

Publié le 25 octobre 2024

A Sète, la sobriété foncière permet de tourner une page urbanistique

La SA Elit et la Spl du Bassin de Thau travaillent de concert pour assurer le développement urbain et économique de Sète et de son agglomération. Elles conduisent ainsi depuis 1994 pour la SA Elit et 2015 pour la Splbt de grands projets d'aménagement, de renouvellement des quartiers et de transformation d'espaces urbains. Elles interviennent aussi dans la requalification des friches industrielles dans le contexte post-industriel de la mutation des activités portuaires de Sète. Une démarche globale, préfiguratrice du ZAN dans le sens où, depuis plus de dix ans, chaque mètre carré déconstruit forme une nouvelle brique de l'avenir urbanistique sétois.



S'il existe quelque part en France une sobriété foncière vécue sans rechigner, elle se situe peut-être du côté de Sète. **Christophe Clair, directeur général de la SA Elit, le dit clairement** : « La sobriété foncière s'est imposée à nous du fait de la topologie et de l'urbanisation de Sète ». Le port de Sète, lieu de transit des voyageurs et des marchandises, a généré une forte urbanisation dont le point culminant a été atteint dans les années 60. « Au fil du temps et des mutations du secteur industrialo-portuaire, nous avons fléchi ce bâti vers d'autres usages, vers du logement accessible, du commerce de proximité, tout en conservant les acquis de la dynamique économique », assure le directeur.

Poursuivre la dynamique économique et la construction de logements

Les effets de cette approche se matérialisent sur deux secteurs bien connus. Depuis 2001, **la mairie et Sète Agglopôle Méditerranée travaillent à la reconquête urbaine du secteur stratégique de l'entrée Est de la ville**, en s'appuyant sur les outils de la ZAC Est Rive Sud. « Le projet est aujourd'hui lancé. Un nouveau visage urbain se dessine pour remplacer sur plus de 18 hectares des bâtiments jusque-là destinés à un usage industriel ». Certaines réalisations ont déjà vu le jour, un hôtel, un pôle commercial ou encore la Villa d'Este intégrant la nouvelle cité administrative le long de l'Avenue du Maréchal Juin. « **Nous entendons créer sur place plus de 1 800 logements sur plus de 200 000 m²**. L'objectif est à la fois de poursuivre le développement économique de la commune et de soulager la tension sur le marché immobilier, qui s'est renforcée après la crise sanitaire ». Le quartier est ouvert à l'innovation, notamment sur le déploiement de nouvelles énergies renouvelables. La proximité avec la mer autorise la possibilité de **chauffer les futurs logements par thalassothérapie**.

« A l'échelle de la loi SRU, nous sommes dans les 25 % imposés par la loi. Nous souhaitons aussi proposer des logements accessibles pour diversifier l'offre à l'échelle de la ville puis de l'agglomération car Sète est victime de son succès et la tension est naturellement plus forte pour trouver un logement. **Le prix des logements augmente mais nous voulons impérativement que les Sétois restent dans leur ville** », conclut-il.

La reconversion de l'ancienne usine Angibaud

Le second secteur géographique en cours de modification est celui des **zones d'activités économiques en entrée Nord de la Ville de Sète**. Après le recyclage du site **Flexys** sur la ZAE des **Eaux Blanches**, c'est au tour de la zone d'activité économique du **Parc Aquatechnique de Sète sur laquelle la Splbt a lancé en février de cette année un AMI** (Appel à manifestation d'intérêt) pour la reconversion de l'ancienne friche industrielle Angibaud, s'étendant sur 4 hectares. Bénéficiant d'une très forte visibilité, en façade de la route départementale RD2 reliant Sète à Balaruc, ce terrain constitue un site de référence pour le développement économique du cœur d'agglomération. Le site est directement accessible en moins de 10 minutes à l'autoroute A9 et au port de commerces de Sète/ Frontignan et est situé à moins d'1 km du pôle d'échange multimodal de la gare de Sète. En outre, un accès public à l'eau est possible à environ 500 m du site », peut-on lire dans l'AMI.

Les jolies promesses de l'économie bleue

L'objectif de cette reconversion est de valoriser le terrain en favorisant l'implantation d'un projet économique tourné vers les activités de l'économie bleue. Cette dernière se caractérise par la présence du port de Sète Frontignan Sud de France, premier port de pêche français en Méditerranée. Elle s'appuie pareillement sur des activités du nautisme et de la plaisance, naturellement implantées

sur les différents ports de plaisance présents sur le littoral et l'Etang de Thau. « La recherche marine, la gestion et le traitement de l'eau, la protection environnementale, la préservation des ressources et de la biodiversité, sont tout aussi reconnues grâce à la présence d'entreprises innovantes et de plus de 100 chercheurs sur le bassin de Thau », précise l'AMI. Sans oublier enfin les activités liées à l'éolien en mer, aux énergies renouvelables, à la protection du trait de côte, aux mobilités, aux activités en lien avec le littoral, le port ou la pêche, dont la construction et la réparation de bateaux et d'équipements de navigation.

Pérenniser l'identité sétoise

La Spl a lancé cet AMI pour définir un projet économique, dans le cadre d'un contexte foncier particulier (sobriété foncière, densité urbaine). Il porte aussi une ambition urbanistique : intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet. Et répond enfin à l'ADN du territoire sur le développement durable. « **Le futur acquéreur de la friche sera bientôt connu** », conclut Christophe Clair.

Retrouvez le « [Manifeste pour un aménagement public décomplexé](#) », publié par la FedEpl, compilation d'expériences de directeurs et d'élus face aux nouveaux enjeux de l'aménagement.