

Sommaire _____	3
Rappel contextuel _____	4
Compétences & zone d'activité économique conchylicole _____	8
Régimes de propriété & régimes domaniaux _____	30
Droit de l'urbanisme & réglementation sectorielle _____	54
Dégustation aspects réglementaires _____	76
Synthèse _____	82

Rappel contextuel tiré de l'offre du groupement

Le Bassin de Thau accueille depuis longtemps une importante activité conchylicole, devenue au fil du temps un élément structurant du présent et de l'avenir de la lagune et de son environnement.

Les collectivités territoriales ont fait de cette vocation conchylicole du bassin de Thau une priorité au sein de leurs stratégies d'aménagement.

Le secteur conchylicole du Bassin, de son côté, se trouve confronté aujourd'hui à un ensemble complexe d'évolutions, d'opportunités et de menaces. Parmi les phénomènes saillants il faut citer :

- la pression démographique et environnementale sans cesse croissante sur le bassin versant,
- les problématiques zootechniques affectant en profondeur les cycles de production,
- l'émergence des circuits courts dans les filières agricoles et alimentaires,
- le potentiel croissant du tourisme industriel – se traduisant autour du bassin par des synergies potentielles entre tourisme, viticulture et métiers de la pêche et de la conchyliculture lagunaires -,
- dans une moindre mesure, la concentration des entreprises (dont le nombre est passé de 600 au début des années 2000 à 450).

Ayant déjà affronté et surmonté de nombreuses périodes de mutation, le secteur n'est pas en soi menacé. Mais une forme de « mise à jour » est nécessaire, sur laquelle les collectivités territoriales, tout comme la profession, veulent se mobiliser.

Le besoin d'une vision d'ensemble pour l'insertion optimale de la conchyliculture dans son environnement géographique se fait sentir avec force. Les collectivités territoriales, en lien avec les instances professionnelles, veulent faire émerger cette vision, à laquelle ils souhaitent donner trois caractéristiques majeures : l'ambition, l'innovation, la cohérence.

Par ailleurs, cette vision devra résulter d'une concertation et d'un consensus autour de démarches collectives.

Le SMBT et ses partenaires dans le cadre de l'étude demandée attendent une triple compétence pour couvrir tous les champs de la problématique : juridique, aménagement-urbanisme, connaissance des filières produits aquatiques. En contrepartie, ils mettent d'importants moyens à la disposition du prestataire, en particulier :

- le soutien d'un groupe technique constitué de chargés de mission au sein des organismes partenaires,
- la mise à disposition d'un volumineux fonds bibliographique.

Diagnostic juridique – attentes :

Le Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT) couvre 27 communes, représentant 180 000 habitants. Plus spécifiquement le territoire du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) couvre 14 communes sur un EPCI : la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau (CABT) pour 120 000 habitants.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau a été approuvé par le comité syndical, le 4 février 2014 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 13 février 2017.

Les choix opérés en matière de développement des activités maritimes ont été réalisés à partir d'un bilan et d'une analyse critique du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) de 1995. D'après la loi n° 2005-157 du 23 février 2005, les élus ont choisi de réaliser un SCOT comprenant un chapitre individualisé valant SMVM qui a permis d'actualiser le SMVM au regard des nouveaux enjeux environnementaux et socio-économiques du territoire.

Pour le SCOT du Bassin de Thau, ce chapitre individualisé valant SMVM est nommé communément Volet littoral et maritime du SCOT du Bassin de Thau (VLM).

Le volet littoral et maritime du SCOT affirme la vocation prioritaire du Bassin de Thau pour les pêches et cultures marines. Pour cette raison, la concertation avec les représentants de ces activités a été privilégiée et s'est en particulier tenue dans le cadre d'une commission paritaire rassemblant élus du territoire et représentants des structures professionnelles.

La priorité donnée à la vocation conchylicole justifie que des espaces lui soient exclusivement réservés, à terre comme sur l'eau (l'exclusivité peut être partagée avec l'activité de pêche professionnelle). Cette réservation consiste en la création de concessions conchylicoles en mer, sur la lagune et à terre sur les berges de la lagune de Thau.

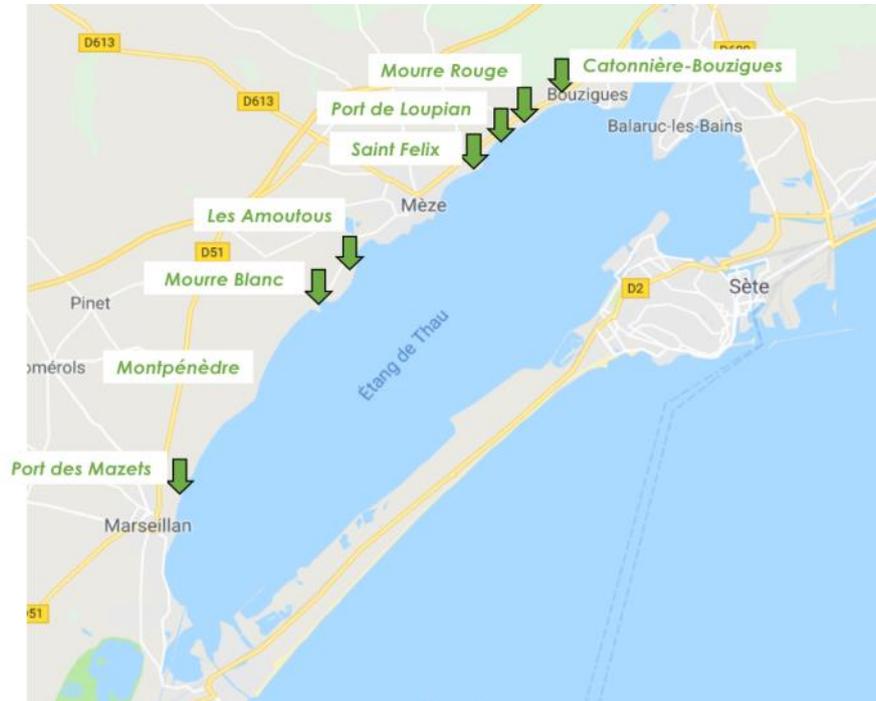
L'ambition que se sont donnée les acteurs du territoire est de positionner la pêche et l'aquaculture au cœur du projet de développement durable du territoire de Thau.

La réalisation de ce schéma permettra un diagnostic exhaustif des zones conchylicoles du Bassin de Thau et proposera une organisation (à travers divers scénarios) qui devra conforter et pérenniser le caractère d'économie productive de ces sites.

Le Volet Littoral et Maritime du SCOT a inventorié 9 grandes zones dédiées à la conchyliculture sur le Bassin de Thau (zones découpées ensuite par sous-secteurs) :

- le port départemental des Mazets, Bézarde, Fadèze (Marseillan),
- la zone de Montpénèdre (Marseillan),
- la zone de Saint Félix (Loupian),
- La zone du Port de Loupian (Loupian),
- Le Mourre Rouge (Loupian),
- le port départemental du Barrou (Sète),
- Les Amoutous – Campagne (Mèze),
- le port départemental du Mourre Blanc (Mèze),
- La zone de Bouzigues, la cantonnière (Bouzigues).

Le port conchylicole de Frontignan sera intégré dans le diagnostic afin de satisfaire à une logique de filière, néanmoins il ne fera pas l'objet d'un schéma d'aménagement, n'étant pas confronté aux mêmes problématiques que les zones conchylicoles de la lagune et la Région Occitanie étant propriétaire de l'ensemble des terrains.



Le cahier des clauses techniques particulières a défini les attentes du syndicat quant à l'analyse réglementaire et juridique qui doit porter sur les points suivants :

- « Analyse juridique - **loi Littoral**, PPRI, Domaine Public Maritime (DPM), domaine portuaire: la faisabilité des projets étant conditionnée aux contraintes juridiques, il est essentiel et indispensable de définir ce qui est réalisable ou irréalisable sur ces zones conchylicoles, à la fois sur les activités de production et de diversification et par zone identifiée, en fonction de leurs spécificités. Quelles activités possibles ? quelles contraintes ? quelles règles ?
- Analyse des jurisprudences,
- Textes de référence des obligations pour la dégustation et l'ouverture au public : cahier des charges pour l'accueil du public (nouvelles fonctions = nouvelles contraintes) conséquences de l'accueil du public en termes d'équipements (individuels, collectifs),
- Analyse juridique et réglementaire sur la notion de « **zones d'activités économiques conchylicoles** » en tant que compétence de la communauté d'agglomération : afin d'anticiper les possibles interventions de la CABT en termes d'investissements éventuels (acquisition de foncier et travaux de création ou de réhabilitation des VRD) ou en fonctionnement (animation, entretien) sur les zones conchylicoles, le prestataire devra définir les contours et la réalité de cette compétence éventuelle ».

Approche méthodologique :

La présente analyse abordera l'ensemble de ces questions suivant une approche thématique définie par une méthodologie juridique.

En premier lieu, seront analysées, d'une part, la question des compétences tant du syndicat que des autres collectivités et personnes publiques intervenant dans le périmètre couvert par le Schéma et, d'autre part, la notion de zone d'activité conchylicole.

En second lieu, la question des régimes de propriété et des régimes domaniaux sera abordée en détail.

En troisième lieu, la question du droit de l'urbanisme et de la réglementation sectorielle (PPRI, protections environnementales) sera abordée.

L'analyse jurisprudentielle sera de fait intégrée à chaque développement thématique tout comme la question des établissements recevant du public pour la dégustation.

L'analyse des compétences respectives de chaque intervenant constitue un préliminaire incontournable permettant d'offrir une grille de lecture du cadre juridique existant et d'envisager par suite des orientations pertinentes à mettre en œuvre dans le cadre d'un Schéma d'aménagement des zones conchylicoles.

2.1. Les compétences du SMBT et la portée du Schéma

Aux termes de l'article 3 de ses statuts le **SMBT dispose avant tout de la compétence SCOT/SMVM** ainsi définie :

3.1 Objet

Le SMBT a pour objet de mettre en œuvre les compétences à la carte A et B suivantes en vue d'assurer la cohérence et l'intégration de l'aménagement du territoire, la gestion du bassin versant et la préservation des activités.

Compétence A : SCOT

- Elaborer, approuver, suivre et réviser le schéma de cohérence territoriale, son volet littoral et maritime valant schéma de mise en valeur de la mer, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, soit :
 - réaliser les études générales qu'il jugera nécessaires,
 - organiser la concertation dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Bassin de Thau et de son volet littoral et maritime valant schéma de mise en valeur de la mer,
 - donner un avis sur les projets de révision ou de modification des Plans Locaux d'Urbanisme et porter assistance aux communes qui en exprimeront le besoin sur chacune de ces opérations,
 - assurer une bonne articulation et une coopération avec les Scots

Le SMBT dispose par ailleurs d'une **compétence en matière de gestion des bassins hydrographiques** :

Compétence B : Gestion du bassin hydrographique

Cette compétence regroupe :

- L'élaboration et le suivi du SAGE,
- La prévention des inondations et la défense contre la mer (SLGRI),
- La préservation et la gestion des zones humides et des milieux aquatiques, ainsi que les formations boisées riveraines tel que prévu à l'article L211-7 8° du Code de l'environnement
- La gestion équilibrée des ressources en eau (PGRE),
- La gestion de la qualité de l'eau et la lutte contre les pollutions,
- L'animation, la gestion et la coordination des démarches contractuelles et des programmes d'actions.

Afin de mettre en œuvre cette compétence, le SMBT peut notamment :

- conduire des études,
- développer des outils de surveillance, de suivi et de prévision,
- construire des modèles,
- constituer des bases de données et des outils cartographiques,
- mener des actions de sensibilisation,
- apporter une assistance technique et assistance à maîtrise d'ouvrage.

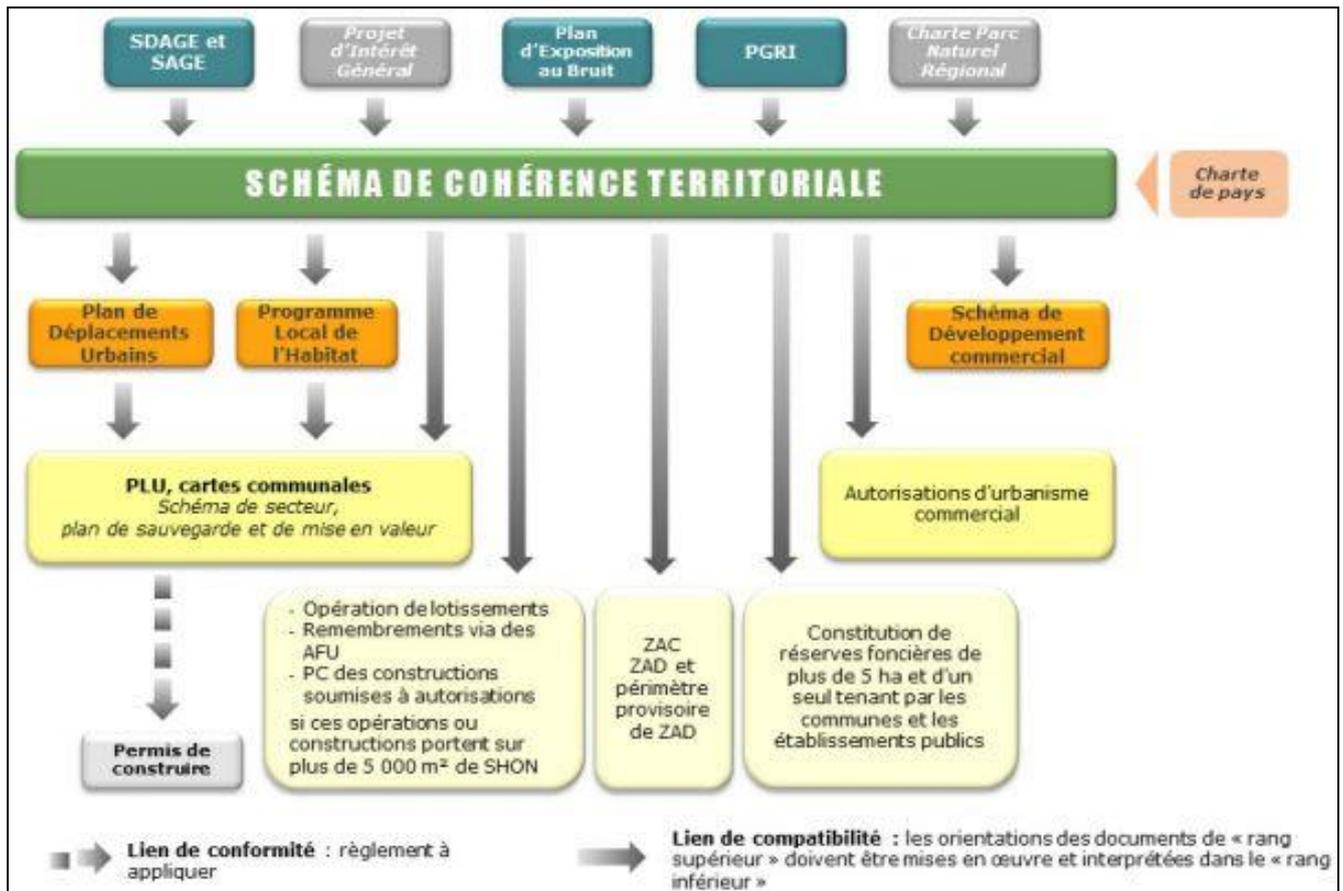
La notion de schéma d'aménagement des zones conchylicoles ne rentre pas dans les prévisions du législateur. Il s'agit d'une notion *sui generis*, sans réelle portée juridique. Le schéma s'analyse comme un document de planification et d'orientation se rattachant à la compétence A qui porte sur la planification de l'aménagement.

L'objectif du schéma est d'influencer le développement de l'aménagement des zones conchylicoles.

Si la gestion du bassin hydrographique a une incidence objective évidente sur l'activité aquacole, en revanche, le SCOT est de nature à influencer le cadre réglementaire afin de permettre le développement des zones conchylicoles.

C'est donc à travers sa compétence en matière de SCOT et de SMVM que le Syndicat Mixte du Bassin de Thau est le plus en mesure de peser sur le cadre normatif applicable aux problématiques d'aménagement des zones conchylicoles.

En effet, SCOT et SMVM s'imposent aux documents locaux d'urbanisme ainsi qu'aux projets opérationnels notamment de ZAC, ZAD, etc. dans un rapport de compatibilité. Il influence donc directement et à un niveau réglementaire les orientations concernant l'aménagement des zones conchylicoles à terre et en mer.



A un niveau plus informel, un schéma d'aménagement des zones conchylicoles peut intégrer des orientations susceptibles d'influencer les politiques publiques des collectivités disposant de compétences sectorielles.

Orientations par thématique :
Portée du schéma d'aménagement des zones conchylicoles du bassin de Thau

1. Il s'agit d'une notion sans réelle portée juridique
2. Faire en sorte d'intégrer le "schéma d'aménagement des zones conchylicoles" au volet maritime et littoral du SCOT pour lui conférer une portée juridique.

2.2. La ventilation des domaines de compétence pertinents:

Quelle que soit la portée juridique du Schéma d'aménagement des zones conchylicoles, ce document pourra être appelé à influencer l'action des collectivités disposant de compétences dont la mise en œuvre intéresse la conchyliculture.

Les principales compétences en cause sont les suivantes :

- Documents locaux d'urbanisme ;
- Aménagement ;
- Domaine public portuaire ;
- Voirie ;
- Déchets.

Ces compétences comprennent également des pouvoirs de police :

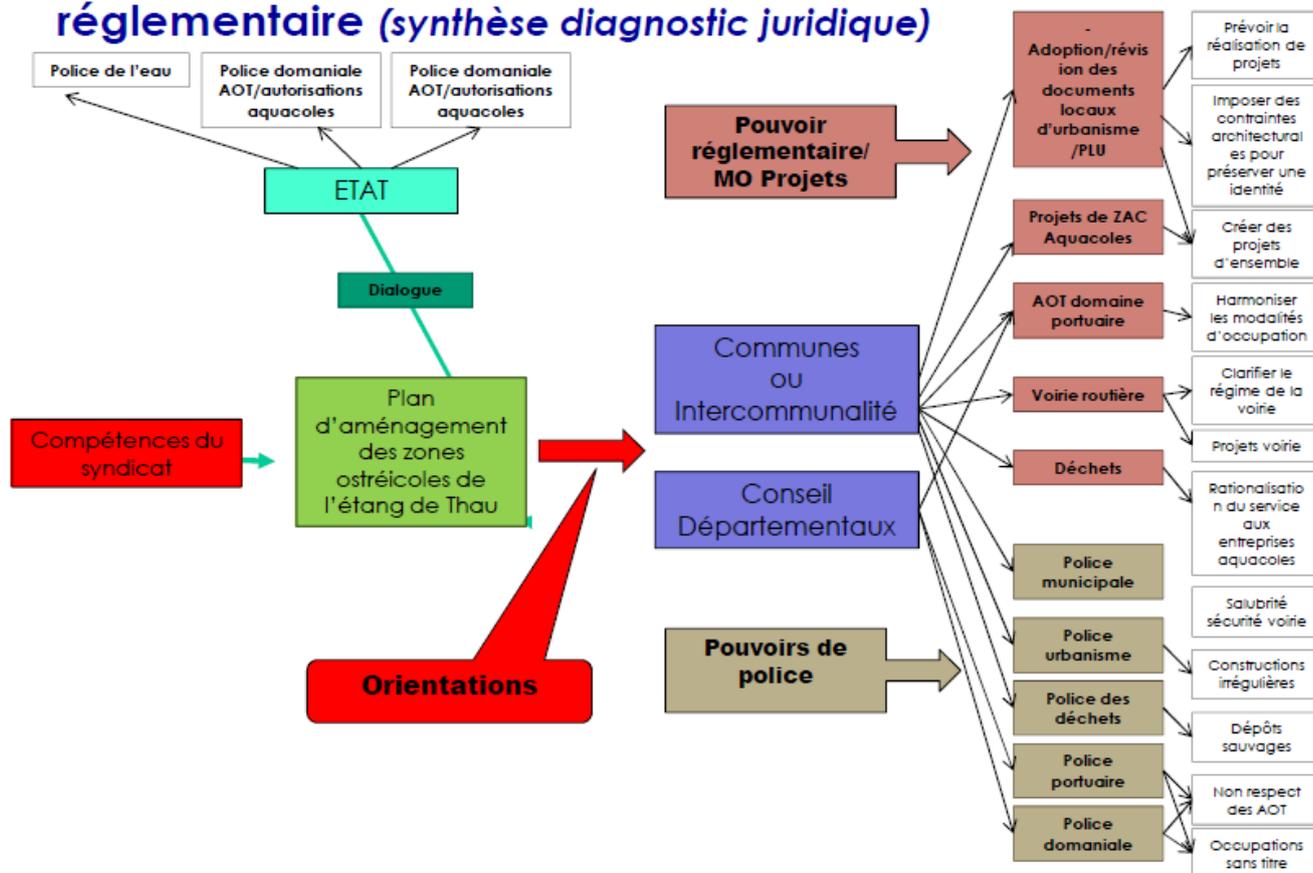
- Pouvoir de police générale du maire : sécurité, salubrité, déchets, circulation et stationnement ;
- Police de l'urbanisme ;
- Pouvoir de police portuaire et police de la conservation du domaine public ;

L'Etat détient par ailleurs un certain nombre de compétences mais qui ne seront pas influencées par le Schéma :

- Police du domaine public maritime naturel ;
- Police de l'aquaculture,
- Police de l'eau ;
- Police des installations classées pour la protection de l'environnement.

Lors des premiers COTECH, un graphique schématisant la répartition des compétences entre personnes publiques dans les domaines intéressant directement ou indirectement le développement aquacole a été produit (Graphique ci-dessous).

Enjeux du plan: orientations & approche réglementaire (synthèse diagnostic juridique)



SMBT - Schéma d'aménagement des zones conchylicoles du Bassin de Thau – Avril 2018

En dehors des compétences de l'Etat en matière de gestion du domaine public maritime naturel et d'aquaculture et des compétences qui seront étudiées au point 3, les collectivités territoriales concentrent des compétences pertinentes qui se répartissent entre :

- des pouvoirs réglementaires ;
- une capacité de maîtrise d'ouvrage de projet ;
- des pouvoirs de police offrant des moyens d'action dans le cadre de problématiques déterminées.

POLICE DU MAIRE		
Textes de références	Mode de mise en œuvre	Potentialités
Police générale - Sécurité et salubrité publique		
L.2212-2 du CGCT	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêté de portée générale – acte réglementaire ; - Mise en demeure ; - Arrêté individuel de police 	<ul style="list-style-type: none"> - commodité de passage dans les rues et sur les quais - lutte contre les dépôts, déversements, déjections de tout objet ou matière portant atteinte à la commodité du passage ou à la propreté des voies - pollution de faible ampleur - lutte contre les inondations et les ruptures de digues
Déchets		
L.541-3 du Code de l'environnement L.2212-2 du CGCT	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêté de portée générale – acte réglementaire ; - Mise en demeure ; - Arrêté individuel de police - actions aux frais et risques du contrevenant 	<ul style="list-style-type: none"> - L'organisation de la collecte (sauf transfert de compétence) est de la compétence du maire (CE, 28 oct. 1977, Commune de Merfy, req. n°95537 01493 ; CAA Nantes, 18/04/06, Syndicat mixte intercommunal de la vallée de l'Authion, n° 05NT00316) - Déchets abandonnés - Déchets gérés contrairement aux prescriptions
L.2215-1 du CGCT	Action du préfet en lieu et place de la Commune	En cas de carence du maire dans l'exercice des pouvoirs de police des déchets
Circulation et stationnement		
L.2213-1 et suivant du CGCT	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêtés de portée générale – acte réglementaire - Mise en œuvre de la police municipale – procès-verbaux de contravention 	<ul style="list-style-type: none"> - Réglementation de l'utilisation de la voirie dépendant de la Commune - Réglementation du stationnement - Possibilité de réglementer la circulation sur une voie privée ouverte à la circulation du public
L.2213-6 du CGCT	Arrêtés individuels	Permissions de voirie temporaire moyennant redevance en cas de dépôts sur la voirie publique
Terrains non entretenus		
<p>L.2213-25 et suivant du CGCT :</p> <p><i>« Faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure.</i></p> <p><i>Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain prescrits n'ont pas été effectués, le maire</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mises en demeure - Arrêtés du maire - Action aux frais et risques du contrevenant 	<ul style="list-style-type: none"> - possibilités de prescrire la remise en état de terrains non entretenus

<p>peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit. Si le propriétaire ou, en cas d'indivision, un ou plusieurs des indivisaires n'ont pu être identifiés, la notification les concernant est valablement faite à la mairie. »</p>		
POLICE DU MAIRE		
Textes de références	Mode de mise en œuvre	Potentialités
Police de l'urbanisme		
L.480-1	<p>Les infractions au code de l'urbanisme sont constatées par tout agent ou officier de police judiciaire ainsi que par le maire et ses adjoints Un procès-verbal de contravention et dressé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - changement d'affectation en zone conchylicole; - constructions non conformes ou sans autorisation
L.111-12 du code de l'urbanisme	Compétence du maire	Cet article permet à l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire de refuser le branchement des constructions irrégulières aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone.
L.480-2 code de l'urbanisme	Compétence du maire	Possibilité de prendre un arrêté interruptif de travaux
GESTION DE LA VOIRIE		
Voie Communale		
<p>Définition: articles L 141-1 ; L 141-2 du Code de la voirie routière Alignement: articles L 112-1 à L 112-7 Classement, déclassement, ouverture, Elargissement: articles L 141-3 à L 141-6 Entretien: articles L 141-8 et L 141-9 Enquête publique: articles R 141-4 à L 141-10 Aliénation: articles L 112-8 ;</p>	<p>Adoption d'un plan d'alignement (plan de nivellement + plan parcellaire) par le conseil municipal ; Décisions de l'organe délibérant ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation - Entretien des voies communales (dépense obligatoire) - Mise à jour du tableau de classement - Ouverture de voies nouvelles
<p>L.2331-4 du CGCT : « Les recettes non fiscales de la section de fonctionnement peuvent comprendre : 7° Le produit de la contribution spéciale imposée aux entrepreneurs ou propriétaires en cas de dégradation de la voie publique ; »</p>	Délibération du conseil municipal	Contribution spéciale à la charge des propriétaires ou entrepreneurs en cas de dégradation de la voie publique

Chemin ruraux		
Définition: articles L 161-1 à L 161- 4 du code rural usage: articles L 161-5 ; R 161-10 ; R 161- 11 ; R 161-14 à R 161-19 ; bornage: articles R 161-12 et R 161-13 ; incorporation: articles L 161-6 et R 161-1 ; entretien: articles L 161-7 et L 161-8 ; R 161-2 à R 161-4 ; souscriptions volontaires: articles R 161-5 à R 161-7 ; caractéristiques techniques: articles L 161-12 ; R 161-8-1-2-3 ; R 161-9 ; élargissement, redressement: article L 161-9 ; aliénation: articles L 161-10 et L 161-11 ; remembrement: articles L 121-17 ; servitudes: articles R 161-20 à R 161-24 ;	Décisions de l'organe délibérant	<ul style="list-style-type: none"> - Entretien des chemins ruraux (dépense facultative) - aliénation - Ouverture de voies nouvelles
ACTIVITES NAUTIQUES		
Article L.2213-23 du CGCT	Arrêtés généraux de police	<ul style="list-style-type: none"> - Règlementation des activités nautiques et des baignades dans la bande des 300 mètres. - Surveillance & signalisation

GESTION PORTUAIRE		
RAPPEL DES COMPETENTES AP		
L.5331-5 du Code des transports: <i>"Au sens du présent titre, l'autorité portuaire est :</i> 1° Dans les grands ports maritimes et les ports maritimes autonomes, respectivement le président du directoire et le directeur du port autonome ; 2° Dans les autres ports maritimes relevant de l'Etat, l'autorité administrative ; 3° Dans les ports maritimes de commerce, de pêche ou de plaisance relevant des collectivités territoriales et de leurs groupements, l'exécutif de la collectivité territoriale ou du groupement compétent ; 4° Dans le port de Port-Cros, le directeur de l'organisme mentionné à l'article L. 5314-11."		
Article L5331-7 <i>"L'autorité portuaire exerce la police de l'exploitation du port, qui comprend notamment l'attribution des postes à quai et l'occupation des terre-pleins. Elle exerce la police de la conservation du domaine public du port."</i>		
RAPPEL DES COMPETENTES AI3P		
Article L5331-6 du code des transports: « L'autorité investie du pouvoir de police portuaire est : 1° Dans les grands ports maritimes et les ports maritimes autonomes, respectivement le président du directoire et le directeur du port autonome ; 2° Dans les autres ports maritimes relevant de l'Etat, l'autorité administrative ; 3° Dans les ports maritimes, relevant des collectivités territoriales et de leurs groupements, dont l'activité dominante est le commerce ou qui accueillent des marchandises dangereuses et qui figurent sur une liste fixée par voie réglementaire, l'autorité administrative ; 4° Dans les autres ports maritimes relevant des collectivités territoriales et de leurs groupements, l'exécutif de la collectivité ou du groupement compétent. »		

Article L5331-8

"L'autorité investie du pouvoir de police portuaire exerce la police du plan d'eau qui comprend notamment l'organisation des entrées, sorties et mouvements des navires, bateaux ou autres engins flottants. Elle exerce la police des marchandises dangereuses. Elle contribue au recueil, à la transmission et à la diffusion de l'information nautique."

AUTORITES FONCTIONNELLES POLICE PORTUAIRE

Commandant de port

R.301-5 du code des transports: « Dans chaque port maritime, le commandant de port est l'autorité fonctionnelle chargée de la police.

Les fonctions de commandant de port sont assurées, dans les grands ports maritimes et les ports autonomes, par un officier de port désigné sur proposition respectivement du président du directoire ou du directeur du port et, dans les autres ports, par un officier de port ou, à défaut, par un officier de port adjoint désigné sur proposition de l'autorité investie du pouvoir de police portuaire ou de son représentant.

Dans les ports dans lesquels n'est affecté aucun officier de port ou officier de port adjoint, les fonctions de commandant de port sont exercées par un agent désigné à cet effet par l'exécutif de la collectivité territoriale ou du groupement compétent.»

Surveillants de ports et auxiliaires de surveillance

Article L5331-13 du Code des transports:

« Dans les ports où il est investi du pouvoir de police portuaire, l'exécutif de la collectivité territoriale ou du groupement compétent peut désigner, en qualité de surveillants de port, des agents qui appartiennent à ses services.

Les surveillants de port exercent les pouvoirs attribués aux officiers de port et aux officiers de port adjoints par les dispositions du présent titre et les règlements pris pour leur application. »

Article L5331-14 du code des transports:

« Pour l'exercice de la police de l'exploitation et de la conservation du domaine public portuaire, l'autorité portuaire peut désigner, en qualité d'auxiliaires de surveillance, des agents qui appartiennent à ses services.

Dans les grands ports maritimes et les ports autonomes, les auxiliaires de surveillance sont placés sous l'autorité fonctionnelle des officiers de port ou des officiers de port adjoints. »

POUVOIR REGLEMENTAIRE

Textes de références	Mode de mise en œuvre	potentialités
L.5331-10 du Code des transports	Arrêté de l'exécutif de la collectivité	Adoption d'un règlement particulier de police du port
L.774-1 et suivants du CJA	Services juridiques de la collectivité	Gérer les procédures de grande voirie Conservation et bonne gestion du domaine portuaire
CG3P	Délibération de l'organe délibérant	Attribution des droits d'occupation du domaine portuaire

POUVOIR REGLEMENTAIRE

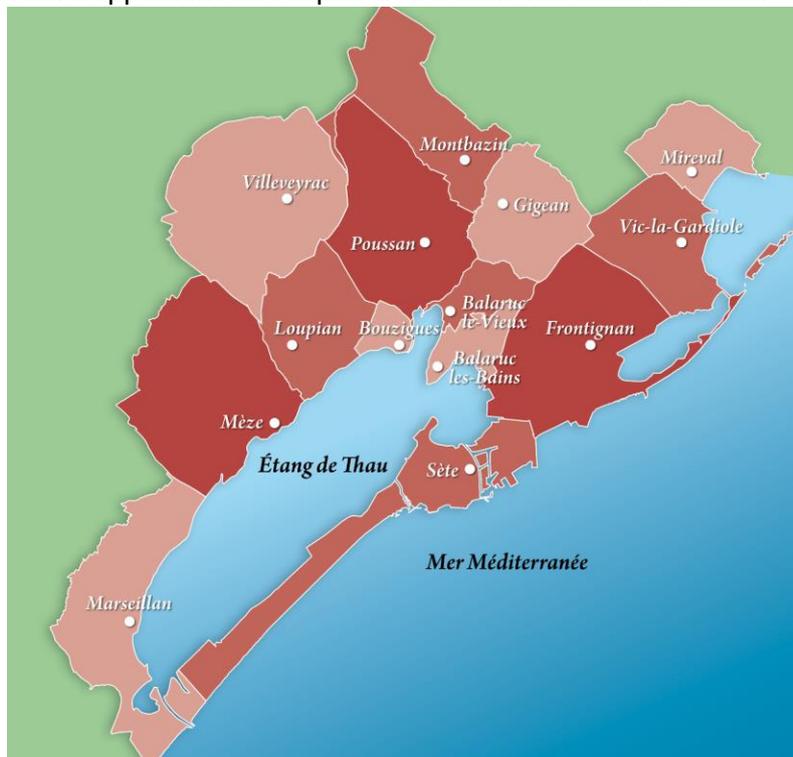
Textes de références	Mode de mise en œuvre	potentialités
L.5331-13 et L.5331-14 du CT	Surveillance constante	Prévention
L.5334-5 du CT	Injonction aux usagers du port	Meilleure gestion du domaine portuaire
L.5335-1 à L.5335-5 du CT	Contravention de grande voirie	Conservation du domaine portuaire

2.3. Sète Agglopoie, un niveau de compétence adapté aux enjeux :

2.3.1. Les compétences de Sète Agglopoie :

⇒ Sète Agglomération intègre l'ensemble des communes du bassin de Thau.

Son champ de compétence géographique est donc parfaitement pertinent dans le cadre d'une approche globale du développement de l'aquaculture dans le secteur d'étude.



⇒ La question des compétences transférées à Sète Agglomération est donc déterminante : aux termes de l'arrêté n°2018-I-086 du 26 janvier 2018 relatif aux compétences de l'agglopoie, Sète Agglopoie dispose des compétences suivantes déterminantes en termes d'aménagement conchylicole :

Compétences obligatoires :

- Développement économique ;
- Création de ZAC d'intérêt communautaire, notamment ZAC artisanales, portuaires et touristiques, promotion du tourisme ;
- Gestion des milieux aquatiques et lutte contre les inondations ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et assimilés ;

Compétences optionnelles :

- Assainissement,
- Création et aménagement de voirie et d'aire de stationnement d'intérêt communautaire ;

Compétences supplémentaires en lieu et place des communes :

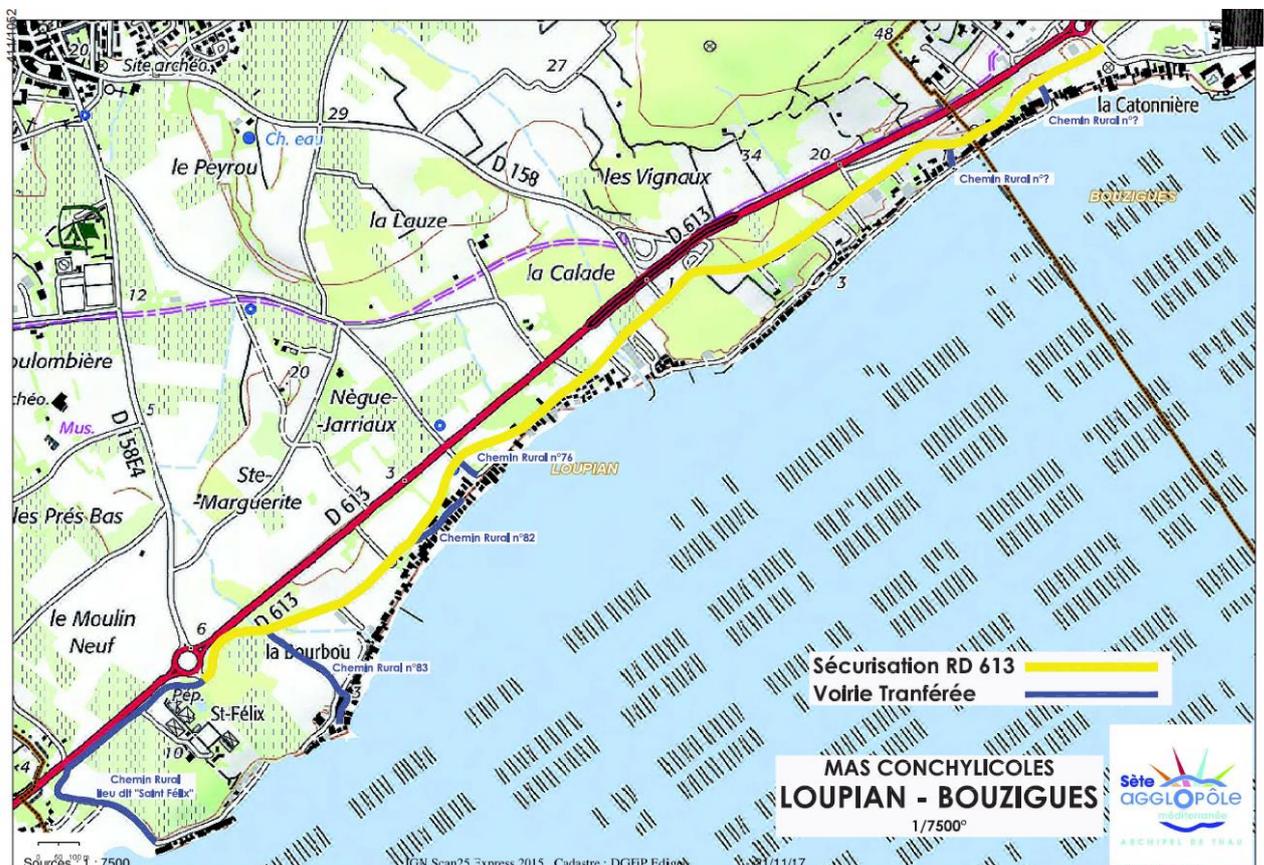
- Gestion des espaces naturels sensibles,
- Gestion d'une brigade de police rurale ;

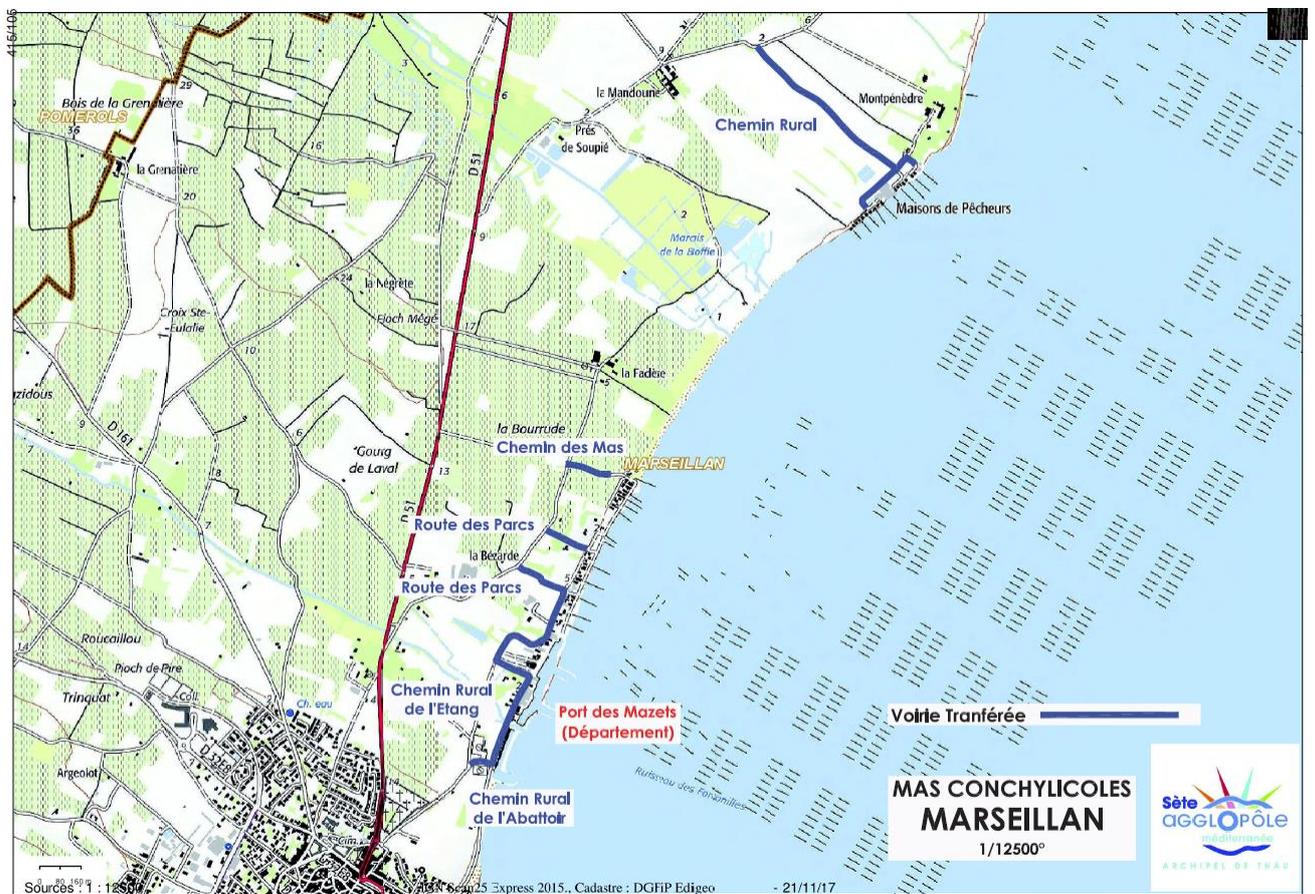
Les constats et orientations suivantes peuvent être mis en avant :

- L'agglomération pourrait **prendre une compétence facultative eau de mer** autant que de besoin (par exemple en cas de création de ZAC portuaire/aquacole incluant un réseau eau de mer) ;
- Les Communes membres n'ont pas transféré les compétences voirie et urbanisme à l'agglomération. S'agissant de la voirie, l'agglomération dispose d'une compétence concernant les voies d'intérêt communautaire.

Les voiries d'intérêt communautaire ont été définies comme intégrant la desserte des mas conchylicoles par une délibération du conseil communautaire du 30 novembre 2017.

Y figurent donc les voies suivantes :





- En matière d'urbanisme une réflexion s'impose. A terme, **un transfert à l'agglomération de la compétence urbanisme et l'adoption d'un PLUi au niveau intercommunal** permettrait une approche d'ensemble du développement urbain à l'échelle du bassin de Thau et une harmonisation des règles locales d'urbanismes applicable aux secteurs dédiés à l'aquaculture.

*Orientations par thématique :
Compétences de Sète Agglopolé*

- 1. Adoption par l'agglomération d'une compétence facultative « eau de mer » ;**
- 2. Transfert de compétence urbanisme vers l'agglomération et adoption d'un PLUi à l'échelle du bassin de Thau**
- 3. Utilisation combinée des compétences ZAC Portuaire, voirie d'intérêt communautaire et déchets pour conduire une politique d'aménagement d'ensemble. Il est ici souligné le fait qu'une ZAC peut porter uniquement sur une requalification des espaces publics, sans forcément d'allotissement.**

2.3.2. La notion de « zone d'activité économique conchylicole »:

La notion de zone d'activité économique conchylicole est inexistante d'un point de vue juridique.

Il s'agit donc ici d'une simple appellation commune sensée désigner une zone dans laquelle va être mise en œuvre une politique d'aménagement, ou plus largement une politique publique en vue de favoriser le développement économique de la filière conchylicole.

En premier lieu, comme cela a été développé au point précédent, Sète Agglopolé dispose de compétences dans le domaine du développement économique et en particulier dans le domaine de l'aménagement de ZAC d'intérêt communautaire. Ces compétences sont complétées par les compétences déchets et voiries d'intérêt communautaire.

C'est donc dans ce cadre que pourra être approchée la notion de zone d'activité conchylicole et ce, dans le cadre de projets déterminés d'aménagement.

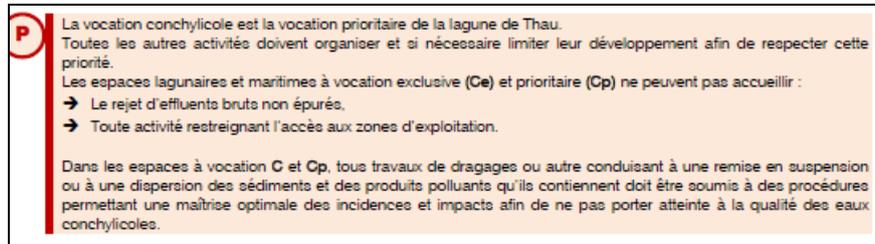
En termes d'aménagement, la mise en œuvre d'une ZAC (régie par les dispositions des articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme) pourra prendre différentes formes et notamment celle d'une création de lotissements conchylicoles là où des besoins de foncier terrestre aménagés sont identifiés, ou encore la forme de projet de requalification lorsqu'un secteur nécessite des aménagements structurants et/ou une maîtrise foncière par la collectivité.

En second lieu, les documents de planification de l'aménagement peuvent à leur niveau identifier des zones où le développement de l'aquaculture constitue un enjeu prioritaire.

A cet égard, l'analyse du SCOT et de son volet valant SMVM doit être opérée.

D'une part, il est incontestable que le volet littoral et maritime du SCOT garantit la vocation conchylicole du plan d'eau du bassin de Thau ainsi que les objectifs de préservation de la qualité de l'eau.

Parmi les prescriptions figure ainsi en page 32 :



P La vocation conchylicole est la vocation prioritaire de la lagune de Thau. Toutes les autres activités doivent organiser et si nécessaire limiter leur développement afin de respecter cette priorité.

Les espaces lagunaires et maritimes à vocation exclusive (Ce) et prioritaire (Cp) ne peuvent pas accueillir :

- Le rejet d'effluents bruts non épurés,
- Toute activité restreignant l'accès aux zones d'exploitation.

Dans les espaces à vocation C et Cp, tous travaux de dragages ou autre conduisant à une remise en suspension ou à une dispersion des sédiments et des produits polluants qu'ils contiennent doit être soumis à des procédures permettant une maîtrise optimale des incidences et impacts afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux conchylicoles.

D'autre part, il est notable que là où est envisagée la notion de « zone économique conchylicole » le volet maritime et littoral du SCOT apparaît silencieux concernant le développement des secteurs terrestres dédiés à l'aquaculture.

Ainsi, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article L141-25 du Code de l'urbanisme :

« Le chapitre individualisé précise, dans une perspective de gestion intégrée de la zone côtière, les vocations des différents secteurs de l'espace maritime, les conditions de la compatibilité entre les différents usages de ces derniers, et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties du littoral qui sont liées à cet espace.

Il précise les mesures de protection du milieu marin.

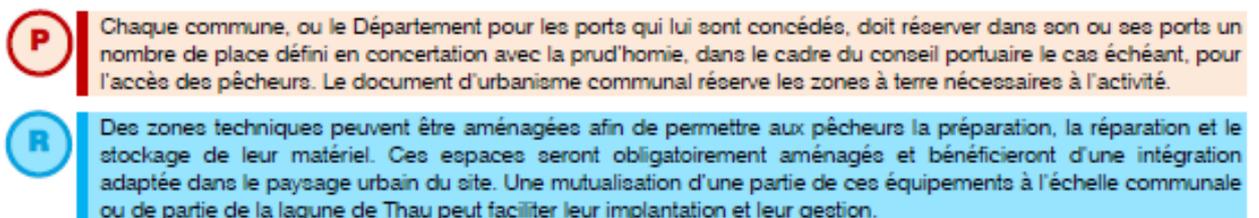
Il définit les orientations et principes de localisation des équipements industriels et portuaires, s'il en est prévu.

Il mentionne les orientations relatives aux cultures marines et aux activités de loisirs. »

Les orientations relatives aux aménagements dédiés aux cultures marines et aux équipements portuaires afférents sont envisagées de manière claire dans la version actuelle du volet littoral et maritime du SCOT.

Parmi les prescriptions on trouve par exemple :

Page 17 :

- 
- P** Chaque commune, ou le Département pour les ports qui lui sont concédés, doit réserver dans son ou ses ports un nombre de place défini en concertation avec la prud'homme, dans le cadre du conseil portuaire le cas échéant, pour l'accès des pêcheurs. Le document d'urbanisme communal réserve les zones à terre nécessaires à l'activité.
 - R** Des zones techniques peuvent être aménagées afin de permettre aux pêcheurs la préparation, la réparation et le stockage de leur matériel. Ces espaces seront obligatoirement aménagés et bénéficieront d'une intégration adaptée dans le paysage urbain du site. Une mutualisation d'une partie de ces équipements à l'échelle communale ou de partie de la lagune de Thau peut faciliter leur implantation et leur gestion.

Les secteurs où des zones à terres devraient être réservées sont identifiés dans les documents graphiques.

P Afin de garantir le maintien de ces activités, le volet littoral et maritime du SCoT délimite les espaces nécessaires au développement de la filière halieutique :

Les lagunes de Thau et d'Ingril ainsi que la bande littorale des 3 milles marins bénéficient d'une vocation prioritaire de pêche. Les espaces nécessaires aux cultures marines sur les lagunes et la façade maritime sont délimités et interdits à toute autre pratique à l'exception de la pêche professionnelle. La pêche professionnelle est la seule activité autorisée sur les espaces lagunaires sensibles : Crique de l'Angle, herbiers du lido de Thau, étang de Vic. Les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au développement des activités halieutiques (conchyliculture, pêche) sont autorisés sur le littoral dans les secteurs terrestres délimités et reportés sur la carte de vocation.

Tout aménagement doit respecter la servitude prévue par l'article L 160-6 du code de l'urbanisme, destinée à assurer le passage des piétons sur les propriétés riveraines du Domaine Public Maritime.

Dans le cas où le maintien ou le développement des activités de conchyliculture et de pêche seraient réalisés sur le domaine public maritime ou dans la bande des 100 mètres, seules les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées. Dans cette bande des 100 mètres, en outre, en zone inondable sur les plans de prévention des risques inondation approuvés (PPRI), toute construction ou installation à vocation d'activités de commerce de détail non liées aux activités halieutiques, à vocation de logement ou de restauration sont prosrites.

En dehors de ces secteurs délimités et au-delà de la bande des 100 mètres, les aménagements, installations et constructions nécessaires au maintien et au développement des activités halieutiques peuvent être autorisées sous la forme d'hameau nouveau intégré à l'environnement au titre de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme et pouvant accueillir des activités de valorisation de la filière (vente directe, etc.). Afin de ne pas contribuer au mitage des paysages et des espaces littoraux, le recours au hameau nouveau doit rester exceptionnel et justifié. Ces hameaux nouveaux sont prosrits au sein des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables.

Les secteurs terrestres dédiés au développement des aménagements, installations et constructions liés aux activités halieutiques sont délimités sur la carte des vocations.

En revanche, certains points auraient pu mériter d'être développés. Ainsi :

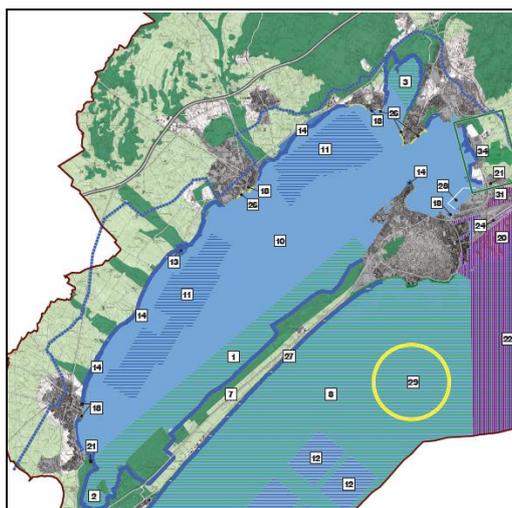
P L'implantation d'activités nouvelles est autorisée uniquement au sein des zones à vocation portuaire délimitées par la carte de vocation des sols.

Le port doit conserver un potentiel de développement à gagner sur la mer dans le bassin fluviomaritime, protégé par la digue du même nom instaurée par le SMVM de 1995 pour faciliter la multimodalité fleuve – mer.

Dans les zones créées à l'extérieur de l'enceinte administrative du port et bénéficiant d'une vocation portuaire, les activités devront prendre en compte leur environnement urbain.

Les zones à vocation portuaires ne sont pas délimitées de manière prospective et aucune création de nouveau port n'est prévue. De même, le développement de ligne de transport à passager à vocation touristique n'est pas précisé sur les documents graphiques.

Ainsi, la carte des vocations dresse un état des lieux et vise les secteurs où un développement conchylicole à terre sera envisageable mais ne comporte aucune matérialisation d'orientations détaillées relatifs aux projets de développement envisageables associés soit à des créations ou extensions de ports maritimes de pêche (conchylicoles) soit à des possibilités d'implantations de ZAC aquacoles.

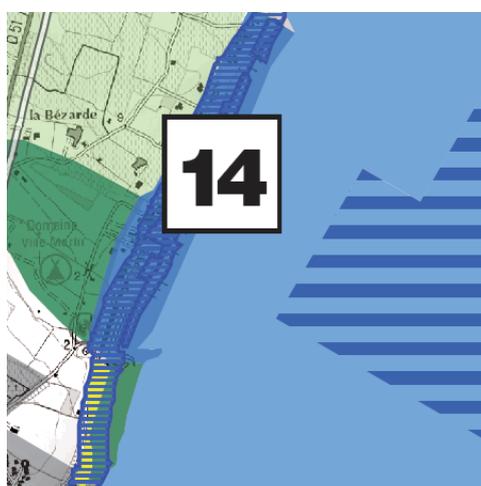


Ainsi, pour ne citer que les sites où des ports conchylicole existent, au-delà de la mention des secteurs de développement à terre les orientations d'aménagement restent générales :

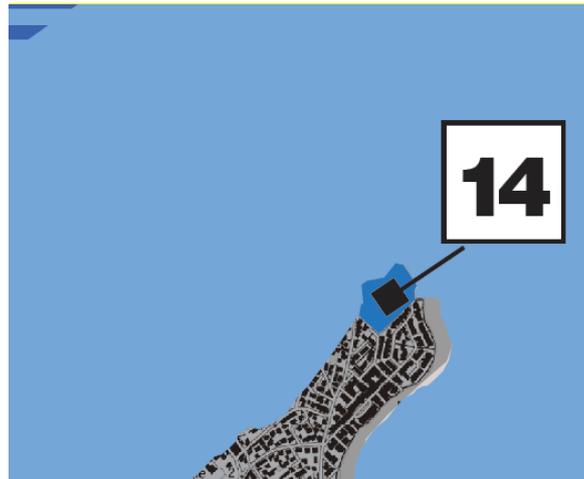
Port du Mourre Blanc :



Port Mazets :



Le Barrou :



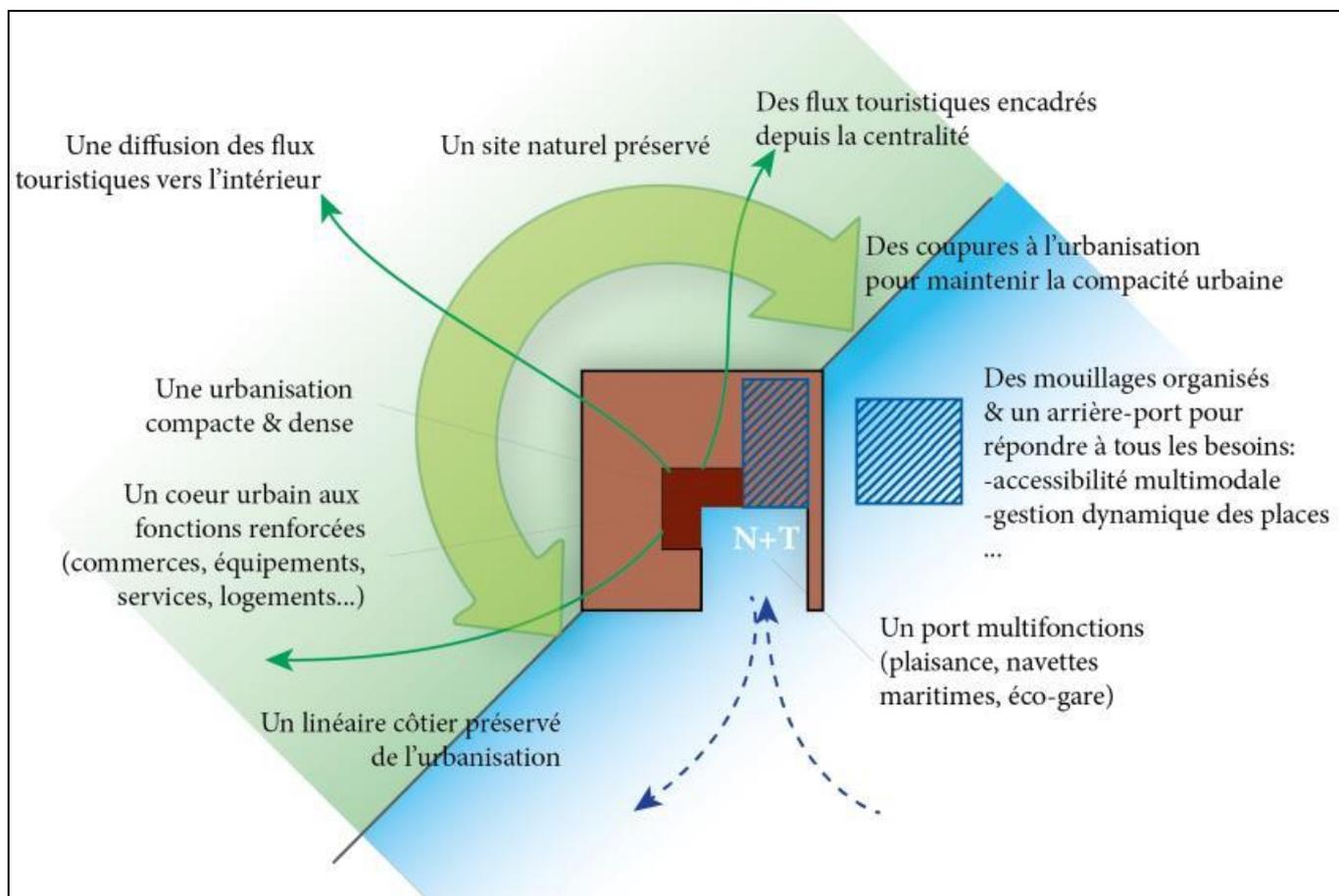
Port Loupian :



Ainsi, une des vocations attendues du volet maritime et littoral du SCOT qui est celle d'un document comportant des orientations cartographiées, n'est pas pleinement satisfaite, ce qui est logique puisqu'un renvoi est opéré au futur Schéma d'aménagement des zones conchylicoles.

Au-delà du contenu actuel dudit document qui identifie déjà des zones de développement conchylicole à terre, il pourra être opportun de détailler les projets d'aménagement envisageables dans les secteurs à développer (Ports, ZAC aquacole, voirie).

Exemple comparatif de graphique avec vision prospective :



Ces manques sont en partie compensés par le contenu du SCOT :

Le projet d'aménagement et de développement durables est défini à l'article du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays. »

Ici le PADD précise en page 50 que :

*« Il s'agit à la fois de réserver des espaces maritimes (en mer et sur les lagunes) mais également terrestres (activités d'exploitation, activités amont et aval) et des espaces sur l'eau (zones de cultures marines). **Le volet littoral et maritime du SCoT définit ces espaces dans la continuité des réservations existantes dans le SMVM de 1995.** »*

Le PADD va plus loin encore en indiquant que :

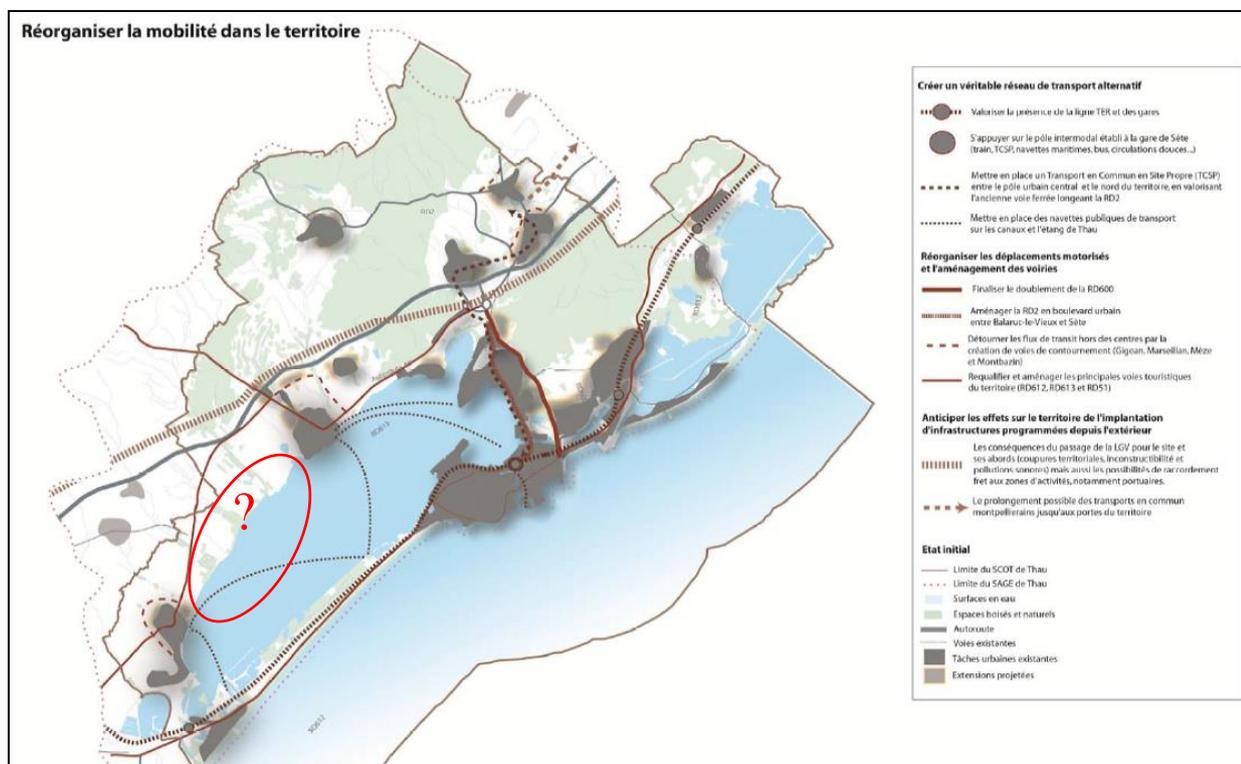
« Le volet littoral et maritime du SCoT répond également aux besoins des activités amont et aval de la filière : activités de transformation, activités de maintenance et d'entretien de la flotte, navires de servitude pour l'entretien des tables, vente directe de produits, etc... »

Le diagnostic du SMVM a montré que ces besoins n'étaient actuellement pas pris en compte et que le SMVM ne permettait pas d'y répondre. Il s'agit en particulier de définir celles de ces activités qui nécessitent la proximité immédiate des plans d'eau et de leur réserver les espaces nécessaires, à faible distance des infrastructures portuaires, afin de ne pas porter atteinte à la capacité de développement des activités maritimes au profit d'activités d'autre nature, sans lien direct avec la mer et les lagunes.

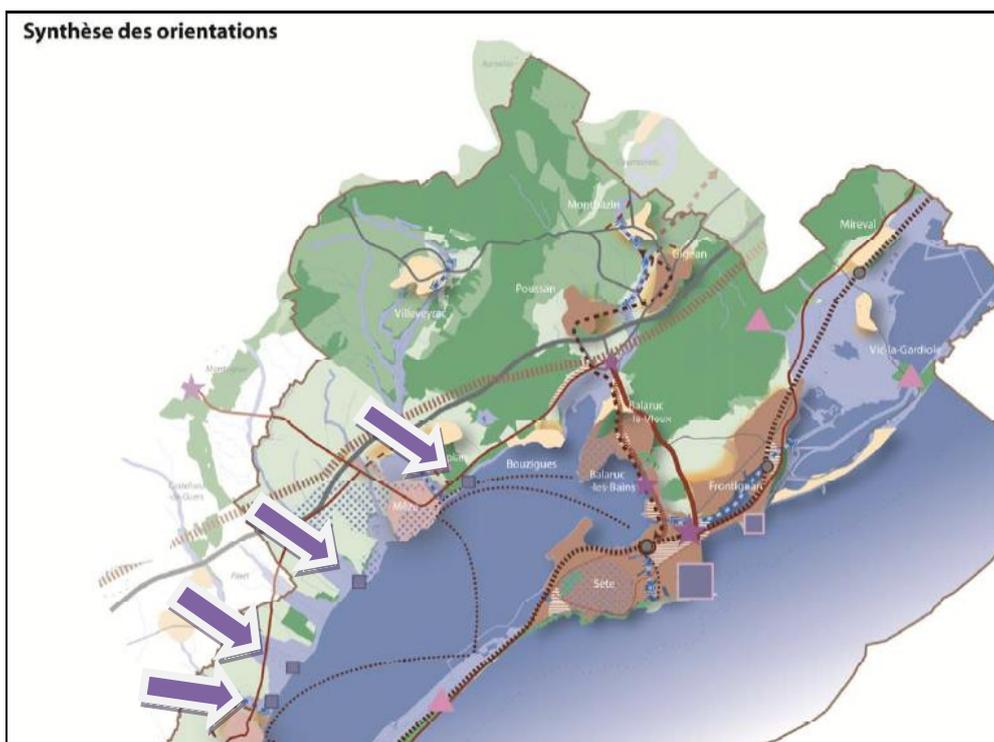
Enfin, sachant que les besoins et attentes des conchyliculteurs et pêcheurs aux petits métiers se rejoignent fréquemment, le volet littoral et maritime du SCOT définit des espaces et des équipements terrestres dans une optique « transfilière », avec une mutualisation de ces derniers. »

Le PADD ne comporte en lui-même aucune cartographie associée au développement de l'aménagement d'un foncier aquacole.

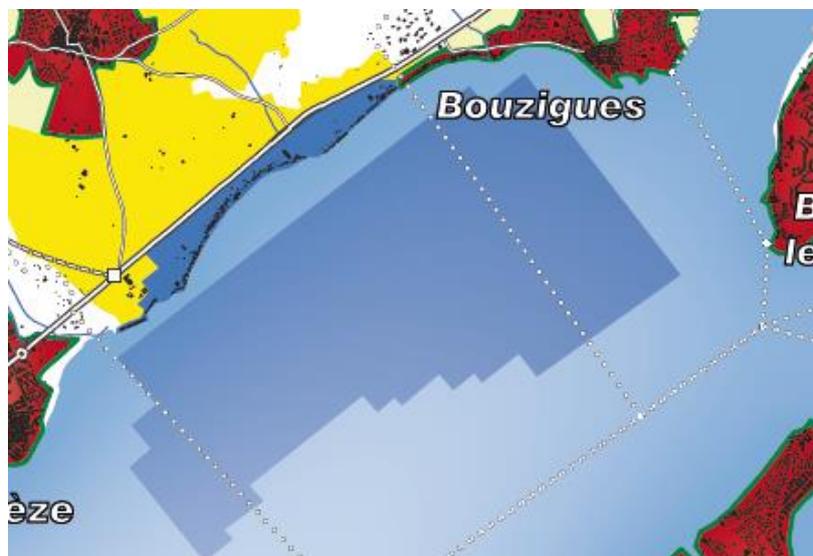
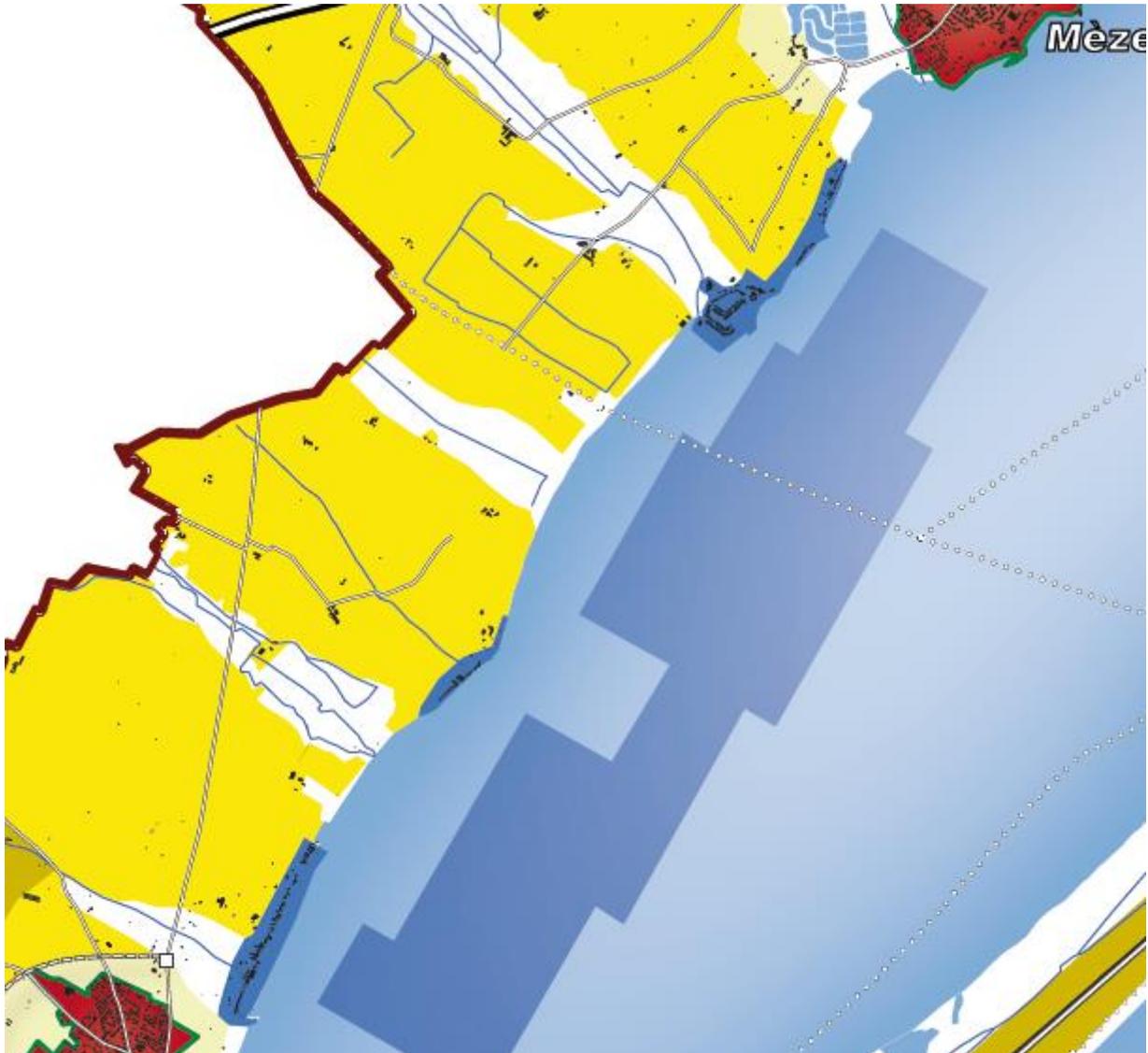
De même, pour certains secteurs **aucun développement du réseau viaire n'est envisagé en relation avec l'activité aquacole** (page 75 du PADD) :



On notera toutefois que la carte de synthèse des orientations envisage **quatre secteurs conchylicoles et non pas neuf** où les activités maritimes et lagunaires sont à consolider sans d'ailleurs de cohérence avec les orientations en termes d'aménagement de voirie :



La carte des vocations agricoles du SCOT précise pour ces 4 secteurs le rayon dans lequel, la vocation conchylicole sera susceptible d'être développée:



Ce même plan est repris dans le document d'orientation du SCOT.

*Orientations par thématique :
Repenser la notion de Zone d'activité économique conchylicole*

- 1. Cette notion n'a ni existence ni valeur juridique, mais peut être raccrochée à la notion de ZAC. En termes d'image, une terminologie plus porteuse peut donc être préférée surtout dans une perspective de développement durable de la filière. La terminologie de "lotissement conchylicole" en droit de l'urbanisme peut être utilisée dans le cadre d'une ZAC avec allotissement, la notion de Projet de requalification des espaces publics dédiés à la conchyliculture peut être utilisées pour des projets d'aménagements structurants;**
- 2. Le volet du SCOT portant SMVM ne vise aucun secteur dont le développement serait programmé notamment à travers la création de nouveaux ports ou aucun secteur dédié au développement à terre de la filière. C'est une lacune. Une évolution du volet maritime et littoral du SCOT serait utile sur ce point.**
- 3. Quatre secteurs où les activités conchylicoles sont à consolider sont en revanche visés dans le PADD du SCOT et précisés dans sa carte des vocations agricoles : Loupian, Mourre Blanc, Port Mazets (deux sites). Bouzigues et la Barrou n'y figurent pas.**
- 4. Aucun secteur en continuité de l'urbanisation existante n'est identifié où des ZAC aquacoles seraient susceptibles de voir le jour, peut-être en l'absence de besoin ou de perspective de développement (implantation de site de conditionnement ou de transformation).**
- 5. Le développement du réseau viaire associé au développement conchylicole est à envisager dans les documents de planification.**

3.1. Domaine public maritime naturel & cultures marines :

3.1.1. Domaine public maritime naturel :

Pour mémoire, le domaine public maritime naturel de L'Etat comprend notamment suivant les critères de l'article 2111-4 du CG3P :

« 1° *Le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer.*

Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ;

2° Le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ; [...]

5° Les terrains réservés en vue de la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire ou touristique et qui ont été acquis par l'Etat.

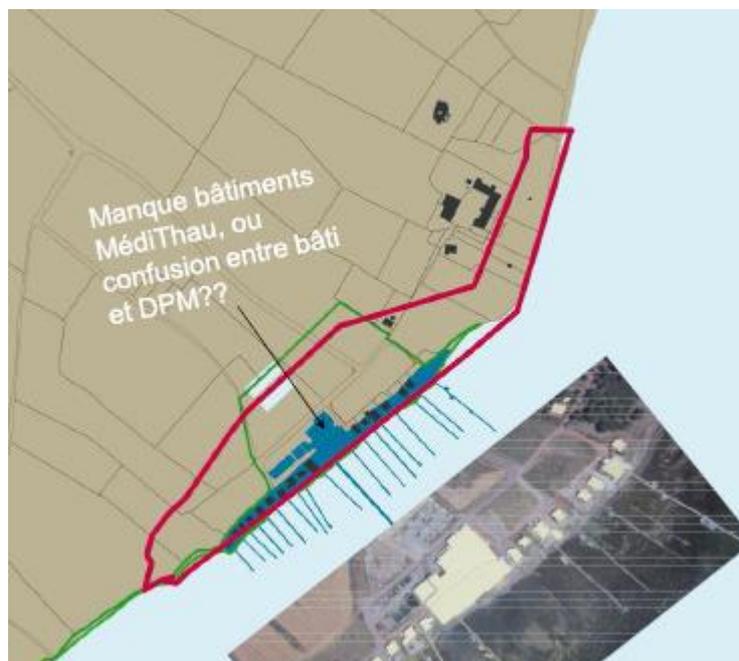
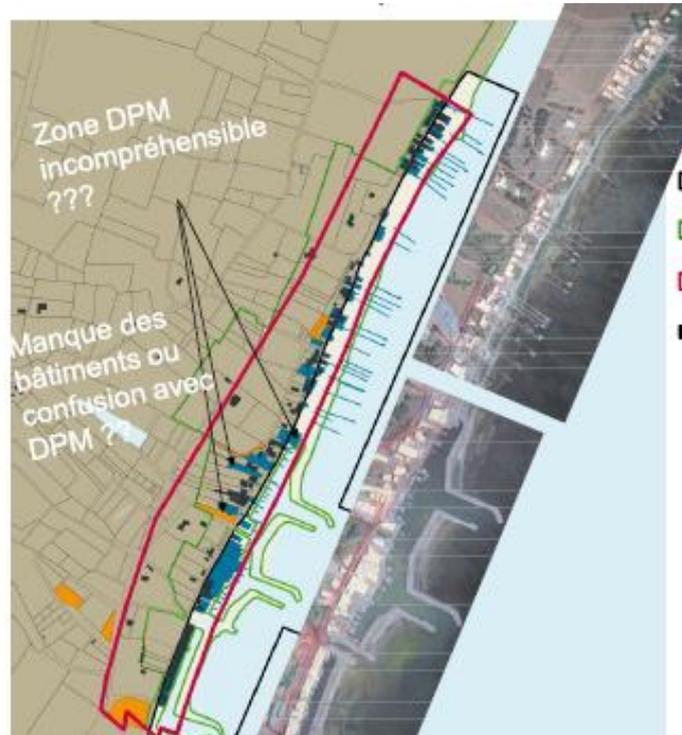
Les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le domaine public maritime naturel sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés. »

Les limites du rivage sont constatées par l'Etat en fonction des observations opérées sur les lieux à délimiter ou des informations fournies par des procédés scientifiques. Le projet de délimitation du rivage est soumis à enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement.

L'acte administratif portant délimitation du rivage est publié et notifié aux riverains. Les revendications de propriété sur les portions de rivage ainsi délimitées se prescrivent par dix ans à dater de la publication. Le recours contentieux à l'encontre de l'acte de délimitation suspend ce délai.

Cette procédure de délimitation est fixée à l'article Article L.2111-5 du CG3P.

Le diagnostic a laissé apparaître un nombre important de secteurs où les limites du domaine public ne sont pas claires y compris au droit de zone portuaire:





Lors des rencontres avec les services de l'Etat il est apparu que la délimitation précise du DPM dans le cadre de la procédure prévue à l'article L.2111-5 et suivants du CG3P, n'avait pas été opérée dans tous les cas de figure.

Il n'existe donc pas d'arrêté préfectoral fixant les limites du DPM le long du rivage nord du bassin de Thau.

A cet égard, il importe donc de souligner que les couches DPM qui ont été transmises ne pourront être considérées que comme indicatives.

En l'absence d'arrêté préfectoral, la délimitation effective entre chaque parcelle privée et le DPM dépend des données géographiques et physiques au droit de chaque parcelle ainsi que de l'historique de chaque parcelle prise individuellement (titres de propriétés, mutations, etc.). Il en est de même du sort de chaque bâtiment en situation d'emprise.

L'Etat est donc seul compétent sur le domaine public maritime naturel dont il est gestionnaire et ce notamment pour l'octroi des titres d'occupation et l'exercice de la police domaniale. Il lui appartient également de fixer les limites du domaine public maritime de manière à garantir la sécurité juridique des riverains du rivage de la mer.

3.1.2. Rappel des compétences de l'Etat en matière d'aquaculture :

3.1.2.1. Concessions aquacoles :

Une autorisation d'occupation du domaine public maritime est requise pour tout projet impliquant une emprise sur le DPM notamment aux fins de développement d'une activité aquacole ou de prélèvement d'eau de mer.

- Article L.2124-2 du CG3P: *"Les décisions d'utilisation du domaine public maritime tiennent compte de la vocation des zones concernées et de celles des espaces terrestres avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ; elles sont à ce titre coordonnées notamment avec celles concernant les terrains avoisinants ayant vocation publique.
Sous réserve des textes particuliers concernant la défense nationale et des besoins de la sécurité maritime, tout changement substantiel d'utilisation de zones du domaine public maritime est préalablement soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement."*
- Article L.2124-2 du CG3P : *"en dehors des zones portuaires et industrialo-portuaires, et sous réserve de l'exécution des opérations de défense contre la mer et de la réalisation des ouvrages et installations nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la pêche maritime, à la saliculture et aux cultures marines, il ne peut être porté atteinte à l'état naturel du rivage de la mer, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement, sauf pour des ouvrages ou installations liés à l'exercice d'un service public ou l'exécution d'un travail public dont la localisation au bord de mer s'impose pour des raisons topographiques ou techniques impératives et qui ont donné lieu à une déclaration d'utilité publique.
Toutefois, les exondements antérieurs au 3 janvier 1986 demeurent régis par la législation antérieure."*
- Article L.2124-3 du Code de général de propriété des personnes publiques:
"Pour l'application des articles L. 2124-1 et L. 2124-2, des concessions d'utilisation du domaine public maritime comportant maintien des terrains concédés dans le domaine public peuvent être accordées. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'instruction et de délivrance de ces concessions."
- Article L.2124-2 al. 2 du CG3P : *"Sous réserve des textes particuliers concernant la défense nationale et des besoins de la sécurité maritime, tout changement substantiel d'utilisation de zones du domaine public maritime est préalablement soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement."*

Les règles domaniales imposent un cadre très contraignant pour les occupations du DPM naturel.

Le régime des exploitations de cultures marines est encadré par les dispositions du code rural et de la pêche maritime.

L'article L923-1 du code rural et de la pêche maritime rappelle que:

"Aucun établissement d'élevage des animaux marins de quelque nature qu'il soit, aucune exploitation de cultures marines ni dépôt de coquillages ne peuvent être implantés sur le rivage de la mer, le long des côtes ni dans la partie des fleuves, rivières, étangs et canaux où les eaux sont salées sans une autorisation spéciale délivrée par l'autorité administrative à l'issue d'une enquête publique d'une durée de quinze jours au moins. Cette enquête est ouverte dans la commune limitrophe des lieux considérés et dans les communes voisines. Sont consultables les documents relatifs à la demande initiale ainsi que ceux relatifs aux demandes concurrentes éventuelles.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions et modalités suivant lesquelles cette autorisation est accordée ou retirée."

Ce régime ne concerne pas que les parcs aquacoles situés en mer ou sur l'estran mais également les installations implantées hors DPM en cas de prise d'eau de mer.

En effet, l'article R.923-45 dudit code précise que: *"L'autorisation de prise d'eau de mer destinée à alimenter des exploitations de cultures marines situées sur une propriété privée est délivrée dans les formes prévues à l'article R. 923-11 et accordée à titre personnel.*

La demande est présentée par le propriétaire ou le locataire qui doit répondre aux conditions fixées par l'article R. 923-14 lorsqu'il s'agit de personnes physiques, et par l'article R. 923-20 lorsqu'il s'agit de personnes morales. La demande est soumise à l'instruction prévue aux articles R. 923-23 à R. 923-27, mais il n'est pas reçu de demandes concurrentes pendant la consultation publique.

L'autorisation est renouvelable au profit de son titulaire. Sont applicables à cette autorisation les dispositions des articles R. 923-29 à R. 923-31 et R. 923-40.

Tout changement de propriétaire ou de locataire intervenus sur la propriété privée, ou toute modification intervenue dans la composition de la société bénéficiaire de l'autorisation doit être porté dans un délai de six mois à la connaissance du préfet pour modification éventuelle de l'autorisation. Celui-ci vérifie au préalable que les conditions fixées au deuxième alinéa du présent article sont respectées."

Ainsi donc, les prises d'eau de mer sont soumises au régime des concessions de culture marine dès lors qu'elles servent à l'alimentation d'exploitations de cultures marines. La demande de prise d'eau ne peut donc être sollicitée par un acteur tiers mais doit être formulée par le propriétaire ou le locataire du terrain qui doit répondre aux exigences de l'article R.923-20 pour une personne morale.

Aux termes de l'article R.923-20: ***"Une personne morale de droit privé ne peut demander l'octroi d'une concession que si la majorité de son capital social est détenue par des personnes physiques satisfaisant aux conditions de capacité professionnelle*** mentionnées à l'article R. 923-15 ***et si la moitié au moins de ses dirigeants remplissent ces mêmes conditions. Ces derniers doivent assurer en tout ou partie la conduite effective de l'exploitation.***

La demanderesse s'engage à informer le préfet de toute modification intervenue dans ses statuts. Dans le cas où la personne morale ne remplit plus les conditions prévues ci-dessus, le préfet procède au retrait de la concession."

L'article R.923-15 impose notamment au demandeur de justifier de compétence et diplômes dans le domaine de l'aquaculture marine. Il en découle que la demande ne peut en pratique être sollicitée que par les exploitants aquacoles eux-mêmes.

L'article R.923-11 du code rural et de la pêche maritime précise pour sa part la nature et le contenu des autorisations qui seront susceptibles d'être délivrées:

"I.-L'acte de concession, complété par un cahier des charges conforme à un modèle établi par arrêté du ministre chargé des pêches maritimes et de l'aquaculture marine, après avis des ministres chargés du domaine, de l'environnement et de la défense :

*1° Fixe la durée de la concession, **les conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public concédé, en particulier les aménagements et ouvrages nécessaires à cette utilisation, ainsi que la nature des cultures autorisées** et les techniques utilisées, compte tenu, notamment, de la présence d'aires marines protégées au sens de l'article L. 334-1 du code de l'environnement et des orientations et modalités de gestion ou de conservation qui s'y rapportent ainsi que des activités annexes mentionnées au 2° de l'article R. 923-9 autorisées ;*

2° Détermine les modalités selon lesquelles les conditions mentionnées au 1° ci-dessus peuvent être modifiées en cours de concession soit à la demande du concessionnaire, soit par décision du préfet, prise sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer, après avis de la commission des cultures marines ;

3° Indique le montant de la redevance domaniale due à l'Etat et les modalités de sa révision, tels que déterminés par application des tarifs fixés par arrêté du ministre chargé des domaines après avis du ministre chargé des pêches maritimes et de l'aquaculture marine ; ce même arrêté prévoit les modalités de liquidation, de perception et de révision de la redevance, sa date d'exigibilité ainsi que les conditions dans lesquelles elle peut être temporairement réduite en cas de circonstance dommageable exceptionnelle donnant lieu à intervention financière de l'Etat ;

4° Prévoit l'obligation pour le concessionnaire de déclarer annuellement sa production ;

5° Rappelle qu'à l'échéance du titre d'occupation les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée sont démolis soit par le titulaire de l'autorisation, soit à ses frais. L'acte de concession peut cependant prévoir les modalités de leur maintien en l'état si l'autorité compétente renonce en tout ou partie à leur démolition.

II.-Le cahier des charges prévoit, le cas échéant, un droit de passage, notamment pour la desserte des concessions voisines enclavées.

III.-L'octroi d'une concession ne vaut pas engagement de l'Etat sur la capacité productive de cette concession."

Le contenu des titres d'occupation en matière aquacole est très précis, les activités autorisées et le devenir des constructions et installations sont encadrés.

Orientations par thématique :
Clarifier la question de l'occupation du domaine public maritime naturel

En premier lieu, les constats opérés lors du diagnostic préalable ont permis de mettre en lumière un certain nombre de problématiques juridiques liées aux modalités d'occupation du domaine public maritime.

Chevauchement de constructions entre le DPM et le domaine privé:

Exemple Bouzigues:



Le cadastre qui certes n'a qu'une valeur indicative, fait apparaître des constructions qui empiètent sur le DPM.

Cela peut relever de deux cas de figure:

- *une emprise irrégulière sur le domaine public:* une construction bâtie sur une parcelle privée cadastrée a été édifée sans titre sur une dépendance du DPM: cela constitue une contravention de grande voirie - occupation sans titre- et surtout cela posera un problème en cas de mutation;
- *la construction a été édifée régulièrement dans le cadre d'une concession de culture marine.* Toutefois elle empiète sur le DPM. A l'issue de la convention, le gestionnaire du DPM peut solliciter la remise en état. Par ailleurs, le bien, quoiqu'édifé en partie sur une parcelle privée ne pourra être vendu sans l'accord du gestionnaire ;

- On relèvera que le modèle type d'arrêté d'autorisation préfectorale d'occupation de terre plein appréhende cette problématique dans les termes suivants : « *Lorsque le propriétaire d'un établissement de manipulation de coquillages situé sur propriété privée quitte la profession, il a l'obligation d'enlever tous les ouvrages tels que passerelle, portique, prise d'eau... afin de libérer les dépendances du domaine public maritime si l'établissement est vendu à un non professionnel.* » Ceci ne règle toutefois le sort des constructions en situation d'emprise partielle. Les arrêtés type portant autorisation de culture marine prévoient la démolition en fin de concession. Ces principes se retrouvent en toute logique également dans le schéma des structures de l'Hérault.

Enclavement de parcelles cadastrées au sein du DPM :

Exemple Bouzigues:

Ici on relève la présence d'une parcelle isolée n°66 relevant donc a priori du domaine privé totalement enclavée au sein du DPM



Exemple de Saint Felix (Commune de Loupian):

Le même cas de figure se présente pour une parcelle de plus grande ampleur mais abritant a priori plusieurs exploitants :



La parcelle n°72 abrite ici plusieurs mas au sein d'un tènement unique enclavé au sein du domaine public maritime.

On relèvera que, conformément à sa vocation traditionnelle, le domaine public ne peut être grevé de servitude au profit de parcelles privées.

Des réponses ont toutefois été apportées par les services de l'Etat et la Région et *a priori* ce type de situation ne correspondrait en fait qu'à une numérotation de parcelle accordée à une dépendance demeurant incluse dans le domaine public maritime.

Disparité du contenu des titres d'occupation :

L'analyse comparative des titres d'occupation consentis par l'Etat pour le DPM naturel et le Conseil Départemental pour le domaine portuaire fait apparaître des disparités.

Orientations:

- 1. Aborder avec les services de l'Etat la question des modalités douteuses d'occupation du DPM pour adopter des politiques conjointes visant à sécuriser et faciliter les mutations des exploitations aquacoles;**
- 2. Appréhender la question de l'absence de délimitation systématique du domaine public maritime et de l'insécurité juridique afférente;**
- 3. Harmoniser en concertation avec les services de l'Etat les conventions types d'occupation du DPM (naturel et artificiel) dans leur contenu et leurs conditions tarifaires.**
- 4. Faire en sorte d'éviter d'isoler dans le cadre de parcelles cadastrales numérotées des dépendances du domaine public maritime. Préférer annexer aux AOT ou COT des plans de bornage identifiant l'emprise des lots concédés.**

3.1.2.2. Le schéma régional de développement de l'aquaculture :

Aux termes de l'article L923-1-1 :

« Des schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine sont établis dans chaque région comportant une façade maritime afin de recenser les sites existants et les sites propices au développement d'une aquaculture marine durable. Ces schémas recensent également les possibilités d'installation de fermes aquacoles en milieu fermé.

Ces schémas sont élaborés par le représentant de l'Etat dans la région en concertation avec des représentants élus des collectivités territoriales, des représentants des établissements publics et des professionnels concernés, ainsi que des personnalités qualifiées choisies en raison de leurs compétences en matière de protection de l'environnement et d'usage et de mise en valeur de la mer et du littoral.

*Le représentant de l'Etat dans la région prend en compte les orientations nationales et de l'Union européenne en matière d'aquaculture marine et s'assure que le schéma prend en compte les autres documents de planification et notamment les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux mentionnés à l'article L. 212-1 du code de l'environnement et, **s'il existe, le schéma de mise en valeur de la mer ou, au sein d'un schéma de cohérence territoriale, le chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer.***

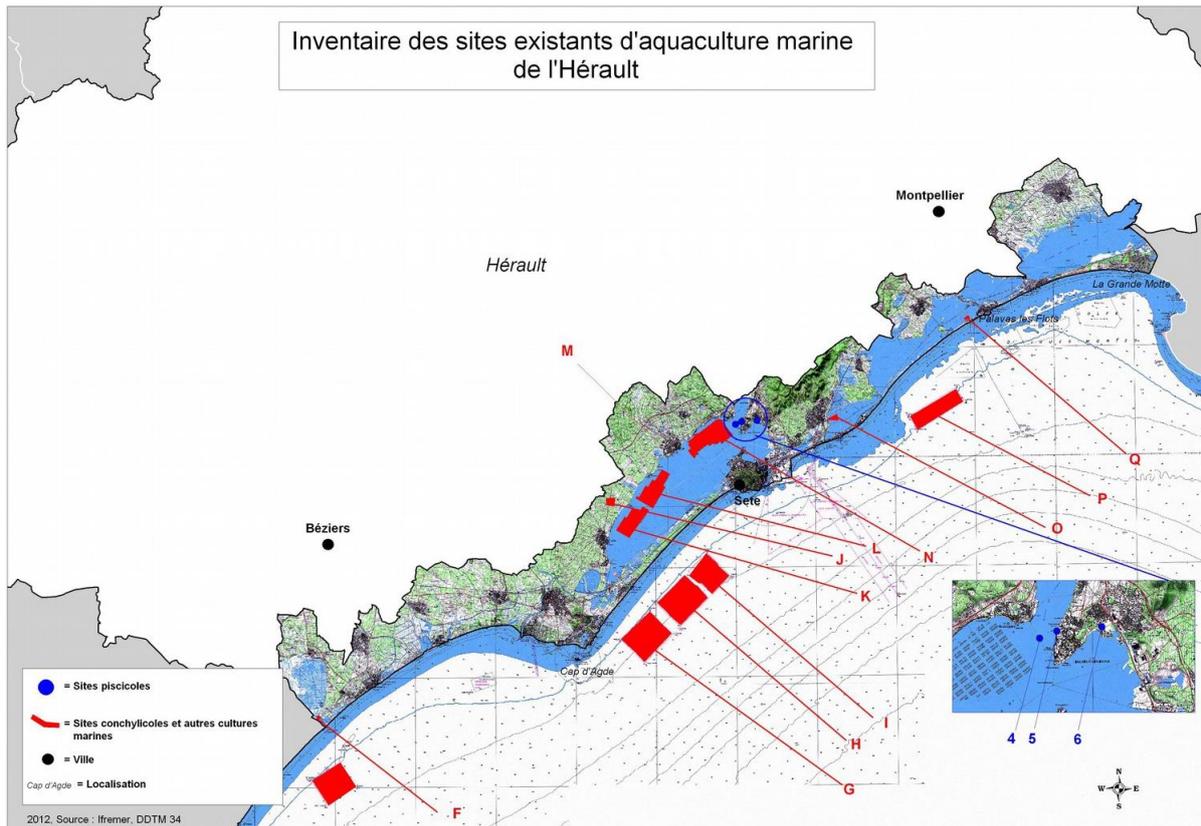
[...]

L'autorité administrative prend en compte ces schémas lors de la délivrance des autorisations d'utilisation du domaine public maritime mentionnées à l'article L. 2124-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Les documents de planification et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte ces schémas, en veillant à la réalisation de l'objectif de développement de la production aquacole défini à l'article L. 2 du présent code. Ils ne font obstacle ni à l'installation ou à l'extension des établissements aquacoles ni à l'accessibilité des zones aquacoles. »

Un Schéma régional de développement de l'aquaculture a été adopté dans ce cadre en 2014 par la préfecture de Région Languedoc-Roussillon.

Les sites existants y sont répertoriés notamment pour le bassin de Thau.



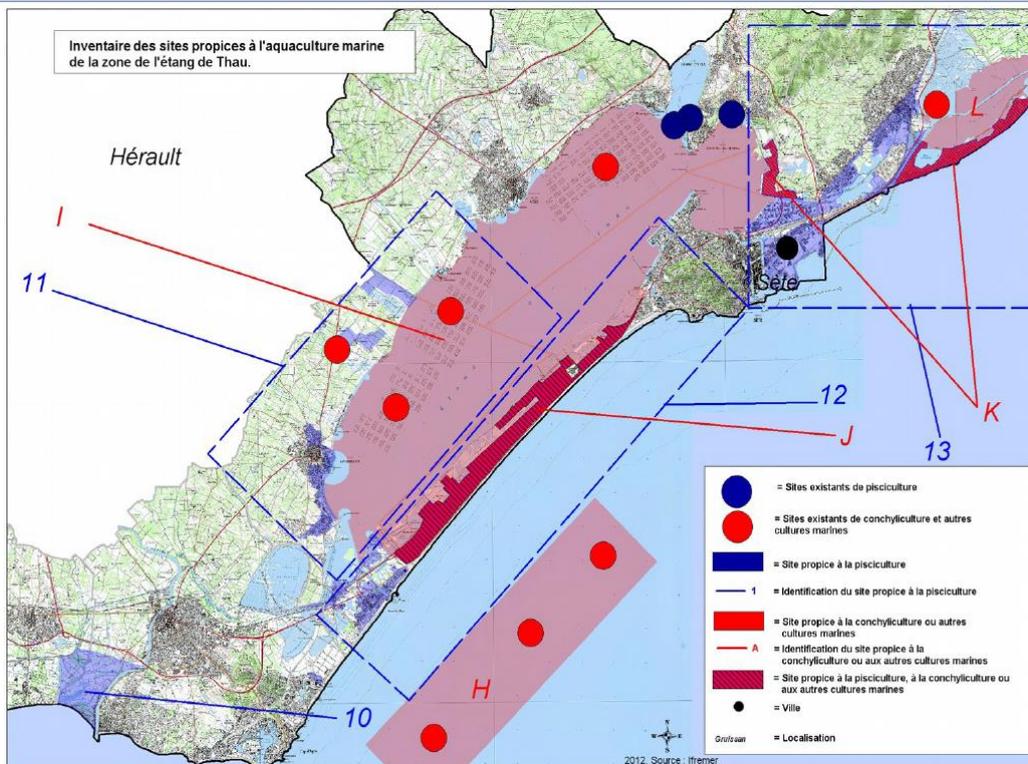
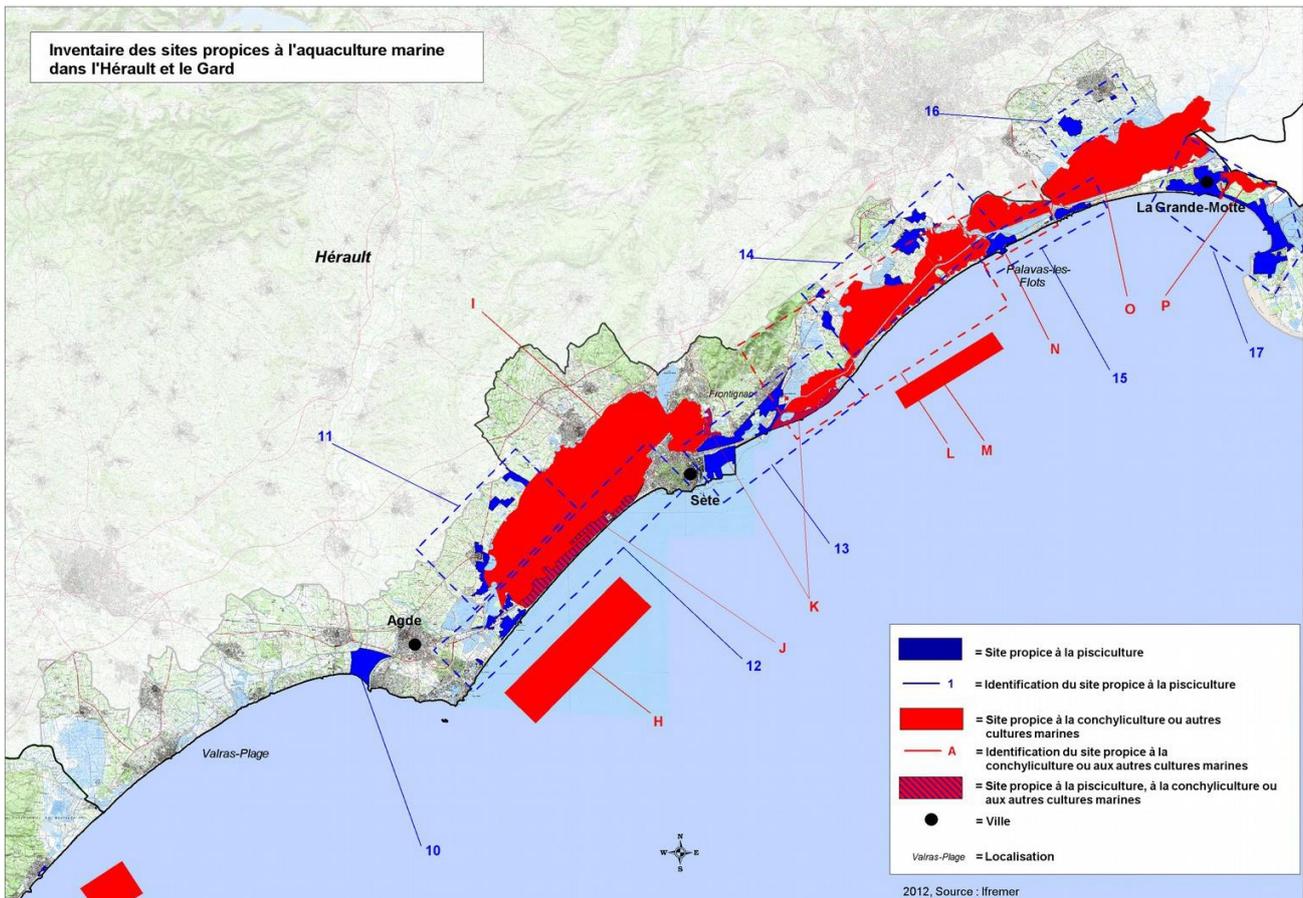
Les sites propices au développement de l'aquaculture sont identifiés en pages 14 et suivantes.

Le schéma détaille de manière précise les critères d'élimination de certains secteurs :

Type de critère	Mer / Terre	Paramètre retenu	Critère d'élimination
Enjeux conflits d'usage	mer	Prise en compte de la navigation existante	Présence d'un couloir de navigation sur la zone
		Présence de mouillage	Présence d'une zone de mouillage organisée
Enjeux d'exploitation	lagune	Qualité suffisante des eaux	Lorsqu'elles existent, prise en compte des données issues du Réseau de suivi lagunaire (RSL) et du Réseau Intégrateurs biologiques (RINBIO)
Enjeux de protection des milieux naturels	mer et lagune	Zones de protection	Zone située en réserve naturelle nationale
			Zone concernée par un arrêté de protection de biotope
	terre	occupation actuelle du sol	Suppression des zones identifiées comme zones urbaines continues, les réseaux routiers, les zones aéroportuaires, les mines, les décharges, les espaces verts urbains, les forêts, les milieux semi-naturels, les zones humides (marais intérieurs, tourbières, etc) et les zones de cultures permanentes dans la base de données Corinne Land Cover
occupation du sol planifiée		Prise en compte des orientations et vocations du projet de volet littoral et maritime du SCOT de Thau Agglo	

Les pages 15 à 21 du Schéma identifient les zones de protection existantes (Natura 2000, ZNIEFF I et II, zones humides) présentes sur les secteurs de l'étang de Thau, Marseillan et Sète. Parmi les principaux enjeux relevés figure notamment

- Une attention particulière aux rejets notamment de ruissèlement depuis la terre ;
- Une prise en compte des sites Natura 2000 dans le cadre des projets ;
- L'intégralité de l'étang est concernée par l'enjeu zone humide.



L'inventaire ainsi présenté apparaît relativement flou et imprécis en particulier pour ce qui est de la conchyliculture.

Par ailleurs et surtout, l'article D.923 du Code rural et de la pêche maritime précise que :
« Le schéma régional de développement de l'aquaculture marine s'applique au domaine public maritime ainsi qu'aux eaux sous souveraineté ou juridiction française et **au territoire des communes littorales.**

Il recense, de façon exhaustive, les sites d'aquaculture marine existants ainsi que ceux propices au développement des différentes productions d'aquaculture marine durable, en indiquant les voies d'accès aux sites, ainsi que les surfaces terrestres nécessaires à leur exploitation.

Le schéma comprend notamment les bassins de production homogènes définis par les schémas des structures des exploitations de cultures marines établis en application de l'article D. 923-6. »

Le schéma régional de développement des cultures marines du Languedoc Roussillon de 2014 apparaît donc obsolète et incomplet au regard des exigences de l'article R.923-2 du Code rural et de la pêche maritime. Le volet terrestre fait totalement défaut.

Les mêmes carences apparaissent que dans le SCOT et son volet maritime et littoral sur les questions de desserte et de secteurs à développer à terre.

Orientations par thématique :

Clarifier la question de l'occupation du domaine public maritime naturel

- 1. Inciter la préfecture de Région qui maîtrise le schéma des structures à actualiser le Schéma régional de développement de l'aquaculture en particulier sur le volet terrestre.**
- 2. Articuler les orientations du SCOT/SMVM et du Schéma d'aménagement des zones conchylicole du Bassin de Thau avec le schéma régional de développement de l'aquaculture marine en affinant le volet terrestre et la question de la desserte.**

3.2. Domaine public maritime artificiel & approche du droit portuaire :

3.2.1. Domaine public maritime artificiel :

Le domaine public maritime artificiel est lui définit à l'article L2111-6 du CG3P et est constitué :

"1° Des ouvrages ou installations appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui sont destinés à assurer la sécurité et la facilité de la navigation maritime ;

2° A l'intérieur des limites administratives des ports maritimes, des biens immobiliers, situés en aval de la limite transversale de la mer, appartenant à l'une des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 et concourant au fonctionnement d'ensemble des ports maritimes, y compris le sol et le sous-sol des plans d'eau lorsqu'ils sont individualisables."

A côté des ouvrages d'aide à la navigation le domaine public maritime artificiel est donc constitué essentiellement par les ports, on peut ici parler de domaine public portuaire.

Le domaine public portuaire est donc constitué par des biens immobiliers répondant aux critères cumulatifs suivants :

- biens appartenant à des personnes publiques,
- biens compris dans les limites administratives du port,
- biens répondant au fonctionnement d'ensemble des ports maritimes.

3.2.2. Notion de port maritime:

La définition fixée à l'article L.2111-6 du CG3P renvoie à la notion de port maritime.

La typologie des ports maritimes est fixée à l'article L.5311-1 du code des transports

"Les ports maritimes soumis au présent livre sont :

1° Les grands ports maritimes, relevant de l'Etat ;

2° Les ports maritimes autonomes, relevant de l'Etat ;

3° Les ports maritimes relevant des collectivités territoriales et de leurs groupements ;

4° Le port de Port-Cros relevant pour son aménagement, son entretien et sa gestion de l'Etablissement public du parc national de Port-Cros."

A côté des grands ports maritimes et des ports autonomes qui n'intéressent pas la présente analyse, le code des transports ne distingue que trois catégories de ports maritimes relevant des collectivités territoriales : plaisance, commerce, pêche.

La notion de port conchylicole n'est pas appréhendée d'un point de vue juridique.

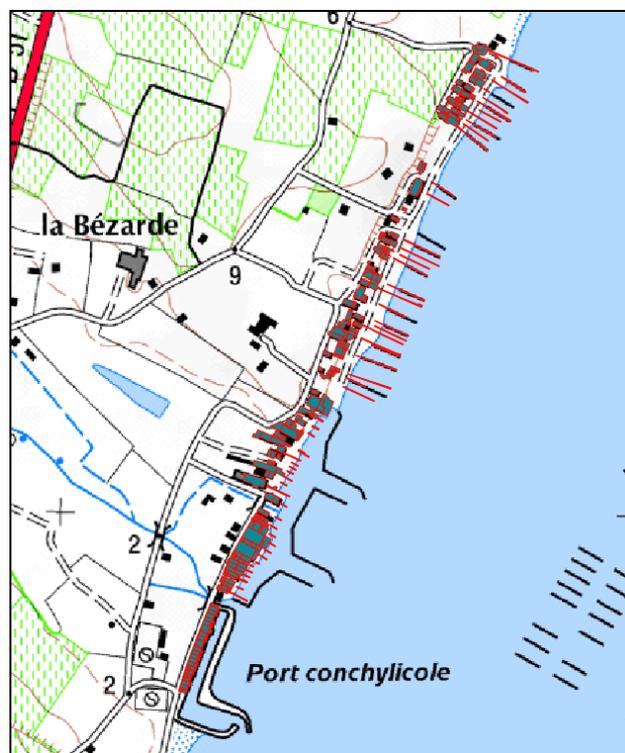
La répartition des compétences de principe est la suivante :

- Article L5314-1 du Code des transports : *"La région est compétente pour créer, aménager et exploiter les ports maritimes de commerce. Elle est compétente pour aménager et exploiter les ports maritimes de pêche qui lui sont transférés."*

- Article L5314-2 : « **Le département est compétent pour créer, aménager et exploiter les ports maritimes de pêche.**
Il est compétent pour aménager et exploiter les ports maritimes de commerce qui lui sont transférés.
- Article L5314-4 : « Les communes ou, le cas échéant, les communautés de communes, les communautés urbaines, les métropoles ou les communautés d'agglomération, sont compétentes pour créer, aménager et exploiter les ports maritimes dont l'activité principale est la plaisance.
Elles sont également compétentes pour aménager et exploiter les ports maritimes de commerce et de pêche qui leur sont transférés... »
- Article L5314-5 : « Les compétences des collectivités territoriales définies aux articles L. 5314-1 à L. 5314-4 peuvent être exercées par un groupement de collectivités territoriales ou de leurs groupements. »

Les ports qualifiés communément de **ports conchylicoles relèvent donc des ports de pêches**. Un port de pêche existant peut être **aménagé et exploité soit par une commune ou communauté de commune soit par le département.**

**Orientations par thématique :
Identifier et optimiser les ports maritimes du bassin de Thau**



Port des Mazets, Commune de Marseillan, Port Départemental



Port du Mourre Blanc

Port départemental à gestion concédée à la Commune de Meze



Port Pointe du Barrou – Commune de Sète

Orientations :

1. **Penser le développement et le fonctionnement des ports à travers une optimisation des règlements particuliers de police portuaire (article L.5331-10 du Code des transports);**
2. **Organiser la surveillance portuaire & se doter des moyens humains (articles L.5331-13 et L.5331-14 du Code des transports);**
3. **Donner aux surveillants de ports et auxiliaires de surveillances les moyens et la capacité d'exercer normalement et de manière indépendante leurs fonctions en matière de conservation du domaine portuaire (L.5337-2 et suivants du code des transports) ;**
4. **Structurer les services juridiques de la collectivité pour optimiser les procédures de grande voirie (L.774-1 et suivants du code de justice administrative)**

3.1.4. Délimitation des ports maritimes:

Les conditions de fixation des limites administratives des ports maritimes sont définies à l'article R.5311-1 du Code des Transports:

« Il est procédé à la délimitation des ports maritimes, du côté de la mer et du côté des terres, sous réserve des droits des tiers :

1° Par le préfet pour les ports relevant de la compétence de l'Etat ;

2° Par l'organe délibérant des collectivités territoriales ou de leurs groupements compétents.

Pour les ports relevant de la compétence des collectivités territoriales et de leurs groupements, les limites établies ne peuvent empiéter sur le domaine public de l'Etat qui n'aurait pas été mis à disposition de la collectivité ou du groupement compétent ou qui n'aurait pas fait l'objet, à leur profit, d'un transfert de gestion. »

La référence au droit des tiers implique clairement que **des parcelles privées ne peuvent être unilatéralement incluse dans les limites administratives d'un port.**

De même ces limites ne peuvent empiéter sur le DPM relevant de l'Etat en l'absence de mise à disposition.

De la même manière, des voies publiques ne relevant pas de la collectivité gestionnaire devront faire l'objet d'une cession sans déclassement (L3112-1 et L.3112-2 du CG3P) ou d'un transfert de gestion.

La définition de la limite administrative des ports maritime n'a d'incidence qu'à trois niveaux :

- Inclusion dans le domaine public portuaire des biens appartenant à la collectivité gestionnaire ;
- Application sur le domaine des règles domaniales applicables au DMPP et applications du régime de la contravention de grande voirie;
- Définition des limites de compétences des autorités en charge de la police portuaire.

La délimitation administrative des ports n'a pas d'incidence directe sur les problématiques d'application du droit de l'urbanisme ou du droit de l'environnement compte tenu du principe d'indépendance des législations.

En revanche, l'inclusion de dépendances dans les limites administratives d'un port maritime présente les intérêts suivants :

- elle entraîne une application du régime de la domanialité publique et permet d'harmoniser les modalités d'occupation qui devront par ailleurs être toutes conformes à la vocation du domaine ;
- elle entraîne ipso facto l'application de l'ensemble des règles de police propre au domaine portuaire et notamment de la police de la conservation qui permet d'appréhender des problématiques aussi vastes que les atteintes à la propreté du port, les dépôts non autorisés de marchandises, engins, véhicules ou autres sur les dépendances portuaires, les occupations sans titre ;
- elle fait peser sur l'autorité portuaire un certain nombre d'obligations : mise en place d'un plan de gestion des déchets, obligation d'entretien des ouvrages publics, etc.
- elle implique la mise en place d'un conseil portuaire incluant les acteurs professionnels (5314-12 du code des transports)

Orientations par thématique :

Mise en conformité des limites administratives des ports existants – clarifier l'articulation des domanialités et régimes de propriété

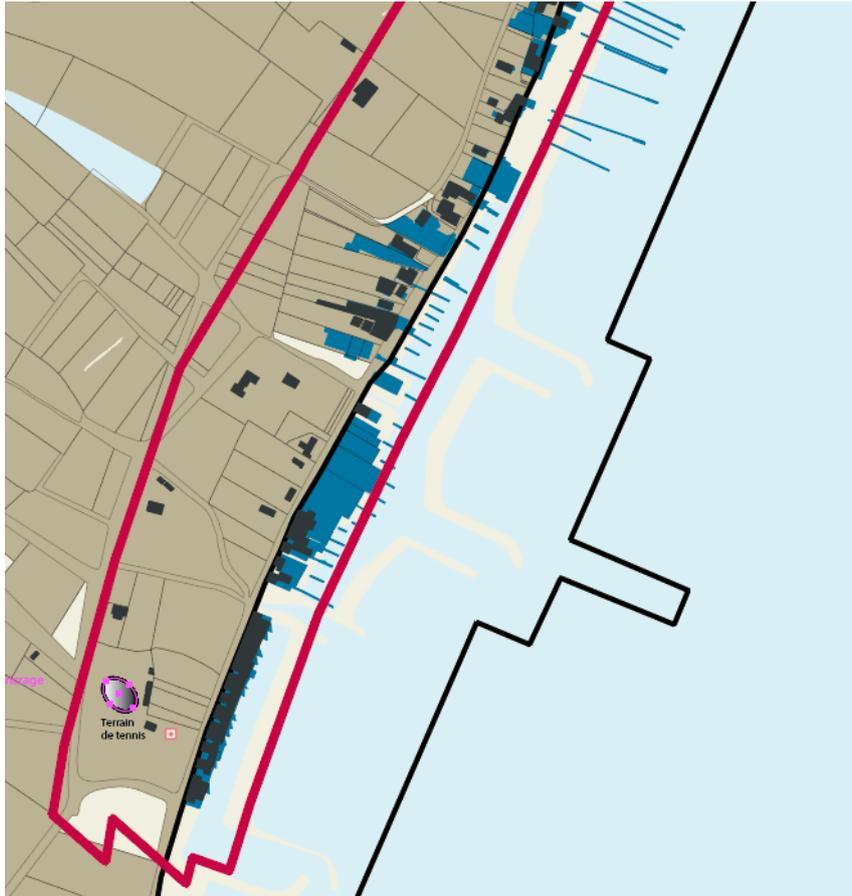
Exemple : Port de Mourre Blanc





Exemple : Port des Mazets (Commune de Marseillan):

Ici on relève l'existence de constructions édifiées en chevauchement entre le domaine privé et le domaine public portuaire. Cette situation peut relever d'emprises irrégulières. Dans le cas inverse elle pose une réelle question de valorisation du bâti car une telle construction ne peut être cédée sans accord du gestionnaire du port et sans régularisation d'un nouveau titre d'occupation.



Orientations :

1. **Mettre en conformité et/ou faire évoluer les limites administratives des ports quand cela est possible;**
2. **Simplifier les régimes domaniaux en envisageant des cessions des dépendances publiques au profit du port (plutôt que des mises à disposition ou transferts de gestion);**
3. **Contrôler et régulariser les situations d'emprises irrégulières sur le domaine public portuaire.**

3.3. Domaine public & stratégies foncières :

Les problématiques d'emprises irrégulières évoquées ci-dessus peuvent appeler une stratégie foncière spécifique.

En effet, il convient de rappeler que « *nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique (...) ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous* » (article L.2122-1 CG3P) et que « *l'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire* » (article L.2122-2 CG3P).

Le domaine public est par ailleurs inaliénable et imprescriptible.

De plus, l'autorisation d'occupation du domaine public née du titre évoqué « *présente un caractère précaire et révoquant* » (article L.2122-3CG3P).

Ainsi les situations dans lesquelles des bâtiments sont implantés à en emprise partielle sur le domaine public posent les problèmes suivants:

- une AOT ou une COT moyennant redevance doit obligatoirement être régularisée pour la partie du bâtiment située sur le domaine public;
- Le gestionnaire du domaine public peut exiger la remise en état donc la démolition de la partie du bâtiment en situation d'emprise;
- La partie du bâtiment située en emprise s'incorpore au domaine public et l'occupant n'en est pas propriétaire. Ce dernier n'a aucun droit à indemnisation.
- Ce titre d'occupation est personnel précaire et révoquant. Il ne peut donc y avoir de mutation de propriété du bâtiment sans nouvelle AOT ou COT et donc sans agrément de l'acquéreur par le gestionnaire du domaine. La construction ne peut donc être vendue sans accord du gestionnaire. En cas de vente, sans régularisation d'une nouvelle AOT au profit de l'acquéreur, la mutation pourrait être frappée de nullité le domaine public étant inaliénable. En pratique si la construction constitue un tout indivisible, celle-ci n'aura que peu de valeur vénale.
- L'occupation du domaine public doit être conforme à l'affectation de celui-ci. En conséquence en cas de mutation, une nouvelle AOT ou COT ne pourra être consentie ni à un acquéreur non professionnel de l'aquaculture ni pour une occupation autre de dédiée à l'aquaculture.

La régularisation des situations d'emprise irrégulière dans le cadre d'une mise en œuvre systématique de la police domaniale permettra donc incontestablement de maîtriser pour les parcelles dans cette configuration les changements de destination.

Par ailleurs, l'application des principes domaniaux doit permettre de prévenir la spéculation foncière. En effet, il convient de rappeler que tous les biens édifiés sur le DPM s'incorporent à celui-ci. Les occupants n'en sont donc pas propriétaires. S'agissant du bâti un occupant ne peut en aucun cas vendre à un tiers des constructions édifiées sur le domaine public.

On notera que cette problématique d'emprise irrégulière concerne dans certains secteurs un nombre de constructions très important.

Le problème pourrait donc trouver des solutions dans des stratégies foncières d'ensemble.

3.3.1. Possibilité de création ou de modification d'un port maritime:

Aux termes de l'article L5314-8 du Code des transports :

« Par dérogation aux articles L. 5314-1, L. 5314-2, L. 5314-4, L. 5314-5 et L. 5314-11, en l'absence de schéma de mise en valeur de la mer ou de chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer au sein du schéma de cohérence territoriale, les décisions de création et d'extension de port sont prises par le préfet sur proposition de la collectivité territoriale intéressée et après avis du ou des conseils régionaux concernés. »

Deux cas de figure se présentent donc :

- Il existe un SMVM prévoyant la création de ports, dans cette hypothèse, le Conseil départemental pourra décider de la création d'un port maritime de pêche. Toutefois l'inclusion de dépendance du DPM dans les limites administratives du port nécessitera un transfert de gestion pas l'Etat au profit du Département de l'Hérault ;
- Il n'existe pas de SMVM ou de dispositions du SCOT envisageant une création de nouveaux ports dans cette hypothèse les décisions sont prises par l'Etat.

La procédure de création est précisée aux articles R.5314-1 et suivants du code des transports

En l'espèce, en présence d'un chapitre individualisé du SCOT valant SMVM, la décision de création d'un port pourra avoir pu être prise par le Département à condition de pouvoir disposer d'une maîtrise foncière sur les parties terrestre relevant du droit de propriété privé, et d'un transfert de gestion sur les parties relevant du domaine de l'Etat.

L'inclusion de voies publiques et notamment de voies communales pourra s'opérer dans le cadre de transferts de propriété sans déclassement.

On notera toutefois que le SCOT dans sa partie individualisée ne prévoit toutefois pas de secteurs où la création de nouveaux ports est envisagée.

A priori un tel projet devra donc passer par une décision préfectorale sur proposition de la collectivité concernée.

La création d'un nouveau port pourra envisager l'intégration des parcelles privées limitrophes pour intégrer l'ensemble des parcelles et du bâti aquacole au sein des limites administratives du port et assurer dans ce cadre un régime foncier uniforme et égalitaire.

De la même manière, dans le cas de situation de chevauchement au droit des limites administratives d'un port départemental existant, une modification des limites administratives du port en vue d'intégrer des parcelles situées à terre peut être envisagée.

Dans les deux cas, le projet devra pour sa partie terrestre faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

En effet, l'inclusion des dites parcelles dans le domaine portuaire en suppose la maîtrise foncière par la collectivité territoriale responsable du port. Le recours à l'expropriation est donc nécessaire et il conviendra dans ce cadre de justifier de l'utilité publique du projet.

3.3.2. Stratégie d'acquisitions foncières

Une réflexion peut être conduite sur la nécessité d'une politique foncière spécifique et au coup par coup afin de déterminer si cela serait utile pour les parcelles supportant des constructions en emprise irrégulière sur le domaine public dès lors que **le changement destination et la vente à un non professionnel et sans agrément du gestionnaire sont par principe impossibles.**

L'absence de valorisation de telles constructions peut inciter les propriétaires à souscrire dans accords amiables à la faveur d'une mise en œuvre effective des règles de gestion domaniale.

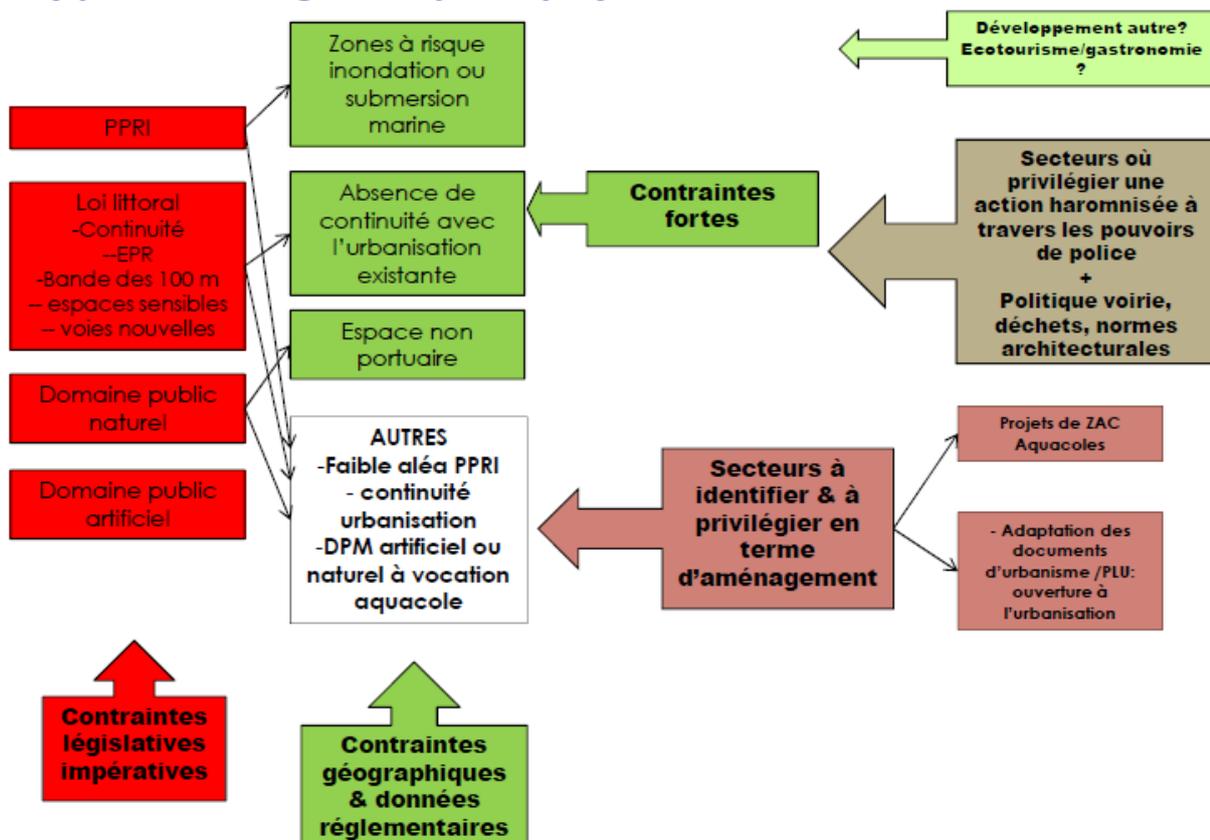
Orientations par thématique :

Création pertinente de nouveaux ports & sécurisation juridique des mutations

- 1. Etablir une liste exhaustive des références cadastrales des parcelles comportant des constructions en emprise partielle sur le domaine public maritime ou le domaine portuaire.**
- 2. Rédiger à destination des notaires, une fiche rappelant les principes domaniaux s'appliquant à ces constructions, le fait que la construction appartienne au gestionnaire pour partie et est inaliénable, l'obligation de régulariser un titre d'occupation. Annexer le listing des parcelles concernées.**
- 3. Opérer une régularisation des situations en cours par voie de titre d'occupation ou de démolition (grande voirie);**
- 4. Conduire une réflexion sur l'opportunité de la création de nouveaux ports et la modification des limites des ports existants en vue d'intégrer du foncier terrestre dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique. Le cas échéant le maintien en place des occupants peut être envisagé dans un cadre conventionnel.**

Les enjeux liés aux contraintes géographiques environnementales ont été schématisés dans le graphique ci-dessous.

Enjeux du plan: contraintes réglementaires (synthèse diagnostic juridique)



SMBT - Schéma d'aménagement des zones conchylicoles du Bassin de Thau – Avril 2018

Une analyse plus fine doit à présent être réalisée concernant l'incidence de la loi « littoral » sur les perspectives d'aménagement, la prise en compte des contraintes environnementales et de leur traduction réglementaire, et concernant les PPRI.

4.1. La loi « littoral » :

Aux termes de l'article L.321-2 du code de l'urbanisme:

"Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer :

1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

2° Riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après consultation des conseils municipaux intéressés.

En cas de création d'une commune nouvelle en application de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales, les règles relatives aux communes littorales s'appliquent au seul territoire des anciennes communes la composant précédemment considérées comme communes littorales. Le conseil municipal peut cependant demander à ce que l'ensemble du territoire de la commune nouvelle soit soumis aux règles relatives aux communes littorales."

Pour mémoire, la définition actuelle du rivage, quelle que soit la façade maritime, remonte à l'ordonnance de la marine de Colbert (article 1er du titre VII du livre IV de l'ordonnance d'août 1681) : « sera réputé bord et rivage de mer tout ce qu'elle couvre et découvre pendant les nouvelles et pleines lunes, et jusqu'où le grand flot de mars se peut étendre sur les grèves ».

La jurisprudence, par un arrêt du Conseil d'Etat – Kreitmann du 12 octobre 1973, a précisé que « ces dispositions doivent être entendues comme fixant la limite du domaine public maritime au point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre, en l'absence de perturbations exceptionnelles ».

Enfin, ces principes ont été consacrés et complétés par l'article L.2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP). Cet article définit également la consistance du domaine public maritime,

En l'espèce, toutes les communes concernées sont riveraines de la mer et donc soumises aux dispositions des articles L.121-8 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour mémoire ces dispositions disposent que :

- **Article L.121-8:** *"L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement."*
- **Article L.121-13:** *"L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau."*

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, l'autorisation prévue à l'article L. 122-19 vaut accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article."

- **Article L.121-16:** *"En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.*
- **Article L.121-17:** *"L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement."

- **Article L.121-19:** *"Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient."*

4.1.1. Délimitation de la bande des 100 mètres :

En premier lieu, la bande de cent mètres est inconstructible en dehors des espaces urbanisés. Ces derniers peuvent donc être classés en zone U. Pour sa partie non urbanisée, elle sera classée en zone N ou A. Dans les deux derniers cas, les règlements des PLU interdiront toutes les constructions ou les installations, comme l'exige l'article L. 121-16, en dehors de celles nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Il conviendra également de s'assurer que le zonage retenu dans les PLU correspondent eux-mêmes à la notion d'espaces urbanisés.

A cet égard la jurisprudence considère:

- que le caractère diffus de l'habitat existant sur les terrains entourant ou proches des bâtiments projetés peut s'opposer à la qualification d'espace urbanisé (*CE 30 décembre 2002, Cne de Talloires, SARL Semnoz immobilier et a. req. n°237392 et 237397*);
- N'est pas inclus en espace urbanisé, le terrain qui se trouve à l'extrémité d'un vaste espace naturel littoral qui est contiguë sur deux de ses limites à des parcelles non bâties et pour les deux autres limites à des parcelles ne comportant que quelques constructions dispersées dont il est séparé par une parcelle non bâtie et un chemin nonobstant la circonstance qu'existe sur une de ses limites séparé par un chemin et une haie, un lotissement de 8 maison (*CE 2 janvier 2005, Commune d'Arzon, req. n°226269 et 226270*);
- Bien que compris dans un secteur viabilisé et doté d'équipements publics, le terrain qui n'est environné, dans un rayon de 200 mètres que de 4 constructions dont une n'est pas à usage d'habitation et dont quatre sont situées sur la même parcelle (*TA Rennes, 11 février 1994, Nevo, req. n°891408*);
- la zone qui ne comporte sur 45 parcelles situées dans un rayon de 200 mètres autour du projet que 7 parcelles dispersées comportant des constructions ne peut être regardée comme située dans un espace urbanisé (*TA Nantes, 23 juin 1997, Marcel Masson, req n°953278 et 953281*);
- Le terrain situé à 200 mètres des zones d'habitation les plus proches, même s'il est desservi par certains équipements publics n'est pas situé dans un espace urbanisé (*CE 15 janvier 1997, Malfatto, req. n°125937*);
- Peut être considéré comme hors des espaces urbanisés, l'espace qui est séparé de ceux-ci par un boulevard qui par sa largeur et sa configuration constitue une rupture (*CAA Marseille, 6 mai 1998, Cne du Pradet, req. n°96MA02609*);
- Constitue un espace urbanisé, la zone qui comporte des constructions éparées à vocation industrielle et se trouve délimitée, à l'ouest par une voie ferrée, à l'est par une route nationale et qui à l'exception de son extrémité nord contiguë au rivage, est enclavée de toutes parts entre des zones denses d'habitation à la fois pavillonnaires et collectives (*CE 27 juillet 2005, Comité de sauvegarde de port Vauban, Vieille Ville et Antibes est, req. n°264336*).

La consultation juridique réalisée en 2015 par le Cabinet SVA considérait comme exclue des espaces urbanisés la zone allant de la limite de la Commune de Bouzigues à Mèze, analyse que nous confirmons ici.



Il en est de même des secteurs du Mourre Blanc et des Amoutous ainsi que de la zone conchylicole des Mazets :





La seule exception est la zone conchylicole de la Pointe du Barrou pouvant, comme cela avait déjà été relevé en 2015, être considérée comme incluse dans un espace urbanisé.

En second lieu, la bande des 100 mètres est matérialisée dans les documents graphiques du SCOT, de son volet maritime et littoral comme dans ceux des différents PLU.

Sur ce point, il convient de relever que comme pour les autres espaces, le code de l'urbanisme n'impose pas la délimitation de la bande de cent mètres. Il en est de même de la jurisprudence (CAA Marseille, 18 juin 2010, Fédération pour les espaces naturels et l'environnement des Pyrénées-Orientales, req. n° 07MA00958).

Une telle matérialisation poserait de toute façon des difficultés. La bande inconstructible de cent mètres est calculée par rapport à la limite haute du rivage (CE 12 mai 1997, Société Coprotour, req. n° 151359, BJDU 3/97, p. 214, concl. Jean-Denis Combexelle.) Or, cette limite peut être fluctuante du fait de phénomène d'érosion ou d'engraissement du trait de côte. Une matérialisation figée dans le plan local d'urbanisme peut donc devenir rapidement obsolète.

Ce reproche ne peut pas être fait pour les espaces proches du rivage pour lesquels la distance par rapport à la mer n'est qu'un critère de délimitation parmi d'autres.

Sur ce point, on soulignera donc qu'une représentation incorrecte de la bande des 100 mètres ne fera pas nécessairement obstacle, en cas de contentieux, à l'application de l'article L.121-16, le PLU n'ayant qu'un caractère réglementaire et pouvant faire l'objet d'une exception d'illégalité.

La prise en compte de la bande des cent mètres devra être appréciée au cas par cas, en fonction de chaque projet et surtout lorsque la limite du rivage n'a pas fait l'objet d'une délimitation précise par arrêté préfectoral.

4.1.2. Application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme:

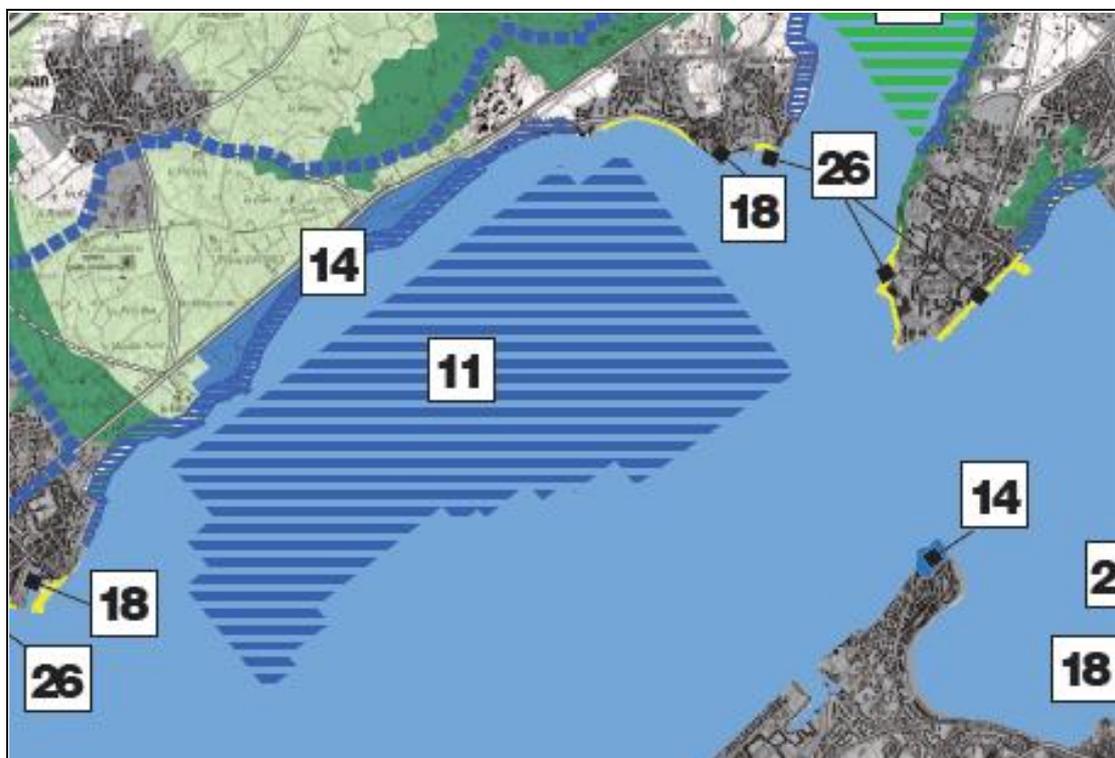
Aux termes de l'article L.121-23 :

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

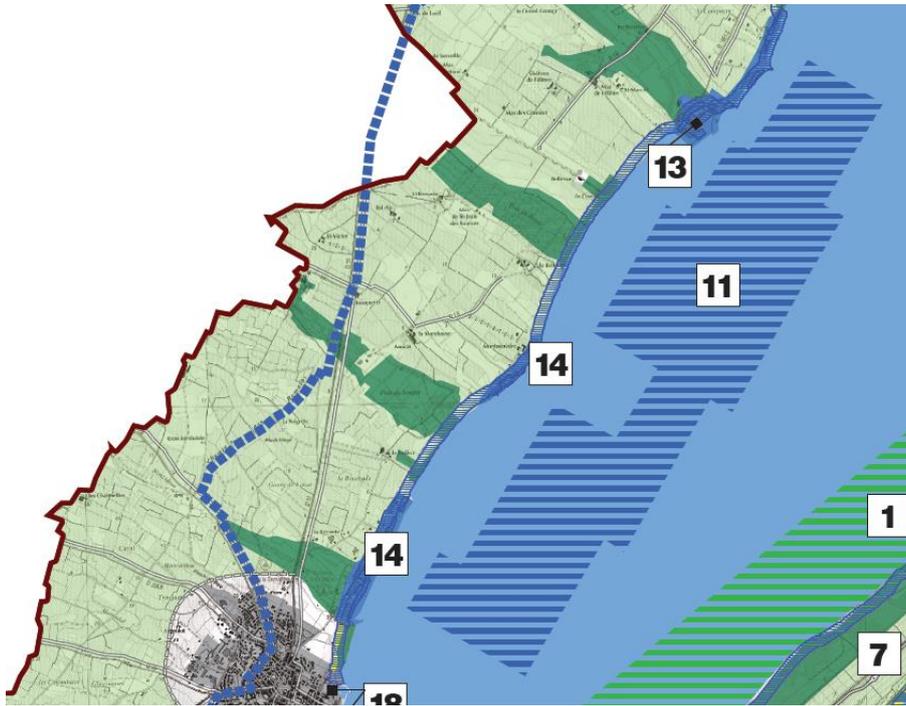
Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou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

Aux termes de l'article L.121-23 : « Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. »

En l'espèce, les principaux secteurs concernés par les perspectives de développement conchylicole sur Bouzigues et Loupian ne se situent pas dans des espaces identifiés comme tels. Cela ressort notamment des couches matérialisées dans la carte de synthèse des vocations des espaces maritimes et littoraux du volet maritime et littoral du SCOT (Protection des milieux et des équilibres biologiques terrestres et maritimes NN en vert foncé) :



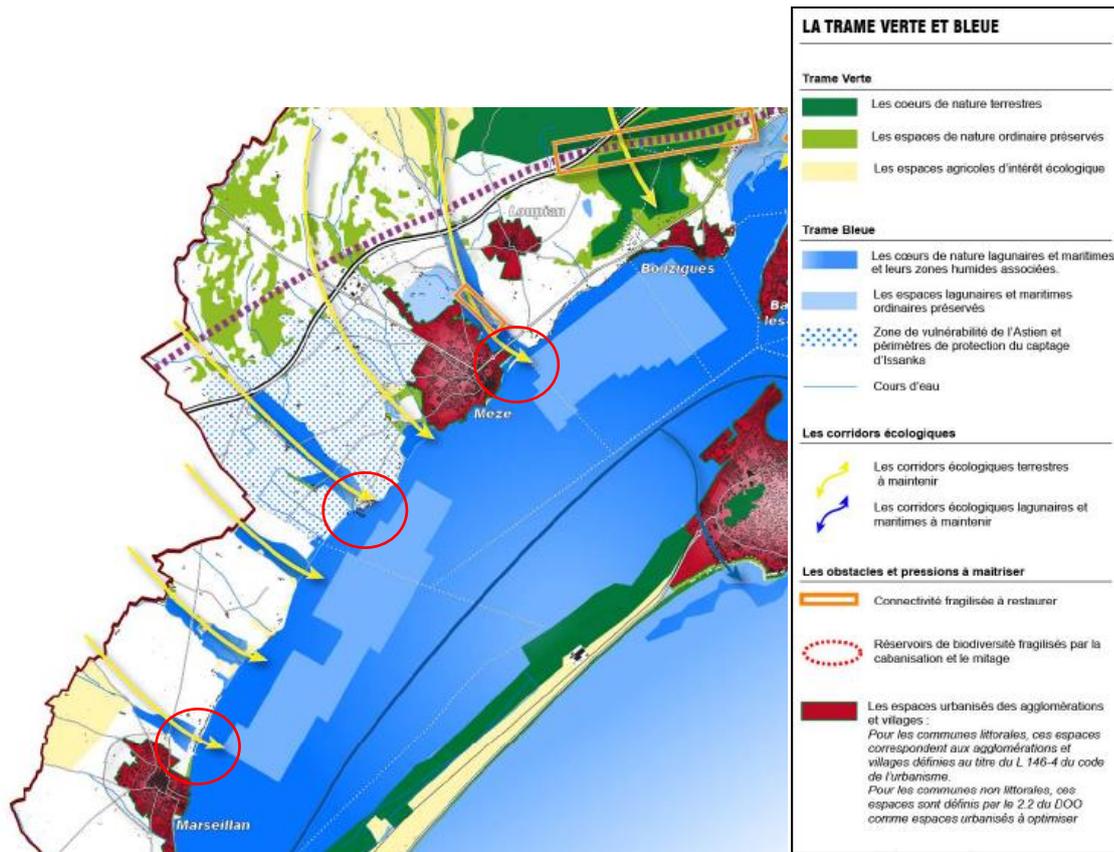
Tel n'est en revanche pas le cas en partie sud du bassin :



Ainsi les secteurs du Mourre Blancs et de Ports Mazets sont concernés.

Ceci est confirmé par le document d'orientation du SCOT qui synthétise les contraintes environnementales (page 10) et permet d'identifier trois secteurs à très fortes contraintes :

- Continuité nord de l'agglomération de Mèze ;
- Périphérie sud du port du Mourre blanc
- Partie sud du port des Mazets



On relèvera que pour les Mazets, le secteur est bien marqué par la présence d'un corridor écologique, mais les espaces lagunaires et maritimes sont arrêtés sur l'arrière du front constitués par les mas existants. Cela peut poser question.



Le document d'orientation du SCOT prescrit pour les coeurs de nature maritime et lagunaire :

P Au sein des espaces naturels lagunaires et maritimes remarquables, aucun aménagement ou aucune urbanisation nouvelle n'est autorisé.

Par exception à ce principe, sont autorisés :

- Les aménagements légers destinés à permettre leur gestion, leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, leur ouverture au public, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la préservation des habitats naturels et des espèces. Pour les communes littorales, ces aménagements sont définis au regard des vocations des sites définies dans le chapitre « Mise en œuvre de la Loi Littoral » du présent DOO.
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique suivant les modalités de la loi du 12 juillet 2010 et le décret d'application du 29/12/2011.

Le secteur du Mourre Blanc est également concerné par la zone de vulnérabilité de l'Astien.

Le SCOT prescrit pour ces secteurs :

P L'urbanisation est fortement limitée dans les zones de vulnérabilité des masses d'eau et notamment dans les zones d'affleurement de l'Astien et les zones de captage d'Issanka.

Seuls sont autorisés sur ces zones :

- Les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au développement des activités agricoles, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre qualitatif et quantitatif de ces masses d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre qualitatif et quantitatif de ces masses d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des sites et ressources en eau (et notamment l'Ecosite de Mèze) sous réserve de dispositions permettant une maîtrise des incidences.

Chacun de ces aménagements ne peut être envisagé qu'après étude des solutions alternatives et doit être assortie de dispositions permettant une maîtrise optimale des incidences qualitatives sur la ressource. L'assainissement non collectif y est interdit. L'assainissement pluvial devra être maîtrisé en terme qualitatif. L'infiltration des eaux de ruissellement doit être évitée avant tout traitement.

Sont interdits sur ces zones :

- Toute autre forme d'urbanisation ou d'aménagement.
- L'épandage des boues.

4.1.3. Application des articles L.121-8 et L.121-13 du code de l'urbanisme et projets d'aménagement :

Les projets d'urbanisme étant très contraints sur le secteur d'étude, des projets d'aménagement sous forme de ZAC Aquacole peuvent être envisagés dans le futur afin de permettre un développement de la filière aquacole (besoin de site de conditionnement, de transformation ou de stockage) et/ou d'offrir par exemple une compensation aux exploitants les plus contraints par les données physiques et leurs conséquences réglementaires.

Ces projets devront en outre respecter les dispositions de la loi littoral.

Ils ne pourront bien évidemment pas être envisagés en connexion avec les ports conchylicoles qui sont situés en dehors des espaces urbanisés.

Par ailleurs ils devront respecter les dispositions de l'article L.121-8 qui dispose que *"L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement."*

Leur implantation n'est donc possible que dans la continuité d'un centre urbain.

L'article L.121-13 précise par ailleurs *"L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau."*

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »

Il y a donc intérêt à envisager dans le SCOT et le SNVM les secteurs potentiels pouvant accueillir à terme des activités économiques liés à la conchyliculture.

Au regard des différentes contraintes existantes, le SCOT a d'ores et déjà opéré, dans son document d'orientation, une identification des secteurs permettant l'accueil des activités économiques.

Les secteurs suivants proches des zones conchylicoles notamment y figurent :

- La partie sud-ouest de Bouzigues ;
- La périphérie de Loupian ;
- La partie sud-ouest de Mèze,
- La périphérie de Marseillan.

2.4. ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.4.1. STRUCTURER L'ESPACE ECONOMIQUE

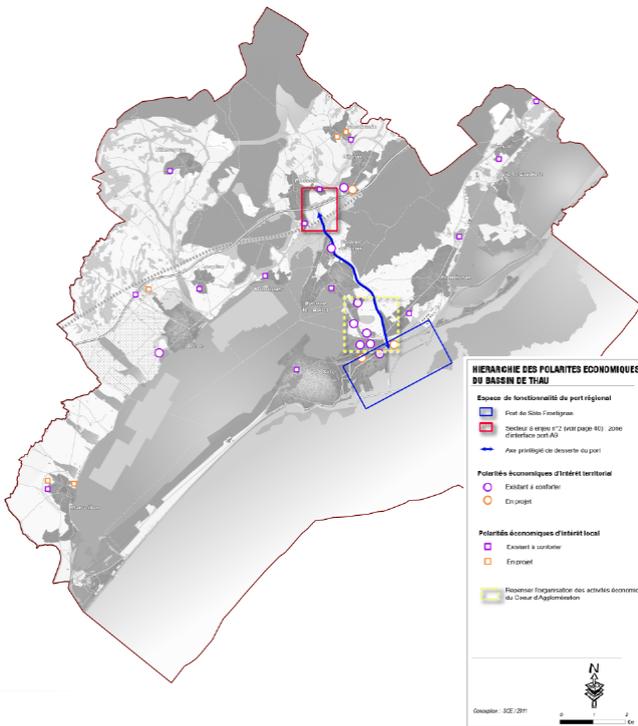
1) Organiser les polarités économiques du territoire

Le développement économique du territoire du Bassin de Thau doit accompagner le projet de territoire du SCoT et favoriser son positionnement comme véritable pôle d'équilibre à l'échelle départementale. Il doit ainsi être structuré autour des principes d'organisation territoriale proposés par le SCoT et s'appuyer sur les polarités économiques existantes du territoire.

Ce chapitre aborde l'organisation des activités économiques autres que les activités maritimes, encadrées par le Volet Maritime et Littoral du SCoT.

Le SCoT propose une hiérarchie des polarités économiques en 3 niveaux :

- Niveau 1 : les zones portuaires d'intérêt régional : Localisées autour de l'axe de desserte privilégié du port (RD 600), ces zones d'activités participent au fonctionnement de l'hinterland portuaire et sont nécessaires au développement futur du Port Régional et à son rayonnement. Ces secteurs sont amenés à jouer un rôle stratégique à l'échelle du SCoT, mais également à une échelle régionale, voire nationale.
- Niveau 2 : les zones d'activités d'intérêt territorial : Il s'agit de sites d'intérêt et d'attractivité intercommunale. Leur taille et leur situation confortent leur rôle et leur importance à l'échelle du SCoT.
- Niveau 3 : les zones d'activités d'intérêt local : Ils sont destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services. Leur petite taille répond à un besoin de proximité des communes.



P L'urbanisation de nouvelles zones d'activités doit s'opérer en continuité de l'existant afin d'éviter la dispersion de zones non viables le long des axes de communication.

Le confortement des polarités économiques est assuré par une extension de son périmètre dès lors que cette extension est représentée et quantifiée par des unités de production économique nouvelles (Cf. carte page suivante) ou, dans le cas contraire, par la densification du tissu existant, son renouvellement, sa requalification ou le comblement de dents creusées.

Les sites logistiques liés au port doivent s'adosser aux grands axes routiers et à l'axe prioritaire de desserte du port de Sète Frontignan, la RD600.

Les polarités économiques comprises dans le secteur intitulé « Repenser l'organisation des activités économiques du Cœur d'Agglomération » identifié sur le document graphique, devront faire l'objet d'une étude de positionnement économique préalablement à leur mise œuvre afin de garantir un fonctionnement optimal et une cohérence avec les orientations en matière de déplacement du SCoT.

2) Intégrer la qualité environnementale dans l'aménagement des espaces d'activités

Les espaces d'activités ont une forte influence sur la qualité du développement urbain et sur l'environnement (paysage, pollution, imperméabilisation des sols, économie d'énergie). Leur aménagement doit être compatible avec des exigences environnementales, architecturales et paysagères.

P L'implantation de nouvelles zones d'activités est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir une composition et une intégration de qualité tant urbaine que technique, architecturale et environnementale des quartiers d'activités.

P Les documents d'urbanisme locaux doivent encadrer strictement l'impact de l'activité économique sur les paysages, notamment en entrée de ville : chaque opération doit justifier d'une réflexion particulière sur le plan de la composition, de la desserte tous modes et de la gestion du stationnement, de l'implantation et de l'architecture des bâtiments, du choix des matériaux et des couleurs, de la végétalisation des espaces tant publics que privés, du traitement des clôtures, de la gestion intégrée des eaux et de la maîtrise de l'énergie...

Dans ces secteurs qui répondent aux critères de la loi littoral et qui sont relativement affranchis des contraintes environnementales et de la réglementation associée, l'accueil de zones d'activités à vocation conchylicole pourrait être envisagé et y compris pourquoi pas un village d'accueil et de dégustation si un site en continuité avec une de ces agglomérations s'y prêtait.

L'outil d'aménagement que constitue la ZAC peut constituer en partie un exutoire à la pression réglementaire existant sur les sites traditionnels.

4.1.4. Application de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme – voirie nouvelle:

Aux termes de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme:

"Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau."

Au préalable, il convient de préciser que pour l'ex-direction des routes du ministère de l'Équipement, une route de transit est une "route dont la conception technique privilégie la fonction d'écoulement du trafic à parcours moyen élevé, et qui assurent généralement un niveau de service élevé".

A l'inverse, une route de desserte locale est une route "dont la conception technique privilégie la fonction d'écoulement du trafic local" (Jean Lacombe, "Rapport sur le projet de loi relatif à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral", *Assemblée Nationale*, n°3084, 1985, p.28).

Pour qualifier une route de route de transit, le juge s'appuie essentiellement sur le trafic qu'elle doit accueillir. Ainsi, lorsqu'une route est susceptible d'accueillir un trafic important, le juge considère qu'il s'agit d'une route de transit.

Le Conseil d'État a notamment considéré que la future voie "est susceptible d'accueillir un trafic important et est pour l'essentiel située à moins de 2000 mètres du rivage; que, dès lors, la création d'un emplacement réservé au profit de la commune en vue d'ouvrir cette voie publique nouvelle viole les dispositions précitées du code de l'urbanisme" (CE 10 mars 1995, UDVN 83, n°128290).

La Haute-Assemblée a également considéré que "le troisième tronçon d'un axe routier important, dans le prolongement de la «pénétrante» sud-est de Vannes, présente le caractère d'une route de transit" et est situé "à une distance inférieure à 2000 mètres par rapport au rivage" (CE 12 décembre 2007, C. de Séné, n° 290312).

Le Conseil d'État a confirmé à cette occasion la décision de la CAA de Nantes qui avait elle-aussi considéré "que la voie dénommée «pénétrante sud-est de Vannes», destinée à rejoindre la RN 165, est susceptible d'accueillir un trafic important et est, pour l'essentiel, située à environ 300 mètres du rivage de la Ria de Noyal, que, dès lors, la création de l'emplacement réservé n°1 au profit de la commune en vue d'ouvrir cette voie publique méconnaît les dispositions de l'article L.146-7 du code de l'urbanisme" (CAA de Nantes, 25 octobre 2005, C. de Séné, n°03NT01751).

De la même manière, la CAA de Bordeaux a considéré que *"la création de la voie, dite boulevard urbain des Cottés Mailles, destinée à relier l'échangeur des Cottés Mailles, dépendance de la rocade formée par la route nationale 137, et l'avenue Jean Moulin au sud-est de La Rochelle et à accueillir un trafic important sur sa partie affectée à la circulation automobile, correspond à la réalisation d'une nouvelle route de transit au sens des dispositions précitées du deuxième alinéa de l'article L. 146-7 du code de l'urbanisme"* (CAA de Bordeaux, 6 avril 2010, C. d'Aytré, n°09BX02248).

Le cinquième alinéa de l'article L. 146-7 prévoit que *"les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux, ou le cas échéant, à l'insularité"*.

Dans ce cas, la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites doit être consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature (voir point suivant).

En cas de contraintes liées à la configuration des lieux, ou le cas échéant, à l'insularité, les dispositions du quatrième alinéa permettent ainsi de :

- créer de nouvelles routes de transit à moins de 2 000 mètres du rivage,
- créer de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche,
- créer de nouvelles routes de desserte locale sur le rivage ou le long de celui-ci.

Le Conseil d'Etat a ainsi considéré qu'en égard *"au caractère fortement urbanisé de la zone comprise entre le mont Saint-Clair et l'étang de Thau, et aux contraintes d'ordre topographique en résultant, la réalisation d'une voie routière de contournement en bordure de l'étang de Thau entre la pointe Longue et la pointe du Barrou, entrant dans le champ des prévisions du cinquième et dernier alinéa de l'article L. 146-7"* (CE 30 déc. 1996, Société de protection de la nature de Sète- Frontignan-Balaruc, n°102023).

De la même manière, la CAA de Marseille a considéré que *"si la route nouvelle de contournement de l'Ostriconi, qui parachève une liaison routière entre Bastia et Calvi, doit être regardée comme une route de transit, et si elle est localisée à moins de 2000 mètres du rivage", le "choix de son emplacement tient compte de contraintes liées à la configuration des lieux. Il en résulte que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'ouvrage déclaré d'utilité publique ne respecterait pas les dispositions de l'article L.146-7 "* (CAA de Marseille, 29 septembre 1998, Association pour le développement de l'Ostriconi, n°97MA05554).

On notera toutefois que le juge administratif opère une **distinction fine entre contraintes liées à la configuration des lieux et amélioration du trafic routier.**

Ainsi, le Conseil d'Etat a considéré que le choix du tracé de la «pénétrante» sud-est de Vannes, route de transit située à moins de 2000 mètres du rivage, *"répond à la nécessité de prolonger un axe de circulation important desservant l'agglomération vannetaise et est ainsi motivé par un objectif d'amélioration du trafic routier et non par les contraintes liées à la configuration des lieux qui permettraient d'écarter les restrictions imposées par l'article L. 146-7 du code de l'urbanisme"* (CE 12 décembre 2007, C. de Séné, n°290312).

Ces dispositions s'appliqueront en cas de création de nouvelles voies, mais pas nécessairement pour des projets de requalification de voies existantes.

4.3. PPRI:

Les plans de prévention des risques d'inondation ont pour objet principal de réglementer l'occupation et l'utilisation du sol dans les zones à risque. Ils constituent une servitude d'utilité publique grevant les parcelles concernées sur lesquelles les projets seront soumis à des prescriptions définies par le règlement afférent.

Concernant les activités nécessitant la présence de la mer les règlements des différents PPRI autorise en zone inondable les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer.

Article 4.7 du Règlement (Sète) et 4.8 Marseillan:

*"A l'exclusion des logements, les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable (activités conchylicoles, portuaires, chantiers navals, postes de secours de plage, sanitaires et équipements de concession de plage...etc.) sont autorisées en zone inondable (sauf en zone RD pour certaines activités).
Les conditions d'installation de ces activités sont définies dans le règlement de chaque zone."*

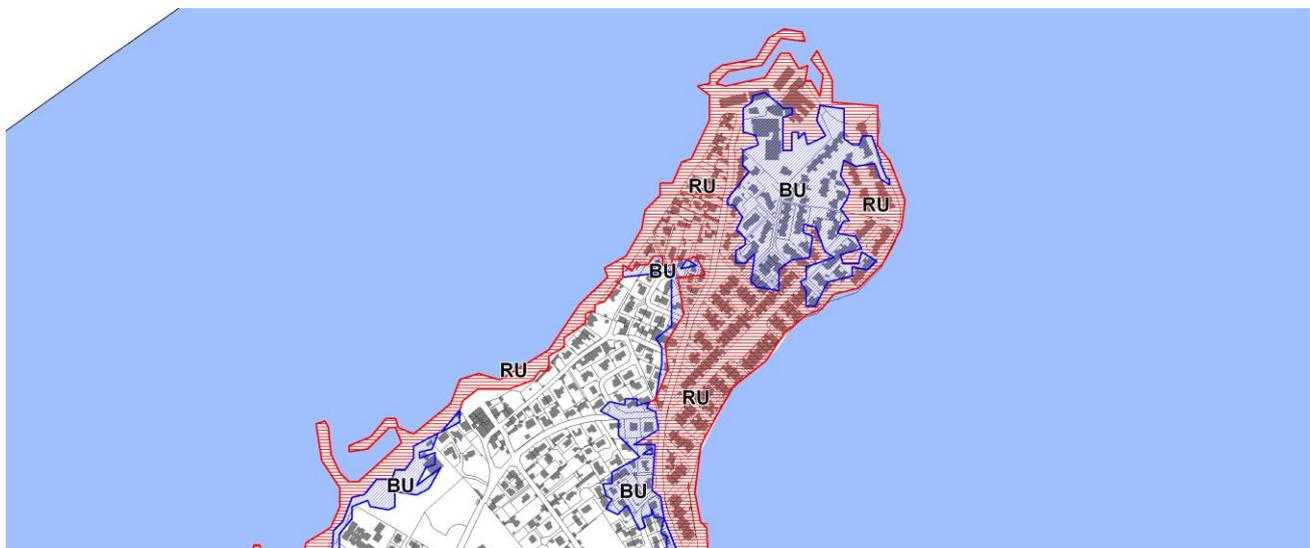
Article 4.8 (Bouzigues et Loupian, Mèze):

*"A l'exclusion des logements, les activités nécessitant la proximité l'étang (activités conchylicoles, portuaires, chantiers navals, postes de secours de plage, sanitaires et équipements de concession de plage...etc.) sont autorisées en zone inondable.
Les conditions d'installation de ces activités sont définies dans le règlement de chaque zone."*

Les projets devront toutefois respecter les prescriptions définies pour chaque zone par le règlement.

Le non-respect des règles imposées par le règlement est sanctionné par le Code de l'Urbanisme, le Code Pénal et le Code des Assurances, ce dernier déterminant les conditions d'indemnisation des victimes en cas de catastrophes naturelles.

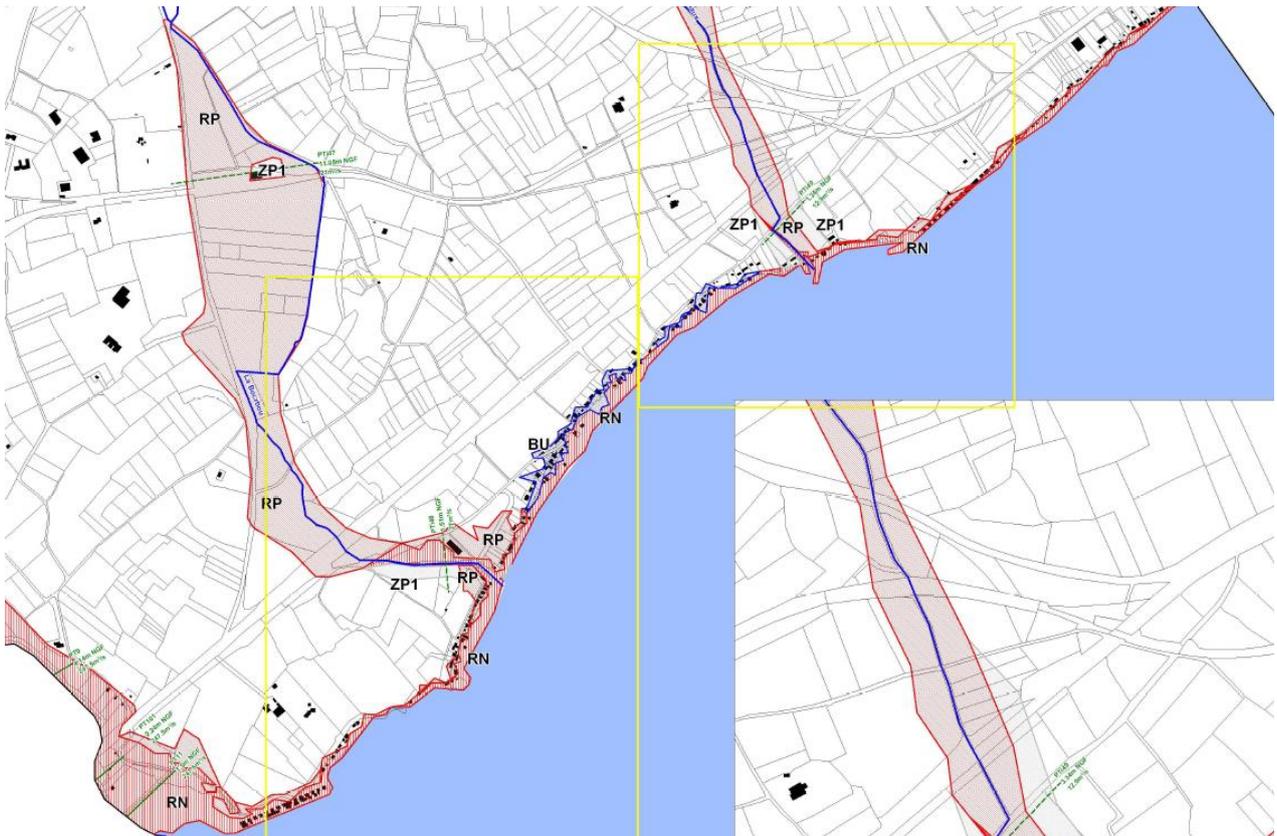
Les zonages sont les suivants pour les secteurs d'étude :



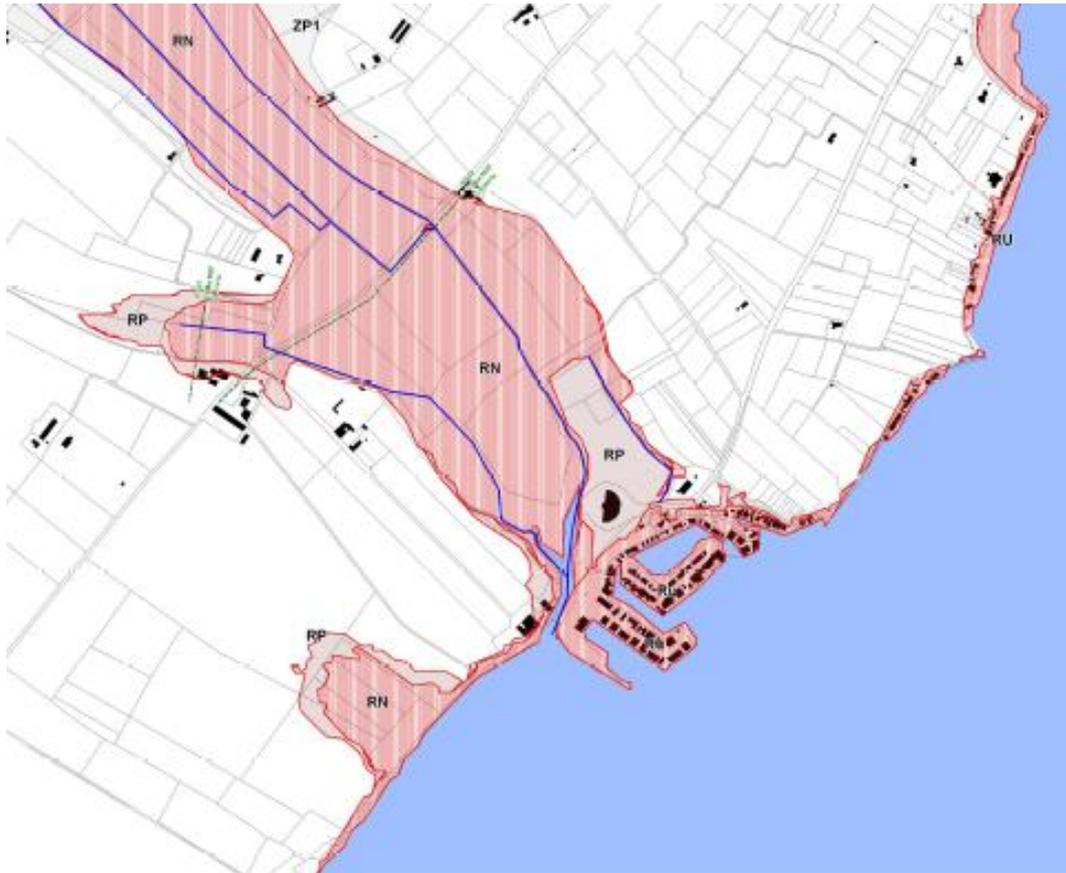
Port de Barrou - RU et BU



Bouzigues - RN

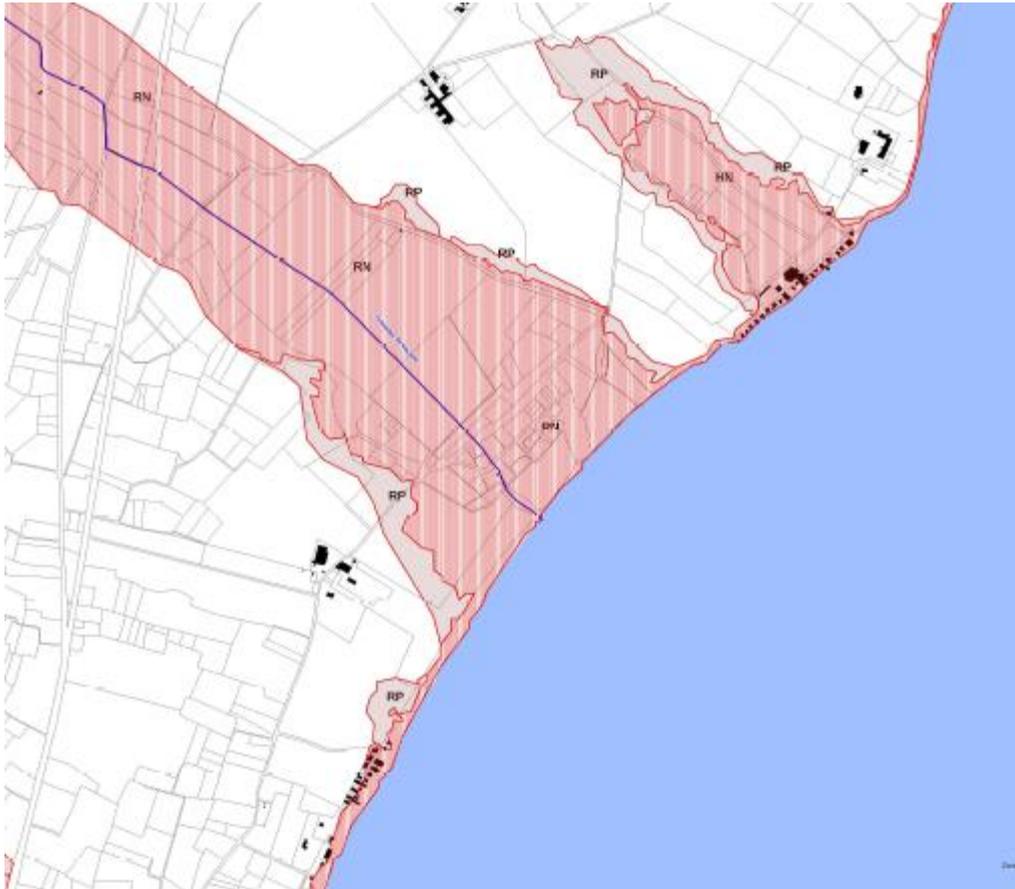


Loupian - RN RP BU



Mèze - RN RP

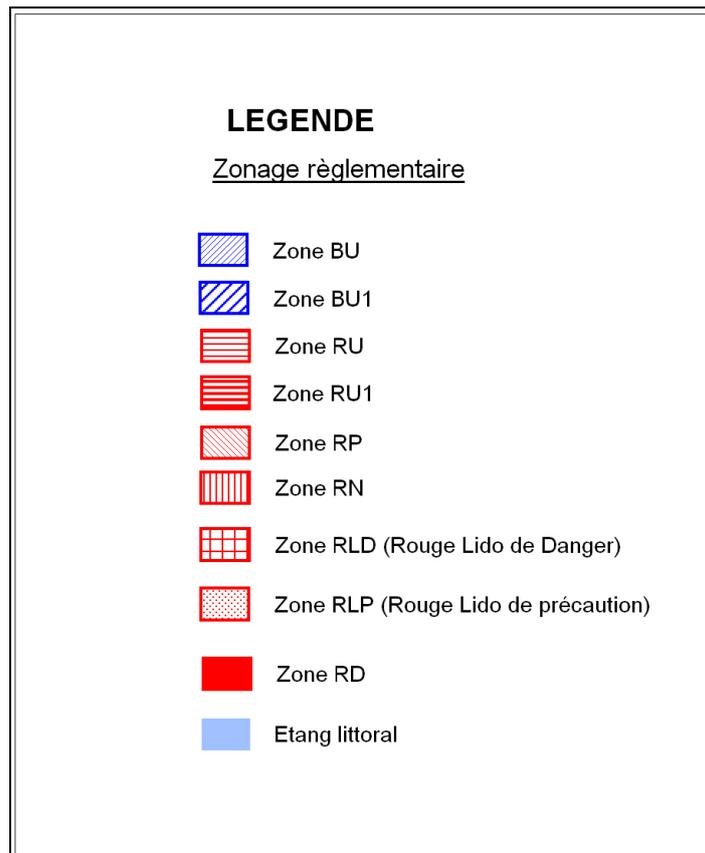




Marseillan RN RP



Marseillan RN RP



Les secteurs qui nous intéressent sont pour l'essentiel classés en zone RN et RP et RU (pour la pointe de Barrou à Sète).

Les secteurs à terre identifiés dans le SCOT sont pour l'essentiel en zone BU ou hors zonage PPRI

La plupart des sites concernés est donc inscrite soit en zone de danger, soit en zone de précaution.

2. 1. LES ZONES DE DANGER

Ce sont les zones exposées à un aléa fort. Elles regroupent :

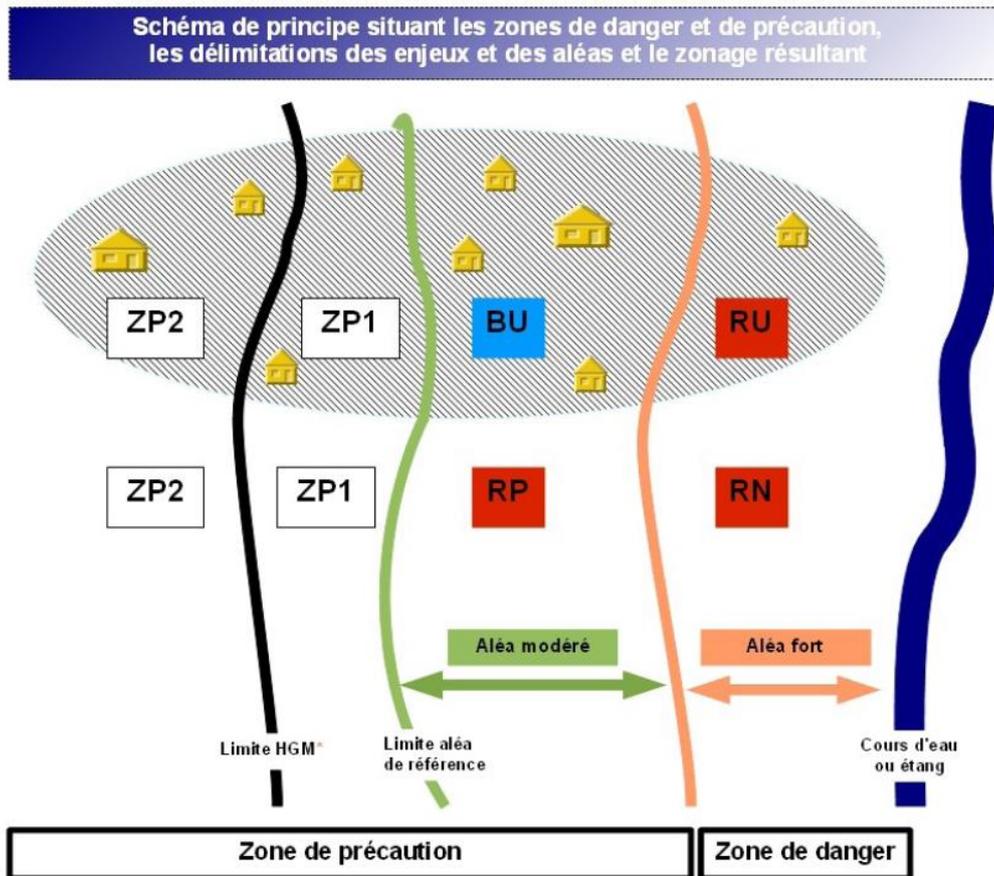
- la **zone Rouge Urbaine RU**, secteur inondable soumis à un aléa fort pour la submersion marine et le débordement fluvial où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la **zone Rouge RN**, secteur inondable soumis à un aléa fort pour la submersion marine et le débordement fluvial où les enjeux sont modérés (zone naturelle).

2.2. LES ZONES DE PRÉCAUTION

Il s'agit d'une part des zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion et d'autre part des zones non directement exposées à la crue de référence où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :

- la **zone Bleue BU**, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la **zone Rouge de précaution RP**, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés (zone naturelle).

Les aléas sont soit forts soit modérés.



Les PPRI n'entravent pas les possibilités d'activités conchylicoles en zone inondable, mais créent des contraintes particulières pour les projets d'implantation de construction ou installation dont la réalisation devra respecter certaines prescriptions.

Certains secteurs d'aléas fort recoupent les secteurs présentant des contraintes environnementales importantes ce qui devra être pris en compte au regard de la faisabilité de certains projets d'aménagement d'ensemble, ainsi :

- Ceinture sud du port des Mazets (Marseillan),
- Mourre Blanc;
- Ceinture nord de Mèze

In fine, les PPRI présentent un intérêt stratégique au regard du développement conchylicole en ce qu'ils vont surtout interdire les changements de destination dans les zones de danger et de précaution.

4.3. Changements de destination & stratégies foncières :

Une des préoccupations majeures concernant le développement conchylicole réside dans la spéculation sur le foncier conchylicole et le problème des changements de destination.

En premier lieu, les développements précédents démontrent à de multiples égards que cette pression sur le foncier par des acteurs non professionnels n'a pas lieu d'être et réside avant tout dans une importante défaillance des autorités en charge des différentes polices en cause.

En effet, les changements de destination d'un bâtiment d'activité vers un logement sont tout simplement impossibles dans la quasi-totalité des secteurs concernés.

- **Droit de la domanialité:** les constructions en chevauchement sur le DPM ne peuvent être cédées sans accord du gestionnaire et nouvelle COT ou AOT. La nouvelle occupation doit être conforme à l'affectation du domaine.
- **PPRI:** dans les différents règlements, est "considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements". En zone RU, RN et RP les changements de destination vers de la création de logement sont interdits.
- **Droit de l'urbanisme:** un changement de destination vers du logement n'est pas possible dans la bande des 100 mètres. Dans les secteurs conchylicoles identifiés dans les PLU (ACt) un changement de destination vers de l'habitation est prohibé.

Ces trois facteurs induisent une impossibilité totale d'envisager un changement de destination de parcelles conchylicoles inscrites en zone ACt d'un PLU, en zone de danger ou de précaution du PPRI et a fortiori en cas d'emprise partielle des constructions sur le DPM.

Il en découle que ces parcelles au regard des contraintes qui les grèvent n'ont que peu ou pas de valeur vénale en dehors de l'activité conchylicole.

Si donc il existe une pression foncière hors de la profession, celle-ci a deux causes majeures:

- un manque de déontologie et de professionnalisme des notaires intervenants;
- une carence dans l'exercice de la police de l'urbanisme, de la police domaniale et de la police judiciaire (un changement de destination dans ce contexte réglementaire constitue un délit).

En second lieu, aux termes de l'article L.121-19: "*Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.*"

En l'espèce, il peut éventuellement exister des facteurs de cette nature justifiant un élargissement de la bande des 100 mètres, et notamment en lien avec les données du PPRI.

On relèvera qu'un élargissement de la bande des 100 mètres permettrait encore de lutter contre le phénomène de changement de destination tout en préservant les possibilités de constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

En troisième lieu, une politique d'acquisition foncière peut aussi être envisagée. Le SCOT recommande d'ailleurs une stratégie d'intervention foncière dans les zones agricoles :



Permettre la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière dans les zones agricoles :

- Un droit de préemption sur les espaces agricoles défini à l'article L. 143-1 du Code rural, et au bénéfice des SAFER peut être pris par les communes du territoire de manière à garantir la vocation agricole de ces zones. Ce Droit de Préemption a pour objectif principal de permettre l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs, l'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, la préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public, la lutte contre la spéculation foncière...
- Les espaces agricoles périurbains menacés par l'extension urbaine et dont l'activité doit être maintenue pourront être intégrés dans un Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains du Conseil général au titre de l'article L.143-1 du Code de l'Urbanisme et dans le cadre de la Loi du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux. Le SCOT donne la priorité à l'établissement d'un PAEN dans la plaine Poussan – Montbazin – Gigean, présentant de bonnes qualités pédologiques, mais soumise à une pression forte et à une dégradation importante du fait de processus de cabanisation et de mitage. L'outil PAEN est également recommandé sur tout le territoire concerné par des périmètres Natura 2000 (ZPS), en dehors des zones d'extension urbaine.

Une stratégie spécifique pourrait être conduite pour les zones conchylicoles sur l'exemple de la convention passée entre la Région Bretagne, la SAFER et les CRC Bretagne Sud et Bretagne Nord pour le soutien à la constitution de réserves foncières destinées à préserver le foncier conchylicole.

Toutefois vu le niveau de contraintes règlementaires pesant sur les parcelles conchylicoles du bassin de Thau, une mise en œuvre effective des compétences de police domaniale et de l'urbanisme pourrait constituer un outil plus rapide, efficace et moins coûteux pour endiguer la spéculation foncière.

Orientations par thématique :

- 1. Dresser une liste parcellaire exhaustive du foncier conchylicole;**
- 2. Conduire une politique d'information complète des notaires sur les contraintes juridiques pesant sur les parcelles conchylicoles en insistant sur les interdictions de changement de destination (Règlement PLU, PPRI, domanialité). Y joindre le listing des parcelles concernées.**
- 3. Veiller à renseigner de manière la plus complète possible les certificats d'urbanisme délivré lors de chaque vente immobilière (loi littoral, Règlement PLU, PPRI) intégrer le cas échéant une disposition type sur les changements de destination en zone conchylicole.**
- 4. Mettre en œuvre de manière effective les pouvoirs de police de l'urbanisme, intégrant y compris des poursuites pénales en cas de création d'habitation.**
- 5. Mettre en œuvre de manière systématique les pouvoirs de police domaniale en cas d'emprise sur le DPM**
- 6. En dernier lieu, envisager le cas échéant une stratégie d'acquisition foncière en analysant l'opportunité d'une telle politique en termes de finances publiques au regard d'une stratégie de mise en œuvre systématiques des pouvoirs de police de l'urbanisme et du domaine.**

Une consultation déjà exhaustive a été sollicitée par SMBT et réalisée en 2015 par le Cabinet d'Avocats SVA.

Peu d'apports complémentaires sont donc nécessaires sur ce point.

Il serait en revanche bien souligné ici que le principe de l'indépendance des législations impose de distinguer clairement les problématiques juridiques dont la dégustation relève et qui sont distinctes:

- domanialité publique et conformité à l'affectation du domaine;
- urbanisme et possibilité de construire;
- réglementation sanitaire.

Ces trois problématiques sont distinctes.

A titre liminaire, l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime précise que:

*" Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle **ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.***

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil."

A ce titre l'activité de dégustation est considérée par principe comme relevant d'une activité agricole ou ici conchylicole.

5.1. Dégustation, domanialité et réglementation de l'aquaculture - Schéma des structures :

La consultation de 2015 vise une décision du Tribunal Administratif de Rennes, 30 novembre 2004, qui a considéré que la dégustation d'huîtres était illégale sur le domaine public maritime dans la mesure où elle n'est pas compatible avec les dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines. Toutefois aucun principe ne peut être tiré de cette décision.

En effet, ce que ne relève pas la consultation, c'est que dans cette affaire l'illégalité relevée est tirée du fait que la concession d'exploitation de culture marine n'autorisait pas ici la dégustation et ce sont dans cette affaire les services de l'Etat qui ont élevé le contentieux à raison d'une non-conformité de l'activité exercée par rapport au titre d'occupation domaniale.

Toutefois, ici, un arrêté du Préfet de l'Hérault n°DD34-2014-06-04069 du 19 juin 2014 porte Schéma des structures des autorisations d'exploitation de cultures marines situées dans le département de l'Hérault.

Cet arrêté fixe les contours de ce qui est possible dans le cadre des occupations et utilisations du domaine public maritime conduites en application d'une concession de culture marine.

La partie B de cet arrêté concerne les établissements à terre et précise dans son paragraphe 3 que

3 / DIVERSIFICATION DES ACTIVITES

a - dégustation

Tout conchyliculteur titulaire d'autorisations d'exploitation de cultures marines et d'un établissement d'expédition agréé pourra être autorisé à pratiquer une activité de dégustation sur le domaine public maritime selon les modalités prévues par arrêté préfectoral du département de l'Hérault.

La dégustation est donc rendue possible sur le domaine public maritime **dans le cadre de la réglementation des cultures marines.**

Une autorisation doit être sollicitée au cas par cas auprès du préfet de l'Hérault.

Un arrêté préfectoral du 11 octobre 2011 régit l'activité de dégustation sur le domaine public maritime et portuaire du bassin de Thau.

Ainsi, **quelle que soit l'implantation de l'exploitation**, la dégustation sera possible sur le domaine public dès lors qu'une concession d'exploitation de culture marine a été accordée.

En revanche, la question des bâtiments et installations **nouveaux** susceptibles d'être implantés dans ce cadre est une question distincte qui relève du droit de l'urbanisme.

5.2. Dégustation et droit de l'urbanisme - SCOT & PLU

En premier lieu, le document d'orientation du SCOT (page 23) précise concernant les règles applicables au sein des espaces conchylicoles que:

P Au sein des espaces conchylicoles identifiés au document graphique, seules les occupations suivantes sont autorisées sous conditions :

- les aménagements, installations et constructions nécessaires au maintien et au développement des activités conchylicoles ou de pêche professionnelle.

Toute autre occupation ainsi que tout changement de vocation sont proscrits.

La rédaction du SCOT est donc restrictive notamment dans le sens où elle précise que toute autre occupation est proscrite.

En tant que telle, la dégustation n'est pas une vocation nécessaire au maintien des activités conchylicoles.

Dans une certaine mesure, le SCOT dans sa rédaction actuelle peut potentiellement faire obstacle à l'implantation de l'activité de dégustation associée à une exploitation conchylicole ou aux installations qui pourraient y être associées.

Le SCOT s'impose aux PLU dans un rapport de compatibilité.

En second lieu, les PLU concernés par la zone d'étude sont en revanche tolérants concernant les activités de dégustation.

Le règlement de la Ac du PLU de Marseillan précise ainsi que:

ARTICLE Ac 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

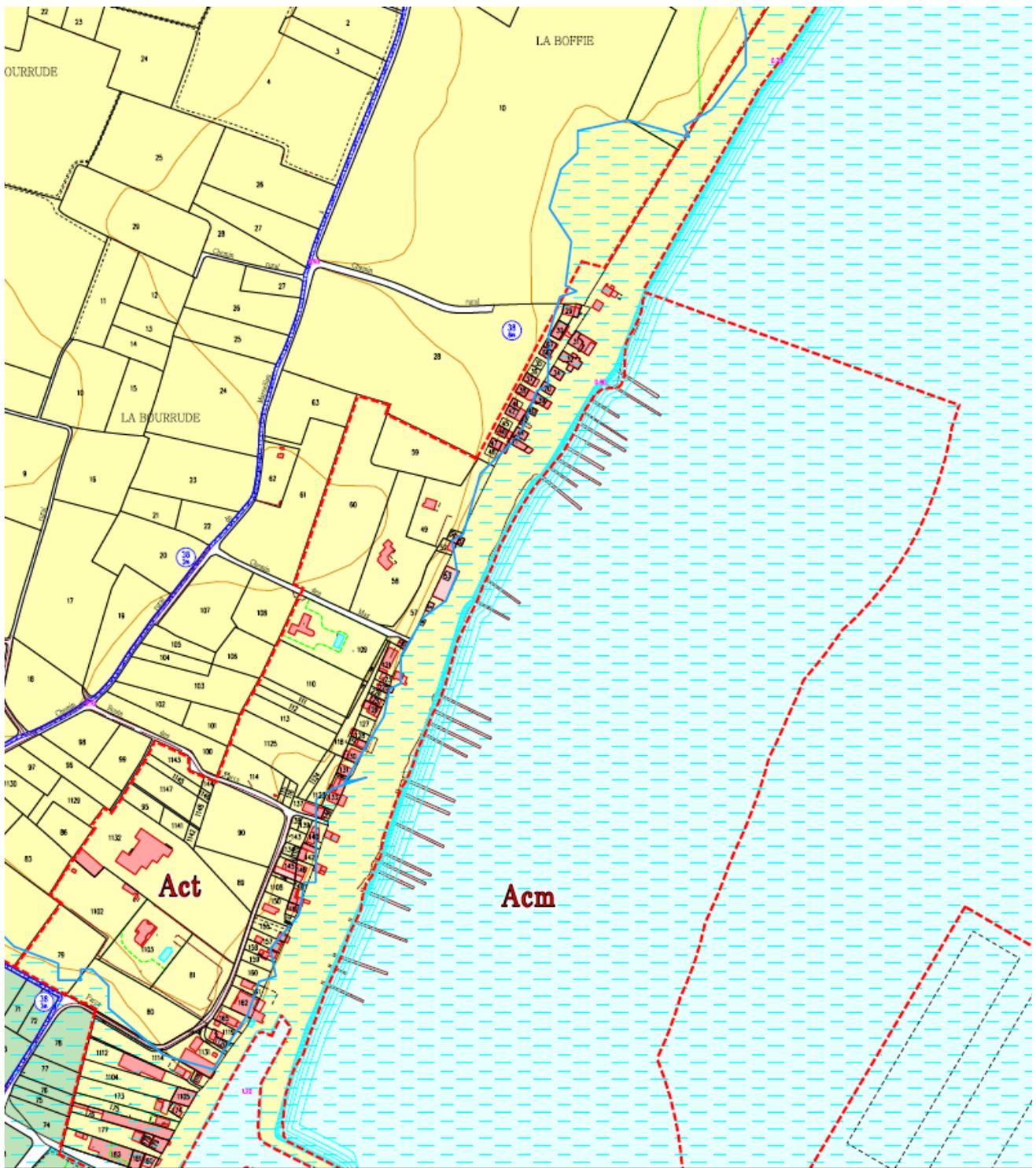
Dans l'ensemble de la zone Ac, et sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

Dans les secteurs Ac, sont autorisées :

- Les constructions et installations, ou leurs extensions, liées et nécessaires aux activités conchylicole et aquacole,
- Les constructions et installations pour l'activité d'expédition liées et nécessaires aux activités conchylicole et aquacole, contiguës aux constructions et installations déjà existantes ou en annexe sur une même unité foncière ou, en cas d'impossibilité sur une unité foncière attenante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la protection, à la salubrité, à l'accessibilité douce et motorisée, au stationnement et à la mise en valeur du Bassin de Thau et des secteurs conchylicoles et aquacoles ainsi que les aménagements et l'extension d'équipements d'utilité publique traitant ou valorisant les déchets produits par l'activité conchylicole et aquacole,
- Les aménagements ou équipements publics liés au fonctionnement des activités admises sur la zone,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sous réserve qu'il ait été régulièrement autorisé et qu'il s'inscrive dans l'exercice d'une activité admise au titre du présent article,
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre des lieux d'accueil, de dégustation et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation,

Au regard des dispositions du PLU, la dégustation ne constitue pas un problème d'urbanisme dans les secteurs suivants, se pose toutefois une question potentielle de compatibilité avec le SCOT qui ne vise pas expressément la dégustation et évoque les installations et constructions **nécessaires** au maintien et au développement des activités conchylicoles.





En troisième lieu, une activité de dégustation conduite et intégrée dans un bâtiment existant et n'impliquant pas de nouvelles installations ne posera donc aucune difficulté en termes de droit de l'urbanisme, dès lors qu'elle n'emporte pas changement de destination (article L.311-1 du code rural + critères de l'arrêté du préfet de l'Hérault de 2011).

En quatrième lieu, s'agissant des constructions nouvelles associées à une activité de dégustation, en revanche, la loi littoral s'appliquera (nonobstant les dispositions du PLU) de manière classique dès lors qu'il ne s'agit pas d'une activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

En effet, comme l'avait relevé la consultation de 2015, un bar-restaurant ne requiert par la proximité immédiate de l'eau (CAA, Marseille, 30 septembre 2013, Commune d'Antibes, req. n°11MA00434 et CE, 9 octobre 1996, Commune d'Hyères-les-Palmiers, req. n°161555).

On retrouvera les principes suivants:

- interdiction des constructions nouvelles dans la bande des 100 mètres;
- extension limitée en espace proche du rivage;
- extension en continuité avec les agglomération ou villages existants.

On peut donc considérer qu'une construction nouvelle qui serait destiné à accueillir uniquement une activité de dégustation ne pourrait voir le jour en dehors des espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres.

En espace proche du rivage, un tel projet devra s'inscrire en continuité avec l'urbanisation existante.

Le présent rapport rejoint donc en tous points les conclusions de la consultation de 2015.

Par conséquent, dans ces secteurs, la dégustation est toujours possible, mais sans création de nouveaux bâtiments ou installations. Une activité de dégustation est envisageable intégrée au sein d'une partie des bâtiments existant dont la vocation première et principale doit subsister.

En outre une possibilité existe de dégustation sur les terre-pleins sans aménagement comme cela est prévu par l'arrêté préfectoral de 2011.

Orientations par thématique :

- 7. Adopter une rédaction plus ouverte du document d'orientation du SCOT afin d'éviter que ne soit soulevé un problème de compatibilité du PLU au SCOT, les PLU rendant possible les activités de dégustation;**
- 8. Harmoniser la rédaction des PLU de Marseillan, Mèze, Loupian et Bouzigues pour éviter des différences de traitement (PLUi?)**

PROBLEMATIQUES JURIDIQUES

6.1. L'analyse juridique conduite ne fait ressortir que quelques problématiques de nature juridique pour lesquelles une solution devra être trouvée en vue de garantir une sécurité juridique des intervenants.

- La problématique des constructions en chevauchement entre des parcelles privées et le domaine public maritime naturel ou artificiel.
- La problématique des limites administratives de certains ports incluant des parcelles privées ;
- La problématique de l'absence de délimitation du DPM

Orientations possibles par thématique :

Clarifier la question de l'occupation du domaine public maritime naturel

- 1. Aborder avec les services de l'Etat la question des modalités douteuses d'occupation du DPM pour adopter des politiques conjointes visant à sécuriser et faciliter les mutations des exploitations aquacoles;**
- 2. Appréhender la question de l'absence de délimitation systématique du domaine public maritime et de l'insécurité juridique afférente;**
- 3. Harmoniser en concertation avec les services de l'Etat les conventions types d'occupation du DPM (naturel et artificiel) dans leur contenu et leurs conditions tarifaires.**
- 4. Faire en sorte d'éviter d'isoler dans le cadre de parcelles cadastrales numérotées des dépendances du domaine public maritime. Préférer annexer aux AOT ou COT des plans de bornage identifiant l'emprise des lots concédés.**

Orientations possibles par thématique :

Mise en conformité des limites administratives des ports existants – clarifier l'articulation des domanialités et régimes de propriété

- 1. Mettre en conformité et/ou faire évoluer les limites administratives des ports quand cela est possible en excluant les parcelles privées ou en les intégrant (acquisition, expropriation)**
- 2. Simplifier les régimes domaniaux en envisageant des cessions des dépendances publiques au profit du port (plutôt que des mises à disposition ou transferts de gestion);**
- 3. Contrôler et régulariser les situations d'emprises irrégulières sur le domaine public portuaire.**

CARENCE DANS L'EXERCICE DES POUVOIRS DE POLICE

De nombreuses problématiques révélées sur le terrain et auquel le schéma d'aménagement des zones conchylicoles est censé apporter une réponse relèvent en fait non pas d'un problème d'aménagement mais d'un problème de police, ainsi par exemple: pour les déchets, les occupations irrégulières, les changements de destination, etc.

Différentes polices sont en cause:

- police générale du maire -sécurité et salubrité publiques;
- police des déchets (maire)
- police de l'urbanisme (maire)
- police de la circulation et du stationnement (maire)
- police domaniale (gestionnaire du DPM - Etat ou Département).

La répartition des compétences et les textes pertinents ont été rappelés.

Orientations par thématique :

Créer un cadre égalitaire et canaliser le développement des sites par une mise en œuvre des pouvoirs de police

- 1. Adopter une politique préventive et prospective à travers une mise en œuvre effective des pouvoirs de police.**

PRESSION & STRATEGIE FONCIERE

La pression existant sur le foncier conchylicole est une préoccupation importante.

Toutefois, cette pression a pour cause première une carence apparente dans l'exercice des pouvoirs police de l'urbanisme et du DPM qui rend possible une spéculation qui n'a pas lieu d'être sur des parcelles non valorisables par non professionnels compte tenu des contraintes réglementaires existantes.

Orientations par thématique :

Création pertinente de nouveaux ports & sécurisation juridique des mutations en cas d'emprise

- 1. Etablir une liste exhaustive des références cadastrales des parcelles comportant des constructions en emprise partielle sur le domaine public maritime ou le domaine portuaire.**
- 2. Rédiger à destination des notaires, une fiche rappelant les principes domaniaux s'appliquant à ces constructions, le fait que la construction appartient au gestionnaire pour partie et est inaliénable, l'obligation de régulariser un titre d'occupation. Annexer le listing des parcelles concernées.**

3. Opérer une régularisation des situations en cours par voie de titre d'occupation ou de démolition (grande voirie) ;
4. Conduire une réflexion sur l'opportunité de la création de nouveaux ports et la modification des limites des ports existants en vue d'intégrer du foncier terrestre dans le cadre d'une Déclaration d'utilité public. Le cas échéant le maintien en place des occupants peut être envisagé dans un cadre conventionnel.

Orientations par thématique : changements de destination en zone conchylicole

1. Dresser une liste parcellaire exhaustive du foncier conchylicole;
2. Conduire une politique d'information complète des notaires sur les contraintes juridiques pesant sur les parcelles conchylicoles en insistant sur les interdictions de changement de destination (Règlement PLU, PPRI, domanialité). Y joindre le listing des parcelles concernées.
3. Veiller à renseigner de manière pertinente les certificats d'urbanisme délivré lors de chaque vente immobilière (loi littoral, Règlement PLU, PPRI) intégrer le cas échéant une disposition type sur les changements de destination en zone conchylicole.
4. Mettre en œuvre de manière effective les pouvoirs de police de l'urbanisme, intégrant y compris des poursuites pénales en cas de création d'habitation.
5. Mettre en œuvre de manière effective les pouvoirs de police domaniale en cas d'emprise sur le DPM
6. En dernier lieu, envisager le cas échéant une stratégie d'acquisition foncière en analysant l'opportunité d'une telle politique en termes de finances publiques au regard d'une stratégie de mise en œuvre systématiques des pouvoirs de police de l'urbanisme et du domaine.

ARTICULATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1. Faire en sorte d'intégrer le "schéma d'aménagement des zones conchylicoles" au volet maritime et littoral du SCOT pour lui conférer une portée juridique.
5. Inciter la préfecture de Région qui maîtrise le schéma des structures à actualiser le Schéma régional de développement de l'aquaculture en particulier sur le volet terrestre.
6. Articuler les orientations du SCOT/SMVM et du Schéma d'aménagement des zones conchylicole du Bassin de Thau avec le schéma régional de développement de l'aquaculture marine en affinant le volet terrestre et la question de la desserte.

En premier lieu, la notion de zone d'activité économique conchylicole n'a ni existence ni valeur juridique, mais peut être rattachée à la notion de ZAC. En termes d'image, une terminologie plus porteuse peut donc être préférée surtout dans une perspective de développement durable de la filière. La terminologie de "lotissement conchylicole" peut être utilisée dans le cadre d'une ZAC avec allotissement, la notion de Projet de requalification des espaces publics dédiés à la conchyliculture peut être utilisée pour des projets d'aménagements structurants.

Sète Agglopoie qui couvre l'ensemble des communes conchylicoles du Bassin de Thau dispose ici de compétences stratégiques en matière de zones d'aménagement d'intérêt communautaire et de voirie d'intérêt communautaire. La desserte des secteurs conchylicole a été considérée d'intérêt communautaire.

***Orientations par thématique :
Développement de ZAC conchylicole par Sète Agglopoie***

- 1. Adoption par l'agglomération d'une compétence facultative « eau de mer » ;**
- 2. Utilisation combinée des compétences ZAC Portuaire, voirie d'intérêt communautaire et déchets pour conduire une politique d'aménagement d'ensemble. Il est ici souligné le fait qu'une ZAC peut porter uniquement sur une requalification des espaces publics, sans forcément d'allotissement. Elle peut aussi porter sur un lotissement conchylicole, voir sur village de dégustation et d'accueil.**

En second lieu, le statut des ports maritime ouvre également des possibilités pertinentes d'aménagement et de gestion.

Trois ports maritimes de pêche existent ici, et de nouveaux ports pourraient être créés sans forcément emporter création d'infrastructures nouvelles.

Dans les limites administratives d'un port il existe un gestionnaire unique, une réglementation uniforme et extension de l'application du droit de la domanialité publique.

***Orientations par thématique :
Identifier et optimiser les ports maritimes du bassin de Thau***

- 1. Penser le développement et le fonctionnement des ports à travers une optimisation des règlements particuliers de police portuaire (article L.5331-10 du Code des transports);**
- 2. Organiser la surveillance portuaire & se doter des moyens humains (articles L.5331-13 et L.5331-14 du Code des transports);**

3. Donner aux surveillants de ports et auxiliaires de surveillances les moyens et la capacité d'exercer normalement et de manière indépendante leurs fonctions en matière de conservation du domaine portuaire (L.5337-2 et suivants du code des transports) ;
4. Structurer les services juridiques de la collectivité pour optimiser les procédures de grande voirie (L.774-1 et suivants du code de justice administrative);
5. Envisager la création de ports nouveaux notamment associés à une DUP à terre s'il existe une volonté de règlement d'ensemble des problématiques d'emprises irrégulières sur le DPM.

AMENAGEMENT CONCHILICOLE PROSPECTIF & NECESSAIRE EVOLUTION DU SCOT

Le SCOT n'intègre pas de réelle approche prospective du développement conchylicole en visant des possibilités d'implantation précises de projet d'aménagement.

Orientations par thématique : Identifier dans le SCOT l'accueil d'activités économiques conchylicoles

1. Le volet du SCOT portant SMVM ne vise aucun secteur dont le développement serait programmé notamment à travers la création de nouveaux ports ou aucun secteur dédié au développement dans l'hinterland de la filière. C'est une lacune. Une évolution du volet maritime et littoral du SCOT serait utile sur ce point.
2. Quatre secteurs où les activités conchylicoles sont à consolider sont en revanche visés dans le PADD du SCOT et précisés dans sa carte des vocations agricoles : Loupian, Mourre Blanc, Port Mazets (deux sites). Bouzigues n'y figure pas.
3. Aucun secteur en continuité de l'urbanisation existante n'est identifié où des ZAC aquacoles seraient susceptibles de voir le jour, peut-être en l'absence de besoin ou de perspective de développement (implantation de site de conditionnement ou de transformation, village d'accueil et de dégustation). Il existe pourtant des fortes contraintes règlementaires sur le cordon littoral et un besoin de foncier constructible peut émerger à terme.
4. Le développement du réseau viaire associé au développement conchylicole est à envisager dans les documents de planification.

DEGUSTATION & CONSTRUCTIONS ASSOCIEES

La dégustation ne pose aucune difficulté juridique particulière. Elle est rendue possible par la réglementation aquacole sur les exploitations conchylicoles à travers les dispositions du Schéma des structures. Elle est encadrée par un arrêté préfectoral du 11 octobre 2011 (sur le DPM et le domaine portuaire).

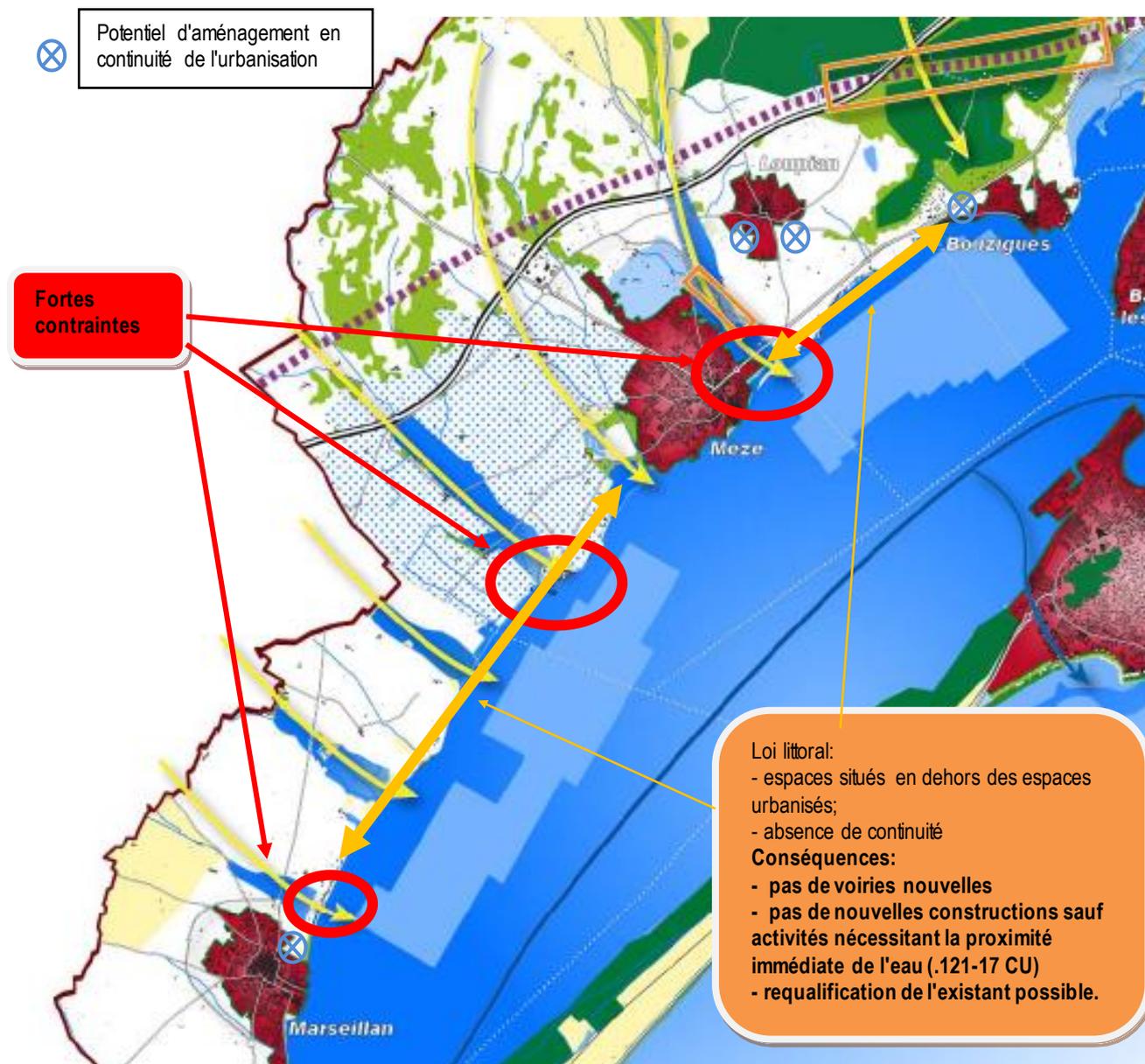
En revanche, au regard du droit de l'urbanisme elle doit être conduite dans une partie des bâtiments d'exploitation déjà existant et ne pas faire l'objet de nouvelles installations (notamment dans la bande des 100 mètres, en zone UCt du PLU et sur le DPM).

Le SCOT a toutefois une rédaction très restrictive.

Orientations par thématique :

- 1. Adopter une rédaction plus ouverte du document d'orientation du SCOT afin d'éviter que ne soit soulevé un problème de compatibilité du PLU au SCOT, les PLU rendant possible les activités de dégustation;**
- 2. Harmoniser la rédaction des PLU de Marseillan, Mèze, Loupian et Bouzigues pour éviter des différences de traitement (PLUi?)**

ANALYSE SYNTHETIQUE DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES



Point ne posant pas de difficulté	Point critique	Point très contraignant
Notion de rivage de la mer		
Les principes de délimitation du domaine public maritime ont été fixés à l'article L.2111-4 du CGPPP.		
Délimitation de la bande des 100 mètres		
Un plan local d'urbanisme à valeur réglementaire et la limite haute du rivage peut présenter un caractère fluctuant.		
Pour sécuriser tout projet, il convient d'apprécier l'application de l'article L.121-16 non au regard des mentions des documents graphiques des PLU et SCOT, mais bien en fonction de la réalité des lieux.		
Seront ainsi à prendre en compte pour déterminer la faisabilité d'un projet:		
<ul style="list-style-type: none"> • bien entendu la distance par rapport à la limite haute du rivage; 		

- l'intégration ou non du projet au sein d'un espace urbanisé.

Application de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme

La bande des 100 mètres est inconstructible en dehors des espaces urbanisés. Ces derniers peuvent donc être classés en zone U. Pour sa partie non urbanisée, elle sera classée en zone N ou A. Dans les deux derniers cas, le règlement interdira toutes les constructions ou les installations, comme l'exige l'article L. 121-6 à l'exception des constructions nécessitant la proximité immédiate de la mer.

Au regard de l'état de la jurisprudence sur la notion d'espace urbanisé, la configuration des lieux posera problème pour la majeure partie des sites et appellera une application de l'article L.121-16.

Application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme

En l'espèce, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques doivent être identifiés dans les PLU au titre de l'article L.121-23.

Il ressort notamment du SCOT qui synthétise les données environnementales, que trois secteurs en particuliers sont concernés :

- Partie sud du port des Mazets ;
- Périphérie sud du Mourre Blanc ;
- Ceinture nord du bourg de Mèze

Selon le SCOT ces espaces qui relèvent des espaces marins et lagunaires remarquables, ne sont pas constructibles.

Application de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme (ancien L.146-7)

Aux termes de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme:

"Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

En cas de projet routier, il conviendra d'apprécier l'application de ces dispositions.

La distinction entre route de transit et de route de desserte est déterminante concernant la faisabilité d'un projet nouveau. Les travaux conduits sur des voies existantes ne sont pas concernées par ces dispositions.