

## COMMENT CONCEVOIR UN QUARTIER HABITÉ ET RÉSILIENT DANS UNE ZONE INDUSTRIELLE SUJETTE AUX INONDATIONS, EN CONCILIANT MÉMOIRE PORTUAIRE, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET CADRE DE VIE ?

ville-port, inondation, espaces publics, accessibilité, transformation, friches urbaines

Située sur le littoral méditerranéen, la ville de Sète est surnommée « l'île singulière » (Paul Valéry, 1891) en raison de sa topographie inhabituelle. Située entre la mer Méditerranée, l'étang de Thau et traversée par les nombreux canaux, la ville de Sète est entourée par les eaux. En effet, en se baladant dans la ville, l'eau est perceptible de multiples manières, qu'elles soient olfactives, auditives ou visuelles. En marchant dans le centre-ville, nous sommes amenés à franchir de nombreux ponts pour passer d'une rive à l'autre, ce qui rend l'eau très accessible. La praticabilité des promenades le long des canaux et la proximité avec les bateaux de pêcheurs et voiliers rend le cadre de vie agréable. Toutefois, ces nombreux avantages soulèvent quelques inconvénients. La proximité avec l'eau rend le territoire vulnérable aux inondations et certaines habitations et quartiers semblent condamnées.

Depuis de nombreuses années, la ville de Sète devient de plus en plus attractive de par sa culture, ses activités, son cadre de vie et sa proximité avec Montpellier. De ce fait, entre 1990 et 2019, la population de l'agglomération de Sète a connu une hausse de 27 %, avec plus de 33 000 nouveaux habitants installés en une trentaine d'années.

Si cette croissance démographique soutient le dynamisme du territoire, elle entraîne également une pression urbaine croissante, qui s'étend désormais bien au-delà de la ville-centre, affectant progressivement les communes périphériques.

Ville portuaire depuis 1666, la ville de Sète a développé ses activités économiques autour de la conchyliculture, la pêche, la viticulture, l'agriculture, le tourisme et l'industrie. Cela a engendré la création de nombreuses routes, voies ferrées et canaux sur un territoire restreint. Toutes ces mobilités rendent la ville peu praticable et difficilement accessible, car nous sommes constamment dans une logique de franchissement. En effet, le Sud et le Nord de la ville sont coupés par les voies ferroviaires de la gare, ce qui rend compliqué l'accès aux zones d'activités. Ces dernières sont composées de grandes parcelles avec des activités commerciales et artisanales dont certains propriétaires logent à l'étage, ce qui crée des conflits d'usages entre tous ces acteurs. Ces deux plus grandes ZAE de l'Agglomération Sétoise réunies, créent à elles deux 1250 emplois. On y retrouve un secteur industrialo-portuaire, mais aussi de nombreuses concessions automobiles, d'usines de béton ainsi que des grandes usines comme Timac Agro et Angibaud où les bâtiments sont à moitié en ruine ou alors le terrain est en friche. Les activités de ce type pourraient être supprimées au profit de petites activités déjà présentes comme des restaurateurs, de l'artisanat, des petits ports de plaisance et de la vente de matériel aquatique, beaucoup plus adapté au territoire. Leur proximité avec l'étang, le centre-ville, la gare et l'arrière-pays font de ces zones d'activités un emplacement idéal dans le territoire sétois.

## Enjeux du site

Premièrement, les enjeux environnementaux occupent aujourd'hui une place centrale dans les préoccupations des citoyens, des collectivités locales et de l'État, orientant désormais les principes de l'aménagement durable des villes et des territoires.

Les élus locaux se retrouvent face à un dilemme : concilier la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels, tout en satisfaisant les besoins croissants des habitants et des acteurs économiques.

« Dans le contexte actuel du « zéro artificialisation nette », les collectivités sont plus que jamais incitées à optimiser l'utilisation des espaces déjà urbanisés ou en voie de l'être. Réduire la vacance, engager des opérations de démolition-reconstruction, reconfigurer les parcelles ou encore favoriser la densification sont autant de leviers à mobiliser pour atteindre cet objectif. » Agence Urban Act - Un territoire pilote de la sobriété foncière sur les friches industrielles.

En effet, dans ce territoire où l'arrivée des nouveaux habitants est en hausse et dans la logique de la loi ZAN, densifier les parcelles déjà urbanisées de la ZAE sont des solutions contre l'étalement urbain et la sobriété foncière.

Dans un second temps, on retrouve également des enjeux de mobilité et d'accessibilité à la ville. 80 % des habitants se déplacent en voiture contre 20 % en mobilités douces ou transport en commun. Tout cela pose des problèmes au niveau de la surcharge des routes qui sont sur fréquentées à toutes heures de la journée et plus particulièrement aux heures de pointe. Beaucoup d'habitants travaillent à Sète et habitent à Montpellier, même si de plus en plus prennent le train (17min), trop reste encore à utiliser leur voiture (50 min).

De plus, l'enjeu des inondations est un des plus importants à prendre en compte. Les inondations sont dues à cause de trois facteurs distincts :

- Le ruissellement (inondation presque chaque année)
- la submersion causée par des tempêtes (tous les 2/3 ans)
- les débordements (tous les 10 ans)

Le ruissellement cause donc le plus d'inondation sur le territoire en raison de son relief (mont Saint-Clair et massif de la Gardiole). Selon les prévisions, ces facteurs tendent à s'intensifier au fil des années, causant de plus gros dégâts.

Les enjeux majeurs qui seront traités en priorité sont l'inondation et la reconversion foncière contrairement aux mobilité et à l'attractivité qui seront traités ensuite

De nombreux acteurs sont impliqués dans ces enjeux et ont chacun un rôle à jouer dans l'adaptation du territoire :

ACTEURS	ENJEUX ASSOCIÉS
SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE THAU	PRÉSERVATION ÉTANG, LOGEMENTS, DENSIFICATION
HABITANTS	PERCEPTIONS, PRATIQUE DE L'ESPACE
AGRICULTEURS, OSTREICULTEURS	EMPLOIS, PRÉSERVATION
AGGLOMÉRATION (SERVICE URBANISATION)	LOGEMENTS, ACCESSIBILITÉ, PRÉSERVATION DU TERRITOIRE
OFFICE DE TOURISME	ACTIVITÉS, LOGEMENTS
ENTREPRISES	EMPLOIS, PRATIQUE DE L'ESPACE

## Méthodes

Pour réussir à répondre à ses enjeux, la réalisation d'une carte des friches et des bâtis en ruine serait importante pour connaître leur emplacement. De plus, elle permettrait de voir s'ils sont stratégiques en termes d'accessibilité, leur lien à l'étang et donc quels risques liés à l'eau ils encourent. De plus, une carte des parcelles privées et publiques serait utile pour comprendre leur potentiel de mutation et si cela est possible. Ces deux cartes me permettraient de voir quels espaces sont mutables et à quelles conditions.

Ensuite, pour appréhender et prendre en compte correctement l'aléa inondation et submersion, une carte des zones inondables selon les variables d'intensité et de fréquences serait intéressante. L'attention sur les points bas du site est importante pour voir le trajet de l'eau lors du ruissellement. La superposition de toutes ces cartes aiderai à voir si les friches sont en zone inondable et à qui elles appartiennent. Le projet sera donc différent en fonction des prévisions du risque : plus celui-ci est fort, plus le projet sera impacté et la programmation du quartier sera adaptée.

La réalisation d'une carte qui regroupe les informations de chaque document (PLU, OAP, PPRI...) serait importante pour bien connaître les enjeux du territoire et pour pouvoir les mixer avec les autres cartes réalisées.

Le travail en coupes est indispensable pour comprendre le lien entre la ZAE, l'étang de Thau et le canal. Quelles typologies des berges ? Combien de mètres entre l'eau et les bâtiments ? Quels types de bâtiments proches des berges.

Ensuite, d'un point de vue sensible, la réalisation d'un atlas photographique de ce territoire est nécessaire, en se concentrant sur les zones potentiellement mutables et montrer leurs liens avec le quartier et leur proximité à des zones d'intérêt. Décrire également leurs caractéristiques pour comprendre leurs différentes typologies. Par exemple un relevé sonore, d'ambiance, visuel (quels points de vue on a depuis cette friche ?)

De plus, le point de vue des travailleurs et habitants est primordial de sorte à comprendre leurs habitudes de vie. Quelles pratiques ils ont de cette zone industrielle, est-ce qu'elle est facilement accessible, est-ce qu'ils profitent des qualités situées à proximité ?

Une approche plus sensible du site centrée majoritairement sur le bassin de Thau et moins sur la zone industrielle est à réaliser. Pour cela, la prise de contact avec des agriculteurs, des ostréiculteurs et des pêcheurs est fondamentale de manière à mieux comprendre leur métier et les enjeux qu'implique le territoire sur leur profession. L'impact du changement climatique sur leurs pratiques est important à comprendre (salinisation des sols, biseau salé, réchauffement de l'eau...). Ces rencontres s'effectueront sous forme d'entretiens semi-directifs.

L'inspiration des grandes villes Européennes comme Copenhague et Rotterdam est intéressante à prendre en compte car elles ont adopté depuis plusieurs années des stratégies d'adaptation aux changements climatique. Par exemple, l'adaptation des sols pour pouvoir accueillir de grandes quantités d'eau (noues, parcs inondables) de sorte à collecter les eaux dans des endroits stratégiques. Il vaut mieux garder l'eau en surface de manière à la réutiliser et qu'elle s'infilte naturellement plutôt que de l'envoyer dans des réseaux souterrains qui sont voués à être obstrués rapidement en cas de forte tempête. De plus, la forte présence d'arbres permet de créer des îlots de fraîcheur urbains, ce qui améliorerait le cadre de vie.

Grâce à tous ces relevés et documents produits, les informations croisées permettrons de savoir quelles parcelles sont mutables et si elles sont soumises au risque d'inondation. Ainsi, les potentielles transformations seront précisées afin de permettre l'accueil de logements et d'espaces publics résilients face aux risques.

## Intuitions de projet

Le projet viserait à élaborer un nouveau modèle des zones d'activités où le foncier est rare. Celui-ci s'effectuerait par phasage, de sorte à suivre l'évolution du territoire. Premièrement, l'objectif serait de densifier ces zones dans le but de gagner de l'espace (division parcellaire). Le deuxième objectif serait de transformer les friches industrielles en créant des espaces publics et des logements aux endroits stratégiques. Le but serait d'accueillir de nouvelles fonctions qui feront vivre cette ZAE d'une autre manière et à toute heure de la journée.

Plusieurs projets ont déjà été faits sur des reconversions de friches portuaires et industrielles comme par exemple au quartier HafenCity à Hambourg où ils ont réaménagé des anciens hangars et entrepôts situés sur une ancienne partie du port à proximité du centre-ville.

Dans le même objectif, la reconversion de ces friches permettrait de garder en mémoire les anciennes activités du site tout en créant de nouvelles offres de logements et en renforçant le potentiel économique du site.

Cependant, quelques freins s'opposent à ces mutations. Premièrement, l'acquisition foncière des parcelles serait le premier frein à la transformation, car la plupart d'entre elles sont privées. Suite à cela, la pollution des sols peut également empêcher ces transformations, car il faudrait effectuer une dépollution qui prendrait plusieurs années et qui aurait un certain coût.

De plus, ce projet de transformation intégrerait ou modifierait le trajet du sentier du littoral (projet en cours par l'agence de paysage Coloco et d'urbanisme La Strada) en rendant la promenade du sentier agréable dans cet espace très urbanisé. Il serait préférable de reconquérir des berges de l'étang afin de pouvoir faire passer le sentier. L'objectif serait également de reconnecter les pistes cyclables entre elles en évitant de les faire passer le long de la départementale (RD2) pour mettre à distance les voitures.

De ce fait, toutes ces mutations seraient adaptées au risque d'inondation, qu'elles soient soudaines ou progressives sur un temps long.

Le site est déjà inscrit dans une OAP sur tout le secteur de la gare, l'entrée de ville Est ainsi que les zones industrielles. Cette OAP vise à requalifier la densification des entrées de ville Nord et Est de la ville de Sète, développer le renouvellement urbain de l'entrée Est et mettre en valeur des paysages identitaires locaux.

Le projet serait donc une réponse potentielle à la lutte contre l'artificialisation des sols. Le réemploi des parcelles et des bâtis existants permettrait d'éviter de créer des polders sur l'étang et de détruire des écosystèmes fragiles, déjà perturbés par de nombreux facteurs comme le biseau salé. De plus, la sobriété foncière permettrait d'éviter que l'urbanisation ne s'étale aussi sur les terres viticoles et permettrait de préserver le territoire sétois, déjà très complexe. Le paysage pourrait donc accompagner la résilience et la transformation du quartier de manière réfléchie. Il contribuerait à valoriser la mémoire industrielle et portuaire des anciennes friches, en intégrant l'histoire du lieu. Par ailleurs, il renforcerait les liens entre la ville et le port grâce à la création d'espaces publics inondables, de parcs résilients et de continuités paysagères.