- *Loi n°82-1153 du 30/12/82 modifiée, loi n°95-115 du 04/02/95 modifiée (dont l'article 45 sur l'accessibilité de tous en matière de déplacements),*
- *Code de la route et Code de la voirie routière*
- *Code général des collectivités territoriales (articles L. 2212-1, L. 2212-2, L. 2213-1 à L. 2213-6)...*
- *L.141-5 à L.141-22, L.142-3 du code de l'urbanisme*
- *La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR)*

La problématique de la mobilité concerne à la fois la maîtrise des déplacements, l'utilisation économe de l'énergie, la limitation des nuisances, la réduction des gaz à effet de serre, l'aménagement équilibré des territoires, l'amélioration du cadre de vie des habitants, la garantie de la mobilité des personnes, le développement économique (transports de marchandises) et la sécurité publique.

Dans ce cadre, le SCoT doit permettre de (**articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme**) :

- ◆ **rationaliser** la demande de déplacements, **diminuer les obligations de déplacements** (approche qualitative prenant en compte les temps de déplacements) et **développer les transports collectifs** ;
- ◆ **assurer sans discrimination** aux populations résidentes et futures des conditions de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources et moyens ;
- ◆ **réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie** ;
- ◆ **réduire les nuisances sonores** et de toutes natures ;
- ◆ **assurer la sécurité publique.**

### 6.3.1 - ANALYSE DES DÉPLACEMENTS DANS LE SCOT

Le projet de SCOT doit s'appuyer sur un diagnostic territorial qui intègre la problématique des déplacements. Dans ce domaine, il s'agit en premier lieu d'établir un **diagnostic préalable de l'offre et de la demande existantes et futures** en terme de déplacements, analysant à la fois :

#### **6.3.1.1. LE TRANSPORT DE PERSONNES ET DE MARCHANDISES.**

Par exemple, pour les **transports** de personnes, il s'agit de prendre en compte notamment :

→ les différents besoins de déplacements : domicile-travail, trajets liés aux consommations primaires (courses, pain à la boulangerie...), secondaires (habillement, équipements pour la maison...) et tertiaires (produits et équipements culturels, loisirs, santé...), à la scolarité des enfants (écoles, collèges, lycées)...

→ la proximité des habitations par rapport à ces différents lieux (des déplacements pour tout) et la localisation de ces différents lieux les uns par rapport aux autres, la proximité de ces lieux et la diversité des fonctions contribuant à réduire les besoins de déplacements motorisés ;

→ l'offre de transports et son adéquation avec les flux générés par l'implantation des différents espaces de vie et l'évolution de la demande (conflits d'usage, augmentation du trafic et des temps de trajets, sécurité...), la liberté de choix du moyen de déplacement (transports collectifs, liaisons douces, intermodalité, liens avec la politique de stationnement... quelle alternative au "tout voiture") et les éventuelles difficultés de déplacements pour certaines catégories de population ;

### 6.3.1.2. LES INTERACTIONS AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS NOTAMMENT, POUR LES TRANSPORTS DE PERSONNES :

→ **l'échelle des communes du territoire**, l'impact de la localisation des zones urbaines (destinées à l'habitat, aux activités économiques, aux équipements) sur les déplacements, l'organisation des déplacements à l'intérieur des zones urbaines (liaisons entre les différents espaces, stationnement...);

→ les interactions entre les différentes zones générant ces déplacements (et leurs conséquences) **à l'intérieur du territoire de SCOT et à l'extérieur**, s'agissant des déplacements en provenance ou à destination du territoire du SCOT ;

→ le lien avec les politiques et projets infra-territoriaux et supra-territoriaux en matière de déplacements et les obligations législatives et réglementaires (accessibilité aux personnes Handicapées...).

La thématique des déplacements étant liées aux problématiques environnementales (nuisances, énergie, climat, cadre de vie...), elle doit aussi apparaître dans **l'évaluation de l'impact du SCOT** sur l'environnement. Il s'agit donc d'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du SCOT sur l'objectif de maîtrise des déplacements, de prendre en compte cet enjeu dans l'explication des choix retenus pour établir le projet et dans les mesures envisagées pour éviter ou réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du SCOT sur l'environnement. C'est sur la base de cette analyse que le SCOT devra **présenter des objectifs des politiques publiques de transports et de déplacements et définir les prescriptions** permettant la mise en œuvre de ces objectifs.

Par ailleurs, la loi ALUR est venue renforcer l'approche qualitative des déplacements effectuée dans les SCOT depuis le Grenelle. Les objectifs d'équilibre de l'ensemble des documents d'urbanisme doivent intégrer les besoins en matière de mobilité en cherchant à diminuer les déplacements motorisés et à développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture.

Le PADD du SCOT devra intégrer une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

*« Le renforcement de la compétitivité des modes alternatifs à la route est au cœur des préoccupations des pouvoirs publics en matière de transport. Le Grenelle Environnement donne également la priorité aux transports collectifs dans le transport de voyageurs, et met notamment l'accent sur le développement des autoroutes de la mer et des autoroutes ferroviaires pour le transport de marchandises.*

*La logistique et l'aviation vertes, les modes de déplacement actifs (vélo, marche à pied), la mise en place de conventions d'engagement volontaire dans le domaine des transports sont autant d'illustrations d'une volonté forte de l'État de favoriser une mobilité et des transports durables. »*

**Source** : site Internet du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Mobilite-durable.1722-.html>

Ce concept de « **mobilité durable** » recouvre notamment trois grands enjeux nationaux que sont :

1. la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
2. la préservation de la santé publique (en réduisant notamment l'exposition des populations aux pollutions et au bruit des transports et en améliorant la sécurité des déplacements),
3. le droit à la mobilité pour tous en favorisant l'accessibilité de tous aux équipements et aux services.

## 6.3.2 - LE SCOT DOIT CONTRIBUER À LIMITER LES OBLIGATIONS DE DÉPLACEMENTS ET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 dispose, dans son article 14, que *les documents d'urbanisme/.../ tiennent compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs et déterminent les conditions permettant d'assurer/.../ la réduction des émissions de gaz à effet de serre* .

La maîtrise des déplacements et la réduction des émissions de gaz à effet de serre générées par la mobilité des personnes passent notamment par une action sur :

- le développement d'offres alternatives à la voiture (modes doux, efficacité et attractivité des transports collectifs) et l'intermodalité ;
- le développement des modes de transport de marchandise alternatifs à la route (voies d'eau, transports ferroviaires) et multimodaux ;
- l'aménagement du territoire (densification, mixité urbaine).

### 6.3.2.1. HIÉRARCHISER LE RÉSEAU ROUTIER ET AUTOROUTIER

- ◆ **Définir** les grands axes répondant aux objectifs d'aménagement du territoire en organisant une relation efficace entre les pôles urbains, économiques et logistiques.
- ◆ **Réguler** les flux en les distinguant et en hiérarchisant le réseau pour éviter la concentration sur des axes régulièrement saturés (prescriptions du SCOT aux Plans de Déplacements Urbains) et en orientant le trafic routier par un jalonnement spécifique (poids lourds, desserte locale...) afin que l'itinéraire emprunté soit continu et lisible.
- ◆ **Privilégier** le transport collectif en site propre en priorisant les transports collectifs dans la circulation et à chaque carrefour.
- ◆ **Promouvoir** des alternatives au mode routier en planifiant des aménagements coordonnés aux modes alternatifs tels que des pôles d'intermodalité routes / transports collectifs / vélo et des quais publics et des plates-formes multimodales pour le fret.

Une politique volontaire peut par exemple consister dans le SCOT à privilégier l'aménagement des voies desservant des sites multimodaux. Le SCOT peut par ailleurs imposer que tout nouveau pôle important à vocation économique ou commerciale présente des solutions intermodales mises en œuvre pour la desserte du site

### 6.3.2.2. DÉFINIR LES ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE ET FAVORISER LES MODES DOUX

La voiture reste le mode de déplacements le plus utilisé et sur des trajets de plus en plus longs, cette augmentation de l'usage de l'automobile a des conséquences négatives sur l'environnement, le bruit, la sécurité, la santé publique, l'occupation abusive de l'espace public...

Une Enquête Ménages et Déplacements permettrait d'avoir une photographie relativement précise de la structure des déplacements sur le territoire du ScoT. Une EMD à l'échelle du département de l'Hérault a été lancée en 2013 sous Maîtrise d'Ouvrage du Conseil Départemental. Les premiers résultats de cette étude ont été présentés au mois de février 2015. Un complément d'étude doit être lancé par le Conseil Départemental de l'Hérault en 2016. Un Schéma départemental de la mobilité et des déplacements (SDMD), est en application dans le département de l'Hérault.

**Les modes doux** sont les modes de transports sans moteur, qui ne génèrent pas de pollution ou de gaz à effet de serre (marche à pied, vélo, tricycle, vélomobile, roller, patinette, trottinette ...). Les modes doux doivent être favorisés dans le document d'urbanisme. Le maintien ou la création de cheminements en mode doux entre les zones d'habitat et les centres bourgs et vers les zones commerciales devront être encouragés. L'article 157 de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a pour objectif de favoriser les modes doux.

**Le plan national vélo**, présenté le 26 janvier 2012 comporte un certain nombre d'actions pouvant intéresser le territoire d'étude. Ainsi ce programme prévoit un accroissement de 50% du budget des vélo-routes et voies vertes. L'intermodalité entre TC et vélo est encouragée, ainsi que le stationnement vélos dans les constructions neuves (art 57 de la loi Grenelle 2).

Les déplacements des cyclistes en agglomération devront être sécurisés tout en réfléchissant sur **un schéma de référence des liaisons cyclables à une échelle intercommunale** pour une meilleure prise en compte par les maîtres d'ouvrage lors des projets d'aménagement. Ce schéma de référence s'appuiera sur le schéma régional vélo route voie verte. Le schéma départemental cyclable de l'Hérault s'inscrit dans une démarche globale visant à favoriser la mobilité durable des personnes et des biens. Ceci a notamment l'intérêt de renforcer l'attractivité et donc l'utilisation des moyens de déplacements alternatifs à la voiture.

Les années qui viennent permettront de densifier encore ce réseau pour atteindre 800 km de pistes. Ce faisant, le Département agit pour le développement durable : préservation de l'environnement, engagement social et développement économique et touristique responsable.

De plus, lorsque le territoire est traversé par des itinéraires de randonnées, le réseau de chemins ruraux constitue une richesse patrimoniale de première importance en tant que voies de communication de proximité, chemins d'exploitations agricoles et forestières, ou encore supports d'activités de loisirs et de tourisme rural. Le conseil général est compétent pour la mise en place du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Il est également compétent au titre du Plan départemental des itinéraires de randonnée motorisée (PDIRM). Les itinéraires de randonnées devront donc être pris en compte pour veiller à leur continuité.

#### **APPLICATION LOCALE :**

De nombreux atouts à valoriser sont déjà présents sur le territoire :

- Un réseau routier constitué d'axes structurants établis en 2x2 voies
- Un échangeur autoroutier (A9) en limite nord du territoire
- Un aéroport international
- Le canal du Rhône à Sète
- Un pôle d'échange TER proche de Mauguio (Baillargues)

La collectivité possède la compétence d'autorité organisatrice des transports depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### **1 – Les transports publics**

La révision du SCoT constitue l'opportunité pour affirmer la compétence de l'organisation des transports sur ce territoire, avec une attention particulière envers les connexions

avec les collectivités mitoyennes que sont Montpellier Méditerranée Métropole et la communauté de communes du Pays de Lunel.

En ce sens, l'enquête ménage déplacements (EMD) dont les premiers résultats sont en cours d'analyse pourrait enrichir cette démarche.

Cette révision du SCoT devrait aboutir à la structuration et la hiérarchisation d'un véritable réseau de transports (urbain et inter-urbain), qui conditionne à terme les nouveaux développements de l'urbanisme sur ce territoire.

Le trafic de la RD 66 la situe en seconde position après l'autoroute A9 (59000v/j-tmja). Afin de maîtriser ces flux, voire de diminuer les rejets polluants dans l'atmosphère comme le stipule le SRCAE, une réelle offre alternative à la voiture devra être mise en place. En ce sens, les voiries en 2x2 voies permettent des vitesses élevées aux lignes routières interurbaines de voyageurs ; ce qui constitue un atout avéré.

Ainsi, la ligne N° 106 dont le rôle est inter-départemental, pourrait constituer la structure de base. Si l'attraction de la zone du Millénaire mériterait une relation nouvelle à créer depuis Mauguio, le renforcement des services depuis les plages vers Lunel gagnerait à être développé. Cette dernière pouvant en effet faciliter les déplacements d'actifs saisonniers ne pouvant se loger sur le littoral durant la haute saison.

Le prolongement de la ligne 3 du tramway vers le littoral devra être mis également en débat afin de diminuer la pression automobile sur un front de mer devenu moins accessible en automobile en raison du réaménagement du lido.

Le territoire est équipé d'un aéroport international, qui offre un large panel de destinations. Toutefois, la desserte actuelle de cet équipement, en dehors de la voiture individuelle, n'est assurée qu'avec une ligne unique (N°120) aux fréquences limitées et aboutissant à une station de tramway à Montpellier. Afin de renforcer l'efficacité de cet outil majeur pour le territoire, le SCoT pourrait initier une réflexion sur les améliorations des services de transport publics afin de mieux desservir cet aéroport. Une connexion avec la gare St Roch, les plages, et la future gare LGV reste donc à produire, en prenant en compte la typologie de la clientèle aérienne.

## **2 – Les transports ferroviaires**

Le territoire du SCoT est traversé par la ligne ferroviaire Tarascon – Narbonne; elle dessert directement le territoire du SCoT par la gare de Valergues, et indirectement par celles de Baillargues (6km de Mauguio), Lunel (9km des plages) et Montpellier.

La gare de Valergues possède un foncier qui lui permettrait d'évoluer vers un pôle secondaire (arrêt bus de la ligne n°107), organisé autour de cette liaison inter-urbaine, avec du stationnement vélos et des axes cyclables depuis cette gare.

Dans une telle perspective, la collectivité pourrait se rapprocher du Conseil Régional qui est l'autorité compétente sur les arrêts TER.

Le territoire du SCoT sera également traversé dans la frange nord, par le contournement ferroviaire de Nimes et Montpellier (CNM), qui comportera une gare nouvelle sur le site de la Mogère (Montpellier). La montée en charge progressive de cette gare située sur une ligne nouvelle devra être observée afin que des liaisons puissent être mises en place vers cette gare depuis le territoire du SCoT.

## **3 – les transport de marchandises**

Le transport des marchandises constitue un autre enjeu économique et environnemental. Le canal du Rhône à Sète qui traverse le sud du SCoT comporte notamment un port à Palavas (port dits des Quatre Canaux). Cette infrastructure qui relie le bassin rhodanien à Sète, bénéficie d'investissements conséquents afin d'augmenter la capacité du transport de marchandises par voie fluviale.

Le port des Quatre Canaux à Palavas a été identifié par l'audit sur le report modal en région Languedoc-Roussillon, conduit par la DREAL en 2014. Cet espace pourrait, après adaptation être amené à évoluer sur ce domaine en traitant des flux parvenant actuellement sur le territoire uniquement par route.

## **4 – Le vélo**

Le territoire du Scot est traversé par l'itinéraire eurovéloroute n°8 (Athènes – Cadix). Cette voie intercepte la V70 au droit de Carnon (RD 21). Le Scot devra apporter les orientations permettant de poursuivre le maillage cyclable du territoire en lien avec un partage optimisé des voiries.

### 6.3.2.3. RENFORCER LES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS AU ROUTIER

Le report modal passe par une offre de solutions alternatives pertinentes pour le fret et un accroissement de l'usage des transports collectifs et des modes doux. Cela implique a minima le développement de l'intermodalité et la massification par voies ferrées et par voie d'eau.

La démarche d'Atelier des Territoires Languedoc-Roussillon conduits en 2013 a notamment permis de tirer les enseignements concrets suivants en matière de transports collectifs, sur le territoire compris entre Montpellier et Nîmes. Il s'agit d'accorder une place plus importante aux modes de transport des voyageurs et des marchandises les plus respectueux de l'environnement et de la santé publique et de valoriser les potentiels que présente le territoire.

Le ScoT doit examiner la pertinence de la fonction de transport de voyageurs et/ou de marchandise par voie ferrée au regard du potentiel de report modal en développant ou améliorant les connexions multimodales aux gares et promouvoir le transfert du transport routier des marchandises vers des modes alternatifs (ferroviaire, fluvial) offrant du potentiel multimodal

## 6.3.3 - LE SCOT DOIT ORGANISER L'ARTICULATION INDISPENSABLE ENTRE LES TRANSPORTS, L'HABITAT, LES EMPLOIS, LES SERVICES ET LES GRANDS ÉQUIPEMENTS

La loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 dispose, dans son article 17, que le document d'orientation et d'objectifs du SCOT :

- précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs habités qui le nécessitent.

- peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs /.../

- précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, /.../

- peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux soit subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire. Adapter l'offre de transport aux exigences de l'aménagement du territoire en somme.

### 6.3.3.1. AMÉLIORER L'ARTICULATION ENTRE L'URBANISATION ET LES TRANSPORTS COLLECTIFS

L'inadéquation entre localisation résidentielle et localisation de l'emploi génère des flux qui, à défaut d'une offre de transports collectifs attractive et performante, sont très majoritairement assurés par l'utilisation de la voiture. Proposition d'études à réaliser ou d'informations à collecter au stade du diagnostic :

- liens entre démographie urbanisation et desserte par les TC sur le territoire du SCoT ;

- la desserte par les TC des principaux pôles générateurs de flux tels que les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les grandes entreprises, les administrations, les établissements scolaires et plus généralement l'accessibilité aux fonctions et équipements urbains ;

- les zones potentielles d'urbanisation (foncier) le long des axes de transports collectifs performants (périmètres à définir et cartographier).

### 6.3.3.2. CONCILIER DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE ET DE LOISIRS AVEC LA MOBILITÉ

Les pôles commerciaux jouent un rôle important dans la réponse aux besoins des consommateurs du territoire et sont complémentaires des structures commerciales traditionnelles des centres-villes. Les pôles commerciaux, culturels et de loisirs non desservis par les transports collectifs devront faire l'objet, le cas échéant, d'une nouvelle réflexion dans le cadre du SCoT, afin d'identifier les insuffisances de desserte des centres commerciaux et de loisir existants et en projet par les TC. Il s'agit d'une part de maintenir et développer le commerce au cœur des villes du territoire et/ou à proximité des arrêts de transports collectifs existants ou à créer, en connexion avec le tissu urbain, et d'autre part de permettre l'accessibilité à tous de ces fonctions et équipements urbaines.

La proposition de loi relative à l'urbanisme commercial a pour objet de modifier les modalités suivant lesquelles les autorisations d'urbanisme liées à l'activité commerciale pourront être accordées, conformément à des critères définis en matière d'environnement et d'habitat. Votée en première lecture par l'Assemblée nationale le 15 juin 2010 et modifiée par le Sénat le 31 mars 2011, elle prévoit que le document d'orientation et d'objectifs du SCoT comprenne un document d'aménagement commercial (DAC) qui précise de manière prescriptive les règles qui devront guider les implantations commerciales. Le DAC devra définir, en rapport avec les besoins identifiés sur le territoire, des localisations préférentielles pour les équipements commerciaux, hors centres-villes, en fonction notamment du niveau de desserte en transports collectifs et en différenciant si besoin des types de commerce (par exemple être plus exigeant sur la qualité de la desserte des commerces alimentaires

### 6.3.4 - LES PROJETS DE L'ÉTAT SUR LE TERRITOIRE DU SCOT

Éléments relatifs aux projets portés ou accompagnés par l'État sur le territoire du SCoT, à savoir :

- ◆ Les réseaux vélo-routes et voies vertes Euro-vélo 8 et 8-V1 inscrit dans le Schéma européen et national, porté par les collectivités territoriales et par l'État.

Ces éléments portent notamment sur les emprises, les servitudes d'urbanisme induites et l'identification des besoins en apport et/ou stockage de matériaux ainsi qu'en foncier de compensation liés à ces projets.

### 6.3.5 - L'AÉROPORT DE MONTPELLIER-MÉDITERRANÉE

Les territoires des communes de Mauguio, La Grande-Motte, Palavas et Saint-Aunès sont concernés par les servitudes associées à l'aéroport de Montpellier-Méditerranée (voir annexes).

#### ► **Données et études pouvant être consultées**

##### **Transport en commun**

Les informations sur le réseau Hérault Transport, les fiches horaires associées et les lignes de proximité sont sur le site internet du Conseil Général de l'Hérault : <http://www.herault-transport.fr/>

##### **Modes doux**

Les itinéraires cyclables (pistes + réseau vert) disponibles sur le site du CD 34 : <http://www.herault.fr/routes-transport/itineraires-cyclables-0>

##### **Études analyses**

plusieurs études sont disponibles sur le site internet de la DREAL LR : <http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/transport-r438.html>

## 6.4. PRÉSERVATION ET DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ÉCONOMIQUES

### Références

- *Articles : L101-1, 101-2 et de L141-16 à L141-17 du code de l'urbanisme et L750-1 du code du commerce.*

L'économie et le commerce sont un des objectifs de l'urbanisme visés aux articles L101-1 et L.101.2 du Code de l'Urbanisme qui est d' « aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports ».

D'où un des objectifs des documents d'urbanisme qui doivent (L101-2 du Code de l'urbanisme) assurer « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrées entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

Le lien urbanisme et aménagement commercial est également inscrit dans le Code du Commerce au L750-1 : « Les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité d'entreprises commerciales et artisanales doivent répondre aux exigences d'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme. Ils doivent en particulier contribuer au maintien des activités dans les zones rurales et de montagne ainsi qu'au rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre-ville et dans les zones de dynamisation urbaine.

Dans le cadre d'une concurrence loyale, ils doivent également contribuer à la modernisation des équipements commerciaux, à leur adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et à l'amélioration des conditions de travail des salariés ».

### 6.4.1 - UNE MEILLEURE INTÉGRATION DE L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DANS LES SCOT

Les évolutions du code de l'urbanisme viennent renforcer le rôle du SCoT en matière d'organisation du développement économique et notamment commercial. La loi du 12 juillet 2010 intègre l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme et confère au SCoT un rôle de régulation commerciale qu'il n'avait pas jusqu'à présent.

Document porteur d'une vision intégratrice, le SCoT est le cadre privilégié pour accompagner et anticiper le développement économique dans une logique de cohérence et de complémentarité avec les autres composantes de la planification territoriale. Le SCoT est donc propice pour réfléchir aux choix d'aménagements économiques en prenant en compte l'organisation et l'armature du territoire, les besoins des activités, les bassins d'habitat, les besoins de déplacements et de dessertes, les zones dépourvues d'emplois ainsi que les secteurs préférentiels pouvant potentiellement accueillir de nouvelles activités. La conception du volet économique du PADD doit aboutir à des articulations entre les différentes politiques en matière d'emploi, d'habitat et de transport.

L'approche de l'économie dans les SCoT va bien au-delà d'une conception de « zonage » situant les futures zones d'activités. Elle doit intégrer les **enjeux du développement durable**, en mobilisant notamment la prospective territoriale et en réfléchissant aux besoins des populations (dynamiques démographiques, analyse de la demande locale), aux ambitions du territoire (développement de grands pôles, revitalisation de centre-ville et de certaines zones d'activités, compétitivité des territoires sur l'échiquier régional, national ou européen) et aux **impacts engendrés par la création de nouveaux emplois** (consommation d'espace, flux et déplacements, besoins en équipements).

Les réflexions doivent porter autant sur une **approche quantitative de l'offre économique** (mobilisation du foncier et dimensionnement des zones d'activités, nombre d'emplois...) que sur une **approche qualitative** (intégration paysagère du développement économique, formes urbaines et architecturales des bâtiments d'activités, offre hiérarchisée structurant le territoire...).

## 6.4.2 - LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)

La réalisation d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans le DOO est fortement recommandée. Ce document (article L141-17 du code de l'urbanisme) « détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire. Il localise les secteurs d'implantation périphérique et centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines dans lesquels se posent des enjeux spécifiques. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. »

L'élaboration d'un DAAC permet ainsi de rechercher une stratégie d'ensemble sur le territoire du SCoT et éviter une concurrence segmentielle et territoriale en terme d'artisanat et de commerce.

## 6.4.3 - DISPOSITIFS OBLIGATOIRES DANS LES SCOT

Le DOO détermine les conditions d'un développement équilibré entre les activités économiques et artisanales, la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers et l'habitat.

Il précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Le SCoT peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux soit subordonnée au respect de conditions fixées et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Les articles L 141-16 et L141-17 précisent que l'implantation des équipements devant répondre aux conditions fixées par le DOO dépend bien de l'importance et non pas de la nature de ces équipements. De ce fait, la répartition des équipements en fonction des typologies des commerces est contraire au code de l'urbanisme.

## 6.4.4 - RECOMMANDATIONS

La définition des localisations préférentielles du développement commercial ne peut reposer uniquement sur l'analyse de l'offre commerciale existante, ni sur une mesure de l'impact de nouveaux projets de commerces sur cette dernière.

Qualifier «l'importance des équipements commerciaux» sans pour autant empêcher la liberté d'établissement de certains d'entre eux est un exercice délicat dans les SCoT. La fixation de seuils (superficie consommable, surfaces de plancher à créer...) ne peut être une solution envisageable qu'à la condition de les circonscrire dans un périmètre géographique précis et de justifier leur existence pour des motifs d'intérêt général liés à l'aménagement du territoire et au développement durable.

La définition de seuils n'est pas la seule possibilité pour caractériser les équipements commerciaux. Leur importance peut également s'exprimer en fréquence de flux et en zone d'attraction.

Quelques exemples de conditions aux implantations commerciales :

- promouvoir les déplacements doux (fixer des conditions de dimensionnement pour les deux roues),
- pour la gestion économe de l'espace, prévoir des conditions à partir desquelles le stationnement est vertical (souterrain ou aérien) ou promouvoir les parkings mutualisés,

- pour les performances environnementales renforcées, exiger de la production d'énergie renouvelable pour les projets, favoriser les dispositifs évitant le ruissellement des eaux,
- demander l'utilisation préalable des terrains desservis par les transports en commun dans les zones urbanisées,
- demander la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées,
- demander la réalisation d'une étude d'impact.

## 6.4.5 - LES ARTICULATIONS À PRÉVOIR AVEC LES AUTRES OUTILS DE PLANIFICATION

Les SCoT doivent intégrer dans leur réflexion les documents de référence abordant les stratégies de développement économique des territoires :

### ***LE SCHÉMA RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (SRDE) 2014-2020 DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILON***

Il a été adopté le 20 décembre 2013. Il fixe d'ici 2020 les orientations de la politique économique de la région qui, depuis la loi du 27 janvier 2014, est chef de file du développement économique. Le SRDE est disponible en téléchargement au lien suivant :

<http://www.laregion.fr/127-schema-regional-developpement-economique-languedoc-roussillon-srde.htm>

Au sein du SRDE, il faut mentionner la **Stratégie régionale de Spécialisation Intelligente (3S)**, adoptée par la Région fin 2014, et qui se focalise sur sept domaines d'excellence. Ces « fers de lance » de l'innovation en région sont prioritaires pour accéder aux fonds structurels européens, désormais gérés par la Région.

### ***LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES (SRADDT)***

L'élaboration du Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire a été confiée aux régions par les lois de 1983 (répartition des compétences), 1995 (création des SRADT) et 1999 (évolution en SRADDT). C'est une démarche partagée reflétant l'ensemble des aspirations des acteurs du développement régional et qui se concrétise par un document fixant les orientations en termes d'aménagement et de développement durable du territoire à horizon 2030.

Il a vocation à être remplacé à terme par le futur schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées, prévu par la loi NOTRe du 7 août 2015. Le SCoT devra prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatible avec les règles générales du fascicule de ce schéma.

## 6.4.6 - POUR EN SAVOIR PLUS

La contribution des schémas de cohérence territoriale aux enjeux de développement économique des territoires - ETD/CERTU - Sept 2011

SCoT et développement économique des territoires - État des lieux et perspectives -CERTU/ ETD - Mai 2012

Aménagement commercial dans les SCoT- CERTU, Janvier 2011

► **Documents , études et statistiques téléchargeables sur :**

Site du CERTU

<http://www.certu-catalogue.fr>

Site de la DIRECCTE

<http://languedoc-roussillon-midi-pyrenees.direccte.gouv.fr/etudes-et-statistiques.36>

Site de la DREAL LRMP : ateliers des territoires

<http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/l-atelier-des-territoires-en-languedoc-roussillon-a3406.htm>

Etude sur « l'analyse des dynamiques économiques des territoires du Languedoc-Roussillon et leurs liens avec l'aménagement du territoire »

<http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/analyse-des-dynamiques-economiques-des-territoires-a5616.html>

Site de la CCI de Montpellier

<http://montpellier.cci.fr/>

### **APPLICATION LOCALE**

Il est primordial pour ce territoire d'envisager un développement économique endogène, afin de parvenir à une diminution des trajets domicile/travail, en renforçant les polarités économiques et commerciales des centres-bourgs.

Également, pour une bonne prise en compte des intérêts économiques des acteurs du territoire, il convient d'associer dans ces débats préalables à la mise en œuvre du SCoT différents acteurs économiques qui peuvent éclairer les choix stratégiques que devront prendre les élus du territoire. Notamment les promoteurs immobiliers qui sont absents des débats de la planification, alors même qu'ils investissent parfois massivement sur les territoires, disposent de réserves foncières parfois considérables, et réalisent de fait l'urbanisation. Il faut les intégrer, de manière à ce qu'ils soient non pas des responsables de la politique foncière mais aux côtés des élus pour les éclairer dans leurs décisions.

Plus généralement, des réunions de sensibilisation et d'information à l'attention des acteurs privés de l'aménagement du territoire, comme des acteurs économiques (réseau d'entreprises, gros employeurs régionaux etc...) pourraient être initiées.

Le développement du tourisme sur le secteur du SCoT étant un des enjeux majeurs économique, il conviendrait également d'associer les professionnels du tourisme et notamment des activités de pleine nature.

Pour une analyse fine des mouvements de création surfaces de vente sur le territoire, voir le site de l'observatoire économique de la CCI de Montpellier (voir lien ci-dessus) , ainsi que celui de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) au lien suivant:

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Economie-et-emploi/Economie/CDAC-de-l-Herault>

## 6.5. L'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE

### 6.5.1 - CE QUE DIT LA LOI GRENELLE II

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme rappelle que "Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants .../... 2°) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.../..." De plus, le PADD "fixe les objectifs des politiques publiques (...) de développement des communications électroniques", et le DOO peut définir "des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements des respecter (...) des critères de qualités renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques".

### 6.5.2 - LE PROGRAMME NATIONAL TRÈS HAUT DÉBIT

Le **programme national Très Haut Débit (THD)**, lancé en Languedoc-Roussillon en juin 2010, vise à couvrir 100% de la population d'ici 2025. Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) précise les modalités de réalisation, à long terme, de déploiement d'infrastructures THD sur les territoires. Son objectif est de favoriser la cohérence des initiatives publiques, et leur bonne articulation avec les investissements privés (Plus d'information sur le site : <http://www.ant.developpement-durable.gouv.fr/> ).

En Languedoc-Roussillon, ce schéma a été finalisé fin 2012 entre l'Etat et la Région, en partenariat avec les Conseils Généraux. Il prévoit une couverture de 76 % de la population par la fibre optique et 24 % par des technologies alternatives à l'horizon 2022. Les cibles prioritaires sont :

- ◆ les zones résidentielles qui ont le plus faible niveau de service
- ◆ les zones de concentration d'entreprise
- ◆ les sites particuliers (santé, éducation, tourisme, administrations, autres) en fonction des demandes des collectivités territoriales.

En mai 2015, 93% de la population régionale du Languedoc-Roussillon bénéficie de l'accès au haut débit résidentiel Dans la région, le financement de l'État aux projets départementaux est estimé à plus de 200 millions d'euros.

Pour plus d'informations, consulter le site : <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/languedoc-roussillon-midi-pyrenees/Grands-dossiers/L-amenagement-numerique>

Il n'y a pas de rapport de compatibilité juridique entre le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) et le SCoT. Cependant, une nécessaire coordination doit être mise en œuvre.

#### Open Data

Le préfet de région a proposé en 2015 au Commissariat Général à l'Investissement (CGI) un projet pilote visant à promouvoir l'open data dans la région : le projet OpenDataLab. Ce projet a été retenu dans le cadre des programmes d'investissements d'avenir et la première phase se terminera mi- 2017. Il est également financé dans le cadre du contrat de plan État-Région (CPER).

Ce projet vise à donner un appui aux communes et aux regroupements de communes pour l'ouverture de leurs données, et structurer les données ouvertes.

## 6.6. LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

### Références :

- Article L. 101.1, L.101.2, L. 141-3 et L.141.5 à L.141-11, L.141-14, L.141-18 à L.141.22 et L.142.3 du code de l'urbanisme

### Dispositions générales

Le niveau d'équipements d'activité d'intérêt général et leur localisation sur le territoire répond à la fois à un enjeu de diversité fonctionnelle dans l'habitat rural et urbain, d'intégration sociale et d'amélioration du cadre de vie, de maîtrise des besoins de déplacements, de gestion économe de l'espace ou encore de préservation et d'adéquation avec les ressources. Dans ce domaine, le SCOT doit plus particulièrement assurer (article L. 101.1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme) la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'activités d'intérêt général et d'équipements publics.

### Éléments à prendre en compte

Outre les thématiques exposées dans les sous-parties précédentes, le diagnostic du SCOT doit être établi également au regard des besoins répertoriés en matière d'équipements et de services à partir d'une description actuelle du niveau d'équipements des communes : localisation des équipements scolaires, administratifs, sportifs et de loisirs, culturels, santé sociaux, touristiques...

Cela devra permettre dans le cadre de la stratégie d'aménagement du territoire de définir les objectifs des politiques publiques d'équipements structurants.

### APPLICATION LOCALE

Concernant les équipements présents sur le territoire du SCOT, se reporter à la base permanente des équipements, aux études et analyse de l'INSEE (voir ci-dessous).

Pour **les équipements de santé**, voir le site de l'ARS et plus particulièrement le diagnostic territorial de l'Hérault formalisé dans le cadre du projet régional de santé (PRS) et le Plan Stratégique Régional de Santé (PSRS). Il convient également de prendre en compte le Contrat local de Santé du territoire lorsqu'il existe.

**Rappel** : Le contrat local de santé est construit à partir d'un diagnostic participatif partagé élaboré par l'ARS, la collectivité territoriale concernée et ses partenaires. Ce diagnostic décrit la situation sanitaire, économique et sociale ainsi que l'offre en santé d'un territoire donné.

Pour les données générales sur **les équipements scolaires**, sportifs ou culturels voir les liens ci-dessous. Par définition, les communes du SCOT font partie de secteurs de lycées extérieurs au territoire.

Au niveau des collèges, la capacité immobilière d'accueil des trois établissements publics présents sur le territoire du SCOT est de 2100 places. Les effectifs constatés à la rentrée 2014 s'élèvent à 2053 élèves. Le conseil départemental de l'Hérault et les services de l'éducation nationale prévoient une légère baisse des effectifs en 2015, suivie d'une augmentation significative dès 2016 : 2065 élèves en 2016, 2136 en 2018, 2239 en 2021 et 2182 en 2023. La capacité d'accueil existante sera dépassée en 2018, ce qui rend nécessaire une réflexion globale (Pays de l'Or et de Lunel) sur l'évolution de la sectorisation des collèges.

Les lycées extérieurs au SCOT et qui accueillent des élèves résidant sur son territoire connaissent une croissance d'effectifs significative. Le lycée Champollion de Lattes connaît depuis 2009 une augmentation régulière de ses effectifs dans la voie générale et technologique (+15%), dans la voie professionnelle (+15,6%) ainsi que dans les formations post-baccalauréat (implantation en 2013 d'un BTS « Design de communication » d'une capacité d'accueil de 60 places). D'une façon générale, le département de l'Hérault connaît une croissance importante des effectifs en lycée général et technologique (2009-2014 : +2780 élèves).

Les transports scolaires au collège et au lycée constituent une contrainte importante sur l'ensemble du territoire (effectifs d'élèves, distances et temps de transport).

Voir l'étude de l'INSEE qui prévoit une forte croissance du nombre de lycéens scolarisés en établissement public en Languedoc-Roussillon en 2020 :

[http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=1&ref\\_id=21008](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=1&ref_id=21008)

**Les emprises militaires présentes dans le périmètre du SCoT :**

Élément à prendre en compte :

- A classer : « service public existant gendarmerie »
- Aucune réservation sur l'emprise ne doit être effectuée pour création ou élargissement de voirie.

En tant que représentant unique de l'Etat-Défense en matière d'urbanisme sur le territoire de la région terre Sud-Est, l'Etat-Major de soutien de la Défense de Lyon, souhaite être associé à la procédure d'élaboration du SCoT et à recevoir en communication les dossiers techniques.

**IMPLANTATION DES EMPRISES MILITAIRES GENDARMERIE PRESENTES DANS LE PERIMETRE DU SCOT**

COMMUNES	ADRESSE	UTILISATEUR	PROPRIETAIRE
LA GRANDE MOTTE	Caserne de Gendarmerie Avenue Melgueil	Gendarmerie	ETAT
MAUGUIO	Caserne de Gendarmerie Rue Jean Sébastien Bach	Gendarmerie	COMMUNE
MAUGUIO	Détachement Air de Gendarmerie Montpellier Aéroport de Montpellier Méditerranée	Gendarmerie	ETAT
PALAVAS LES FLOTS	Caserne de Gendarmerie 78 cours National	Gendarmerie	COMMUNE
CLERMONT L'HERAULT	Caserne de Gendarmerie 1 rue de la Tramontane	Gendarmerie	COMMUNE

## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AU PROFIT DE LA DEFENSE PRESENTES DANS LE PERIMETRE DU SCoT

DENOMINATION	N° SERVITUDE	LOCALISATION	TEXTE DE REFERENCE	SERVICE DE MISE A JOUR	CONTRAINTES IMPOSEES AU DROIT DE PROPRIETE
Servitude radioélectrique	PT2 300 189 03	Faisceau hertzien entre NIMES CAISSARGUES (30) - (N° CCT 030 06 002) et SETE (34) Sémaphore Fort Richelier - (N° CCT 034 06 003)  Commune concernée : <b>Candillargues, Lansargues, Mauguio, Palavas-les-Flots</b>	Décret du 11 avril 1995 publié au JO du 19 avril 1995	USID Montpellier	Servitude de protection contre les obstacles sur le parcours du faisceau hertzien. Limitation en hauteur des constructions dans la zone spéciale de dégagement d'une largeur de 200 mètres.

**SERVICE DE MISE A JOUR DES SERVITUDES:**

UNITÉ DE SOUTIEN DE L'INFRASTRUCTURE DE LA DÉFENSE DE MONTPELLIER  
BP 6066  
34086 MONTPELLIER

SERVICE GESTIONNAIRE  
Etat-Major de soutien de Défense de LYON  
Quartier général Frère – BP 41  
69998 Lyon Cedex 07

► **Données et études pouvant être consultées sur le site de l'INSEE**

Base permanente des équipements : destinée à fournir le niveau d'équipement et de services rendus sur un territoire à la population  
[http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg\\_id=99&ref\\_id=fd-bpe2012&page=fichiers\\_detail/bpe2012/accueil.htm](http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg_id=99&ref_id=fd-bpe2012&page=fichiers_detail/bpe2012/accueil.htm)

Etude et analyse de l'évolution du nombre de personnes dépendantes en Languedoc-Roussillon  
[http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=1&ref\\_id=19091](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=1&ref_id=19091)

Etude sur les emplois supplémentaires liés à la dépendance (partenariat avec CG 34)

[http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=1&ref\\_id=15477](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=1&ref_id=15477)

Etude sur les risques de fragilité des personnes âgées différents selon les territoires en Languedoc-Roussillon

[http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=1&ref\\_id=19492](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=1&ref_id=19492)

Publications sur les personnels et équipements de santé en Languedoc-Roussillon

[http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=6&sous\\_theme=1&type=2&type=3&type=1&nivgeo=1&produit=OK](http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=6&sous_theme=1&type=2&type=3&type=1&nivgeo=1&produit=OK)

Publications sur les élèves, établissements et enseignants

[http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=7&sous\\_theme=1&nivgeo=1&type=2.%203.%201&produit=OK](http://www.insee.fr/fr/themes/theme.asp?theme=7&sous_theme=1&nivgeo=1&type=2.%203.%201&produit=OK)

### ► Données et études pouvant être consultées sur le site de l'ARS

Etude STATISS 2012 : Statistiques et Indicateurs de la Santé et du Social, Statiss 2012 en Languedoc-Roussillon propose un résumé des informations essentielles disponibles dans le domaine sanitaire et médico-social :

<http://www.ars.languedocroussillon.sante.fr/Statiss.116100.0.html>

Cartosanté :

<http://www.ars.languedocroussillon.sante.fr/CartoSante.92727.0.html>

Projet régional de santé (PRS) et le Plan Stratégique Régional de Santé (PSRS)

<http://www.ars.languedocroussillon.sante.fr/Le-Plan-Strategique-Regional-d.110402.0.html>

### ► Autres données et études à consultées

Le diagnostic territorial de l'Hérault - Pacte Territoire-Santé

<http://www.ars.languedocroussillon.sante.fr/Pacte-Territoire-Sante.153671.0.html>

Sur le site du conseil départemental de l'Hérault

<http://www.herault.fr/jeunesse>

Sur le site de l'Académie de Montpellier : les chiffres clés du département

<http://www.ac-montpellier.fr/sections/academie/academie-en-chiffres>

Recensement des équipements sportifs :

[http://www.res.sports.gouv.fr/Accueil\\_Part.aspx](http://www.res.sports.gouv.fr/Accueil_Part.aspx)

## **ANNEXES**

- *Carte de captage des eaux sur le Pays de l'Or*
- *Convention ARS de disposition de données de captages publics d'eau*
- *Tableau des servitudes d'utilité publique dans le domaine de la ressource en eau*
- *Tableau de prise en compte du SRCE dans le DOO*
- *Tableau récapitulatif des risques naturels et technologiques par commune*
- *Cartographie par commune de l'aléa « retrait-gonflement des argiles »*
- *Indicateur de l'érosion des plages*
- *Guide d'utilisation GDPA*
- *Charte stratégique du projet agricole 2020*
- *Outils de préservation des espaces agricoles et naturels*
- *Servitudes aéronautiques*
- *Carte des ouvrages électriques sur le Pays de l'Or*
- *Evaluation des besoins en logement en Languedoc-Roussillon et déclinaison territoriale*