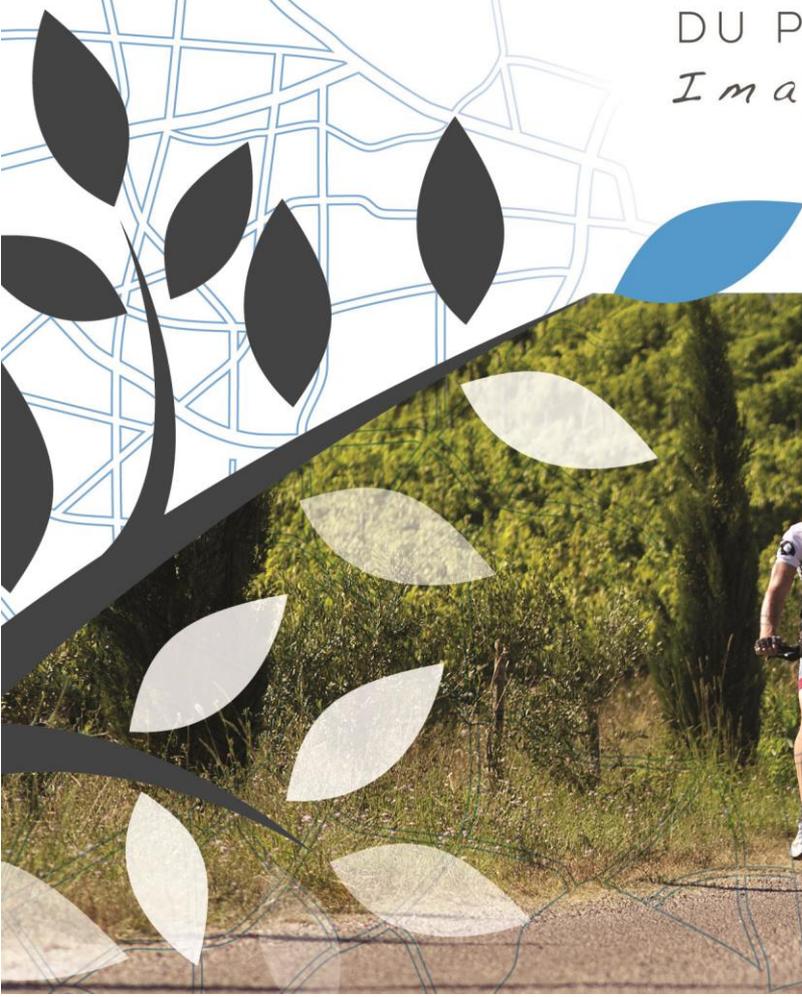


RAPPORT DE PRESENTATION  
LIVRET 1 /  
DIAGNOSTIC  
STRATEGIQUE



le  
SCOT

DU PAYS DE LUNEL # 2  
*Imaginons demain*



# SOMMAIRE

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>La démographie et les ménages .....</b>	<b>8</b>
1.1 Evolution démographique.....	9
1.2 Migrations résidentielles.....	16
1.3 Caractéristiques socio-démographiques.....	20
1.4 Synthèse et enjeux .....	27
<b>L'économie.....</b>	<b>28</b>
2.1 Retour sur les enjeux et orientations économiques du SCoT 2006 .....	29
2.2 La population active .....	32
2.3 Polarités d'emplois et déplacements domicile-travail .....	37
2.4 Les filières économiques .....	39
2.5 Le foncier d'activité et l'immobilier d'entreprise.....	45
2.6 Diagnostic commercial .....	47
2.7 L'aménagement numérique.....	71
2.8 Synthèse et enjeux .....	73
<b>Les fonctionnalités urbaines.....</b>	<b>74</b>
3.1 Préambule.....	75
3.2 Analyse des fonctionnalités urbaines.....	75
3.3 Population et polarités urbaines .....	78
3.4 Retour sur l'armature du SCoT 2006 et bilan de mise en œuvre .....	79
3.5 Synthèse et enjeux .....	81
<b>La mobilité et les déplacements .....</b>	<b>82</b>
4.1 L'analyse des pratiques de déplacements .....	83
4.2 Le réseau routier .....	85
4.3 La desserte ferroviaire .....	87
4.4 La desserte en transports en communs routiers .....	89
4.5 Le réseau intercommunal du Pays de Lunel.....	90
4.6 Les modes doux.....	93
4.7 Synthèse et enjeux .....	97
<b>Le logement .....</b>	<b>98</b>
5.1 Caractéristiques et évolution du logement.....	99
5.2 Les résidences principales .....	101
5.3 Les résidences secondaires .....	104
5.4 Les logements vacants .....	105
5.5 Les formes urbaines .....	108
5.6 Les logements sociaux.....	110
5.7 Le rythme des constructions neuves.....	111
5.8 Synthèse et enjeux .....	112
<b>TABLE DES CARTES .....</b>	<b>113</b>
<b>TABLE DES TABLEAUX.....</b>	<b>115</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>116</b>

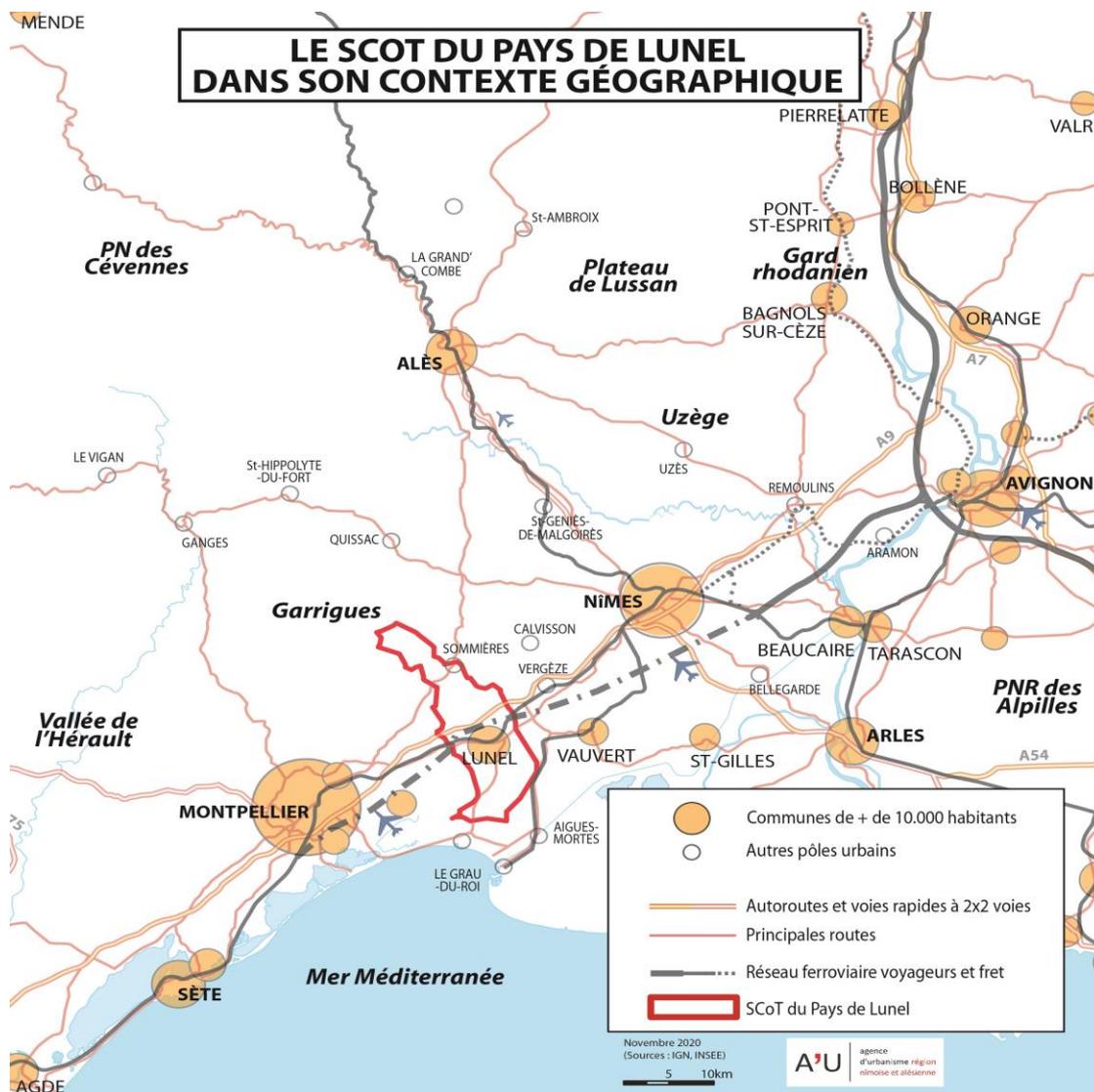


## Préambule

Le territoire du SCoT du Pays de Lunel, ou de la Communauté de communes du Pays de Lunel (CCPL) compte 14 communes du département de l'Hérault. Le périmètre du SCoT de 2006 comprenait Valergues sans les communes de Campagne, Galargues et Garrigues. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commune nouvelle d'Entre-Vignes est créée suite à la fusion de Saint-Christol et de Vérargues.

### Le Pays de Lunel au croisement de grandes dynamiques territoriales

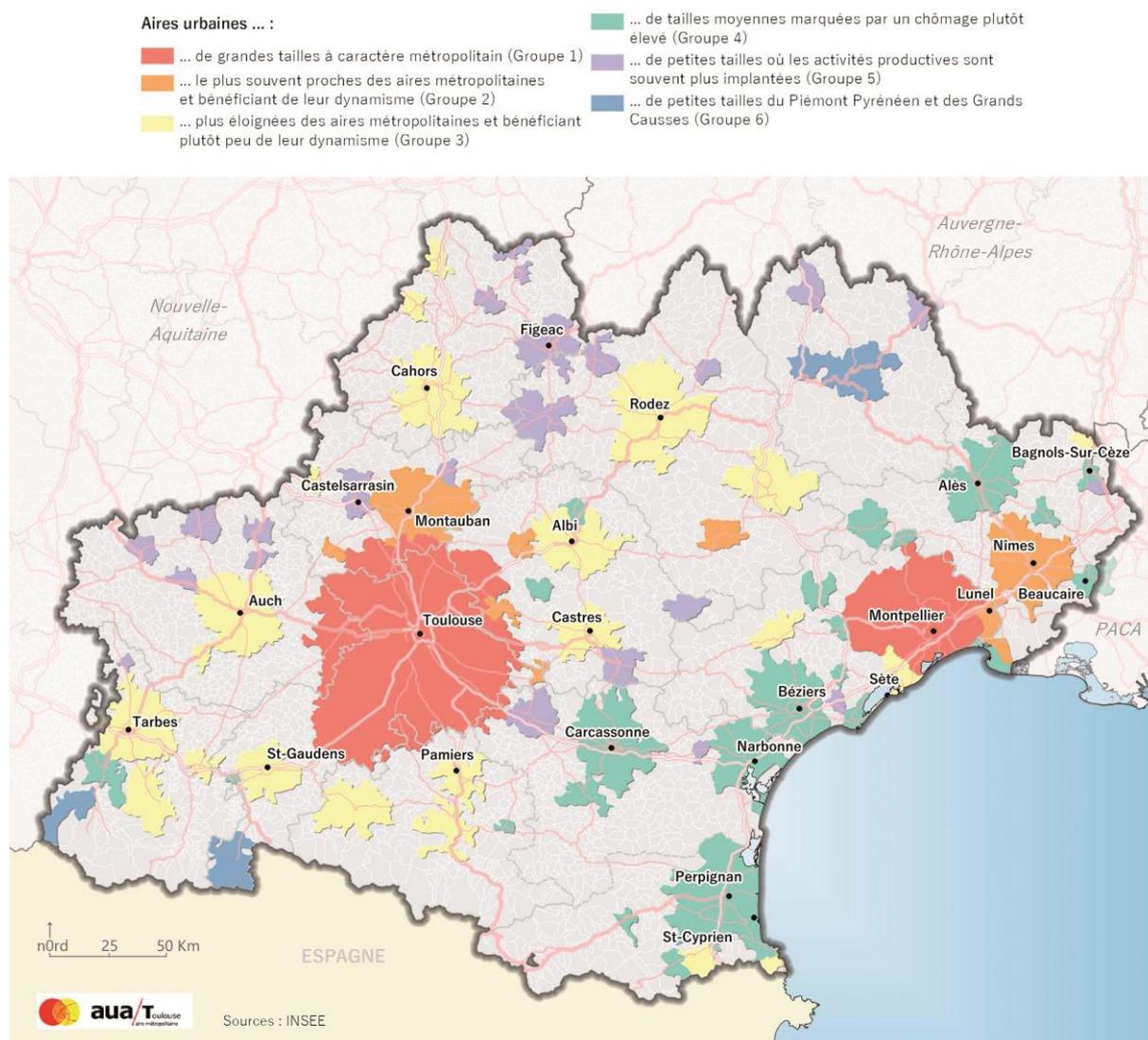
Situé entre le cœur d'agglomération nîmois et le cœur métropolitain de Montpellier, le Pays de Lunel est également situé entre le sommiérois et la façade littorale. Lunel, qui bénéficie d'une très bonne accessibilité aux grands axes de communication, se trouve donc à la croisée de dynamiques territoriales nord-sud et est-ouest. Le Pays de Lunel possède un fort potentiel de développement mais celui-ci nécessite d'affirmer un positionnement dans cet espace « d'entre deux ». Il passera certainement par de nouvelles coopérations et des complémentarités avec les grandes polarités voisines.



Carte 1 - Le SCoT du Pays de Lunel dans son contexte géographique

## Le Pays de Lunel en Occitanie

En Occitanie, le Pays de Lunel s'insère dans la dynamique métropolitaine de l'arc méditerranéen de Nîmes à Sète. La carte ci-dessous illustre les dynamiques en œuvre et propose une analyse selon 6 typologies d'aires urbaines. Les aires urbaines de Toulouse et Montpellier se différencient de leur aire d'influence par la taille, la présence de cadres et le dynamisme de leur population active. Les groupes 2, 3, 4, 5 sont, dans des proportions variables sous influences métropolitaines. Les aires urbaines de groupe 2 dont font parties les aires urbaines nîmoise, lunelloise, bénéficient du dynamisme de l'aire urbaine de Montpellier. Elles accèdent facilement à la Métropole et la population active s'accroît. En revanche, le chômage reste élevé.



Carte 2 - Les aires urbaines en Occitanie

Source : Dynamiques d'Occitanie, regard croisés des agences d'urbanisme (aua/t, AURCA, A'U), juillet 2017

### Note de lecture :

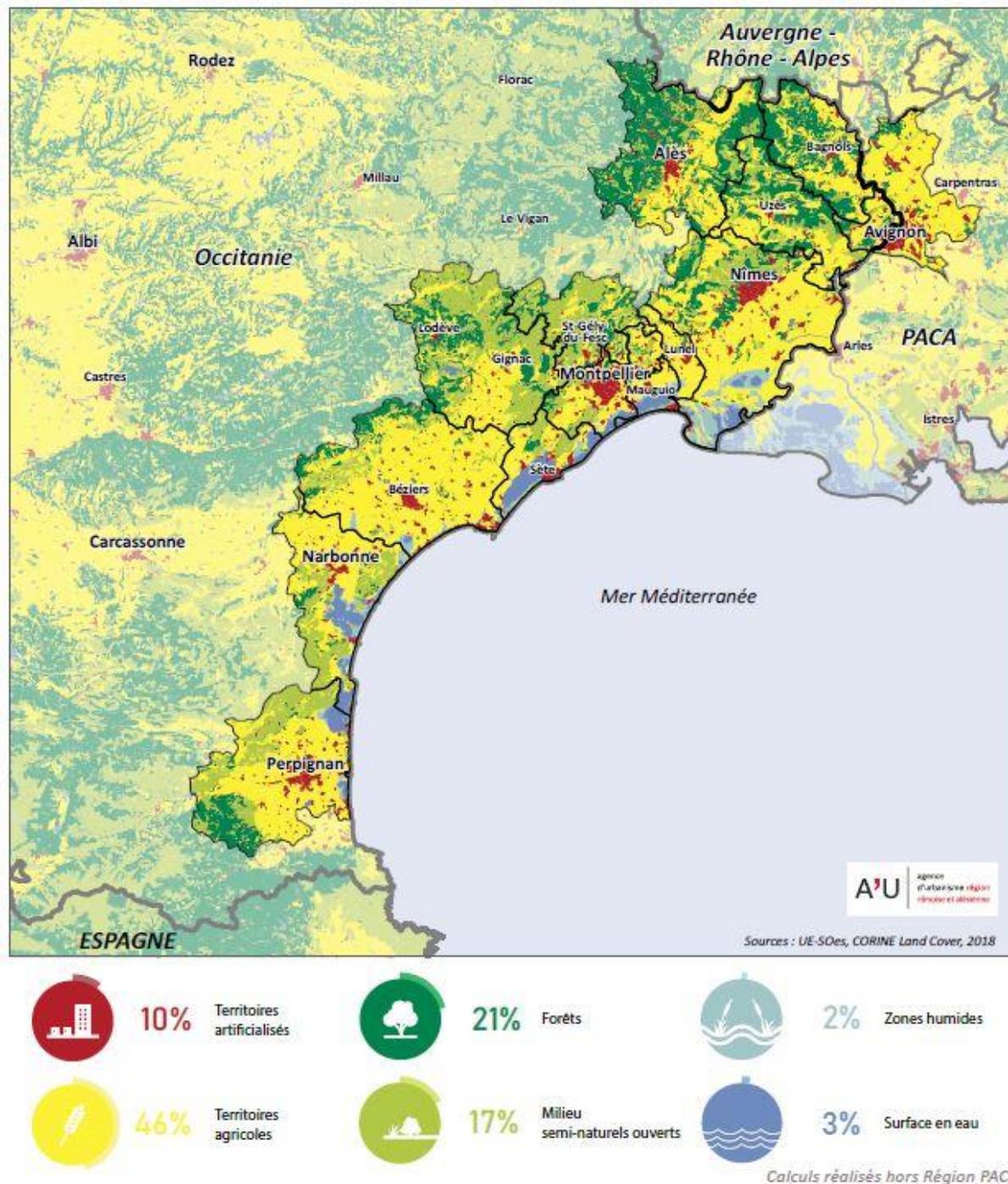
L'analyse en composantes principales (ACP) permet de mettre en évidence des similarités ou des oppositions entre des variables descriptives du panel d'aires urbaines étudiées. Par le repérage des variables les plus corrélées entre elles, donc les plus discriminantes géographiquement, des groupes relativement homogènes de territoires sont ainsi identifiés.

Dans le cas de cette cartographie des dynamiques de métropolisation, ces variables sont notamment : le poids des différentes professions et catégories sociales dans la population active (agriculteurs, artisans, commerçants, employés, cadres...), les évolutions de leurs effectifs, le taux de chômage, la part des emplois en CDI, le poids des emplois productifs.

## Des logiques interterritoriales entre SCoT

L'arc méditerranéen languedocien est aujourd'hui couvert par des SCoT, pour la plupart nouvellement approuvés. L'organisation du territoire fait apparaître des problématiques communes qui dépassent les frontières de chacun des SCoT.

### Occupations des sols en 2018 en répartition par grands types d'espaces



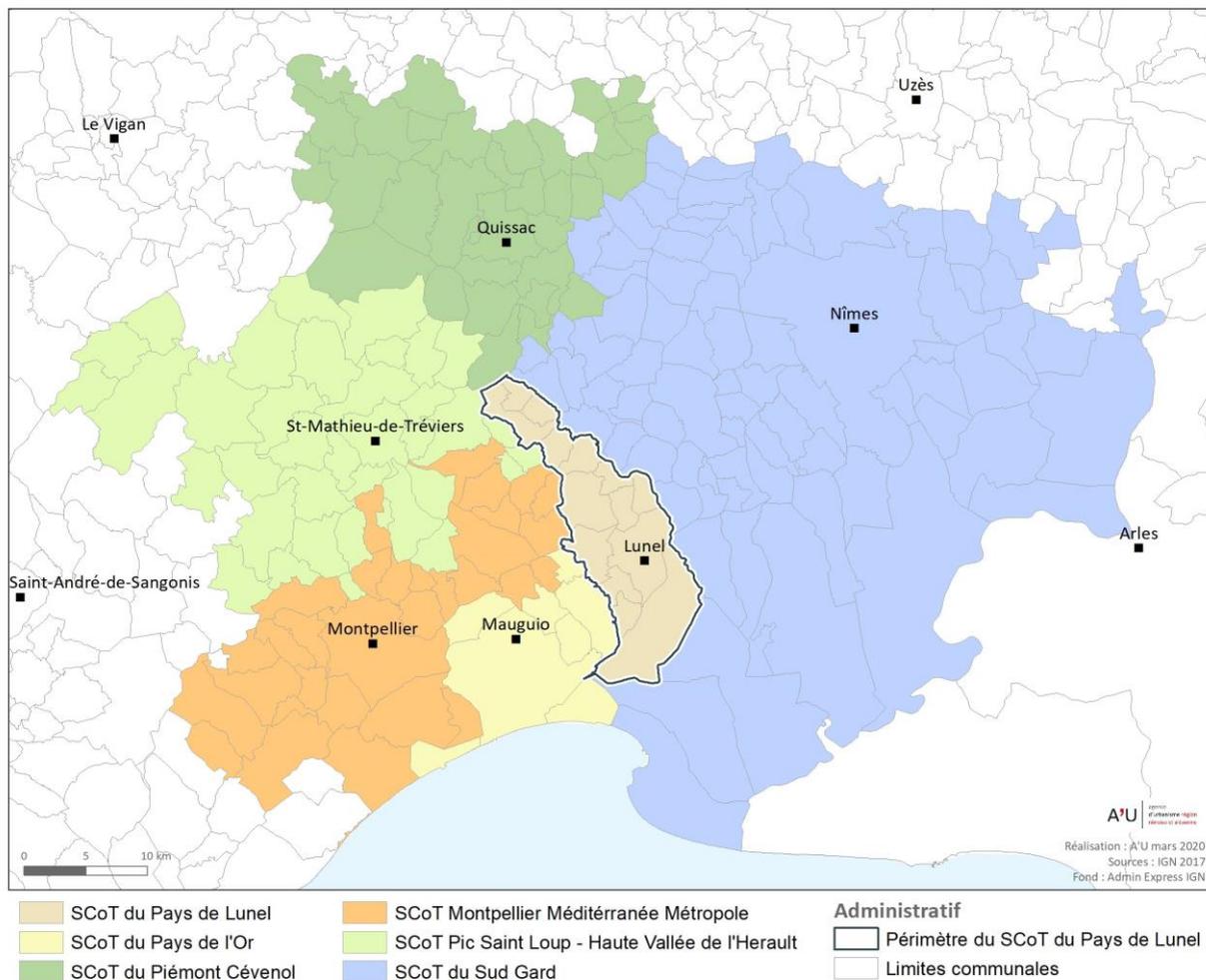
Carte 3 - Occupation des sols en 2018 des SCoT du système métropolitain méditerranéen  
Source : Contribution des SCoT du système métropolitain méditerranéen à l'élaboration du fascicule de règles du SRADDET Occitanie 2040, février 2019

Ainsi, les questions de la mobilité, du rayonnement touristique, des continuités écologiques, sont transversales aux SCoT du Pays de Lunel, du Pays de l'Or, de Montpellier Méditerranée Métropole, SCoT Pic Saint-Loup - Haute

Vallée de l'Hérault, du Piémont Cévenol, du SCoT Sud Gard. Entre Nîmes et Montpellier, les territoires de SCoT partagent les mêmes problématiques de gestion de la pression urbaine, d'articulation des politiques en matière de déplacements, de développement économique et commercial, de préservation d'interfaces naturelles et agricoles. La valorisation, le développement, la préservation du littoral et l'anticipation des effets du changement climatique constituent autant de dénominateurs communs aux SCoT.

Pour mettre en perspective les analyses présentées dans ce diagnostic, les 5 SCoT précédemment cités ont été retenus comme territoires de comparaison avec le Pays de Lunel.

### Les périmètres des SCoT voisins du Pays de Lunel

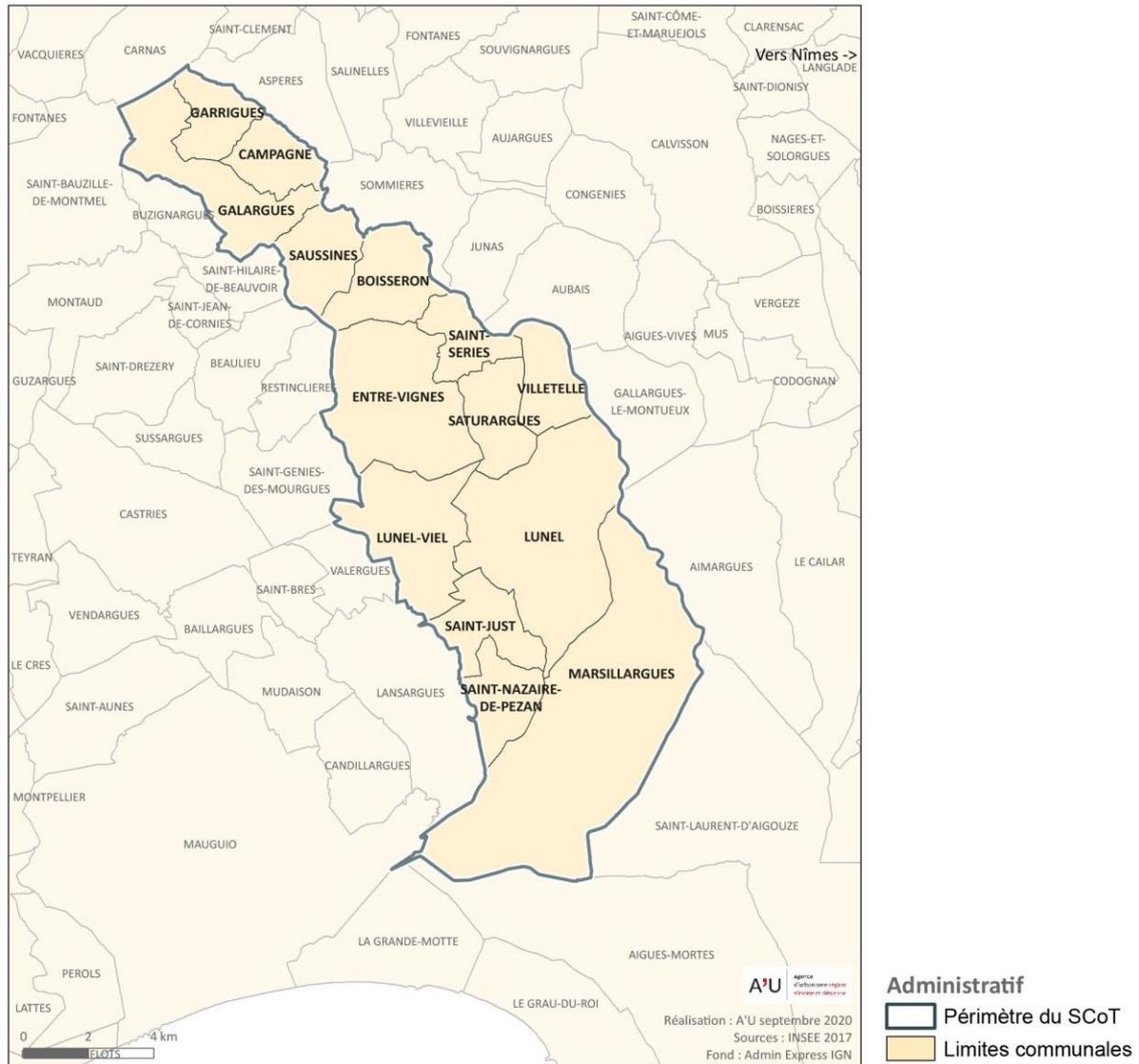


Carte 4 - Les périmètres des SCoT voisins du Pays de Lunel

## Le Pays de Lunel, présentation administrative

La carte suivante présente la géographie administrative du pays de Lunel. Il est possible de venir s’y référer au cours de la lecture du diagnostic. En effet, dans un souci de lisibilité des cartes, le nom de chacune des 14 communes du Pays de Lunel n’est pas toujours mentionné.

### SCoT du Pays de Lunel - Communes



Carte 5 - Périmètres administratifs du Pays de Lunel

# 1 / LA DÉMOGRAPHIE ET LES MÉNAGES



## Chiffres clés

*50 053 habitants en 2017*

*+ 0,81% de variation annuelle entre 2012 et 2017*

*+ 0,41% de variation annuelle due au solde migratoire*

*46% des nouveaux habitants en provenance de l'Hérault*

*1/4 de moins de 20 ans*

*1/4 de retraités*

*30% des ménages composés d'une personne seule*

*65% de foyers fiscaux non imposés*

## 1.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

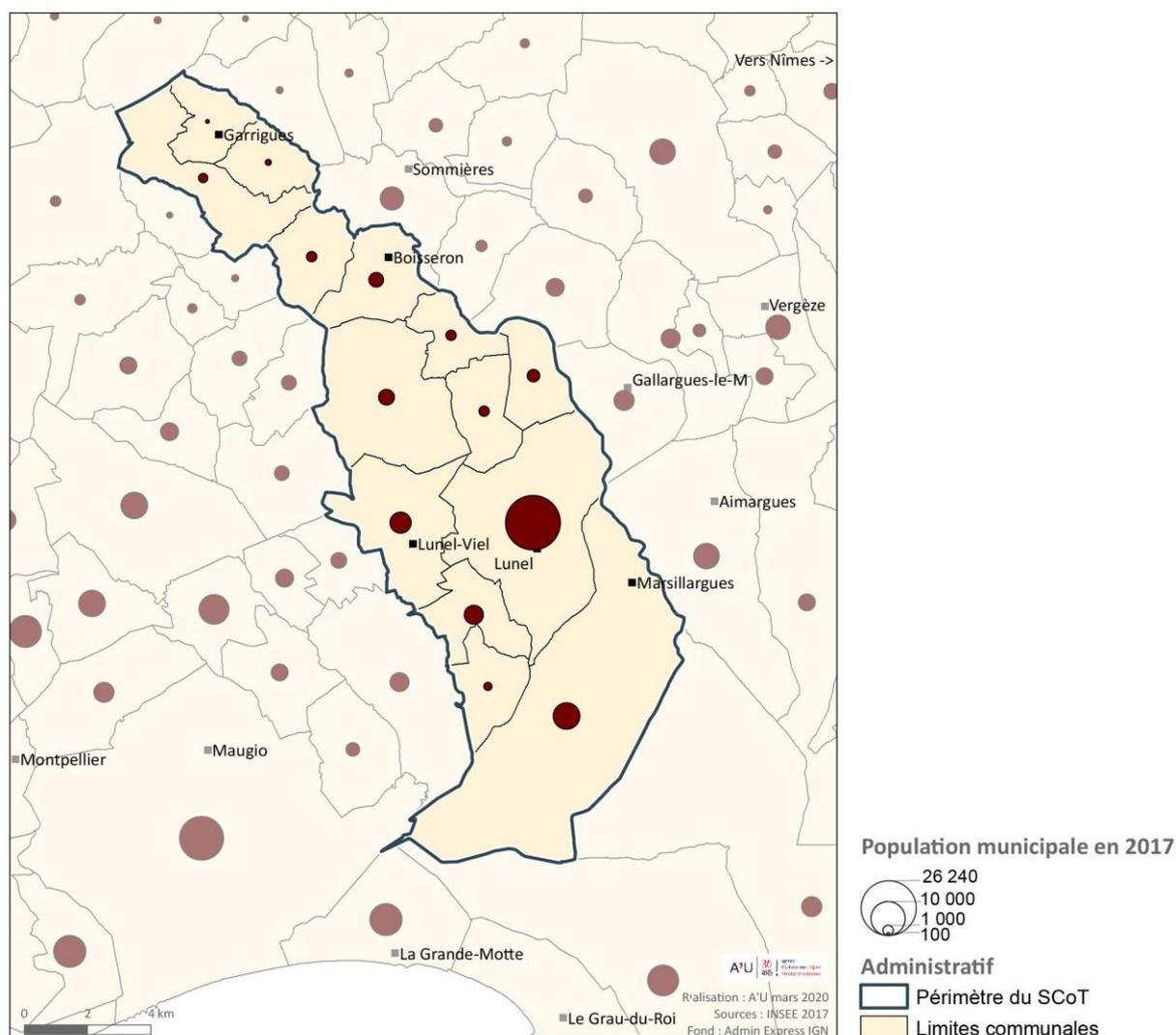
Préalable méthodologique :

Les chiffres démographiques utilisés sont issus de la « **population municipale** », communément utilisée pour les analyses statistiques. Cette population comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune. La population totale, qui comprend la population comptée à part, est une population légale à laquelle de très nombreux textes législatifs ou réglementaires font référence.

A la différence de la population totale, elle n'a pas d'utilisation statistique, car elle comprend des doubles comptes dès lors que l'on s'intéresse à un ensemble de plusieurs communes.

### 1.1.1 Population des communes du territoire

#### SCoT du Pays de Lunel - Population en 2017



Carte 6 - Population en 2017

Le Pays de Lunel avec ses 50 063 habitants en 2017 compte **5 communes de plus de 2 000 habitants** :

- Lunel : 26 239 habitants
- Marsillargues : 6 248 habitants

- Lunel-Viel : 3 932 habitants
- Saint-Just : 3 255 habitants
- Entre-Vignes : 2 136 habitants

À l'inverse, seules 2 communes ont moins de 500 habitants : Campagne et Garrigues

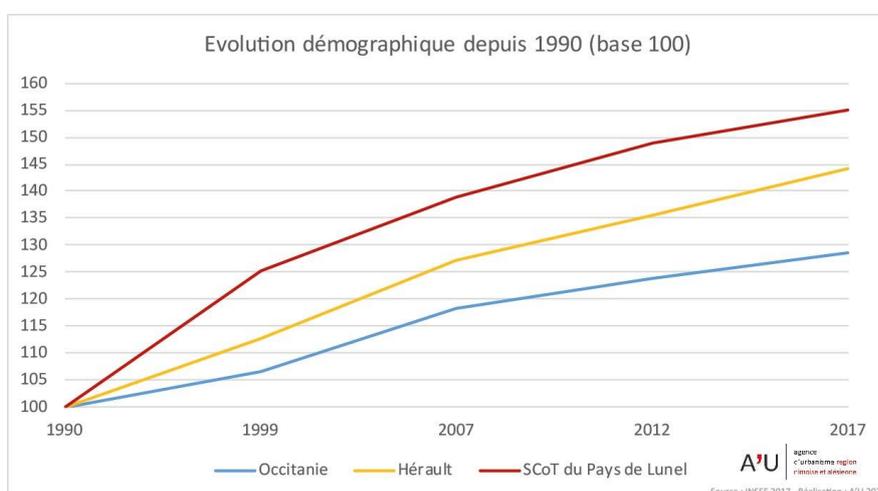
**La moyenne est de 3 576 habitants par commune** contre 2 890 en 1999.

### 1.1.2 Une croissance démographique qui ralentit

Entre 1990 et 2017, la population du Pays de Lunel a augmenté de près de 55%. Le territoire a gagné environ 17 750 habitants en près de 30 ans. Cette croissance démographique, bien que positive, tend à se tasser, avec des taux de croissance annuels moyens de moins en moins importants depuis 1990 (tableau ci-dessous).

	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017
<b>Variation annuelle moyenne brute (nombre)</b>	8155	4439	3185	1978
<b>Taux de variation annuel moyen</b>	+ 2,53	+ 1,31	+ 1,38	+ 0,81

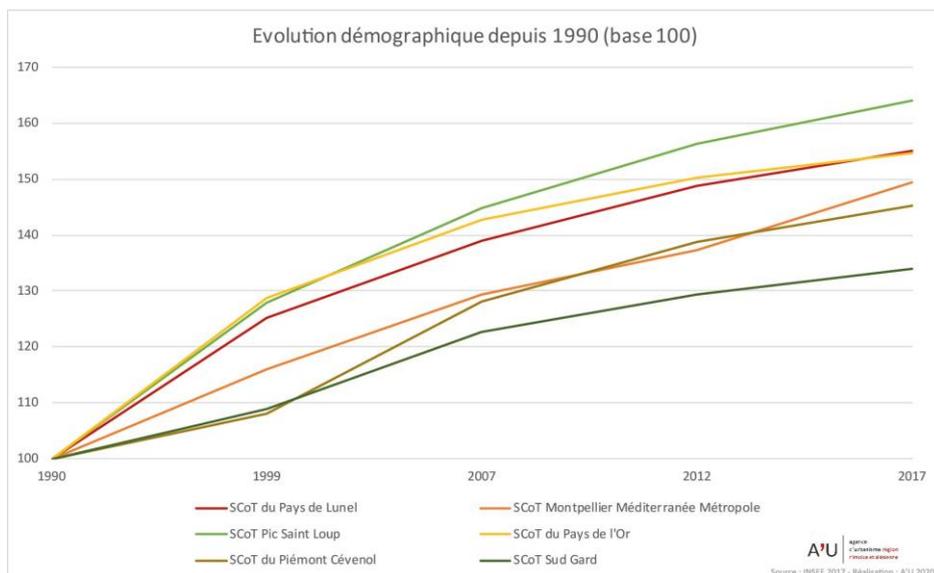
Tableau 1 - Variation de la population depuis 1990



L'évolution démographique du Pays de Lunel est plus forte que l'évolution départementale ou régionale, mais suit une tendance similaire. La région, le département et le Pays de Lunel présentent tous les trois un ralentissement de leur croissance démographique.

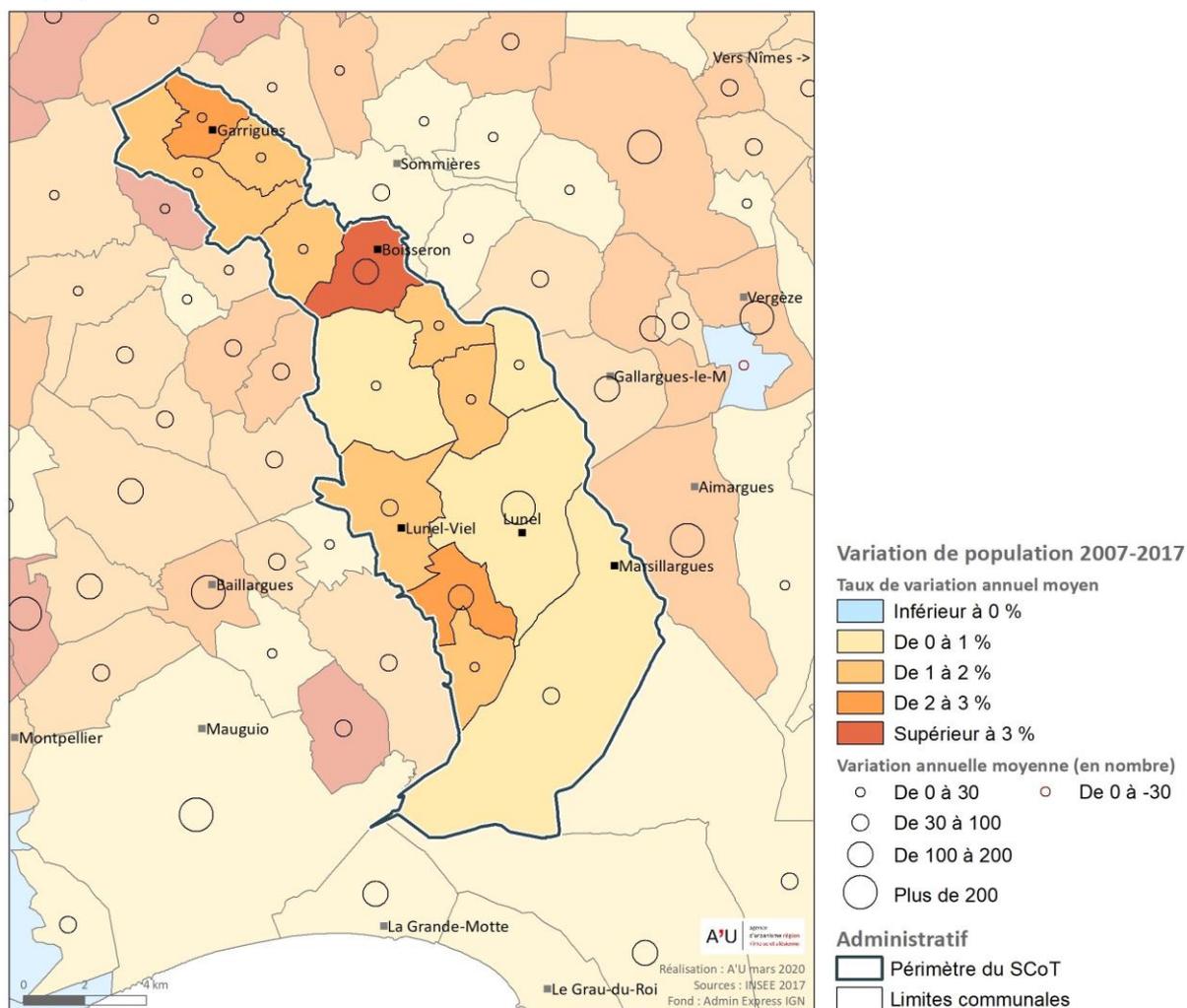
Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

Le constat est le même en effectuant une comparaison avec les SCoT voisins : excepté pour le SCoT Montpellier Méditerranée Métropole, qui connaît une augmentation de sa croissance démographique à partir de 2012 (+1,2% de croissance annuelle moyenne entre 2007 et 2012 contre +1,7% entre 2012 et 2017). A l'inverse, le SCoT du Pays de l'Or connaît une inflexion plus marquée que ses voisins, avec une croissance de +0,6% pour la période 2012-2017 (croissance la plus faible des SCoT étudiés).



Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

### SCoT du Pays de Lunel - Variation annuelle moyenne de la population entre 2007 et 2017



Carte 7 – Taux de variation annuel de la population entre 2007 et 2017

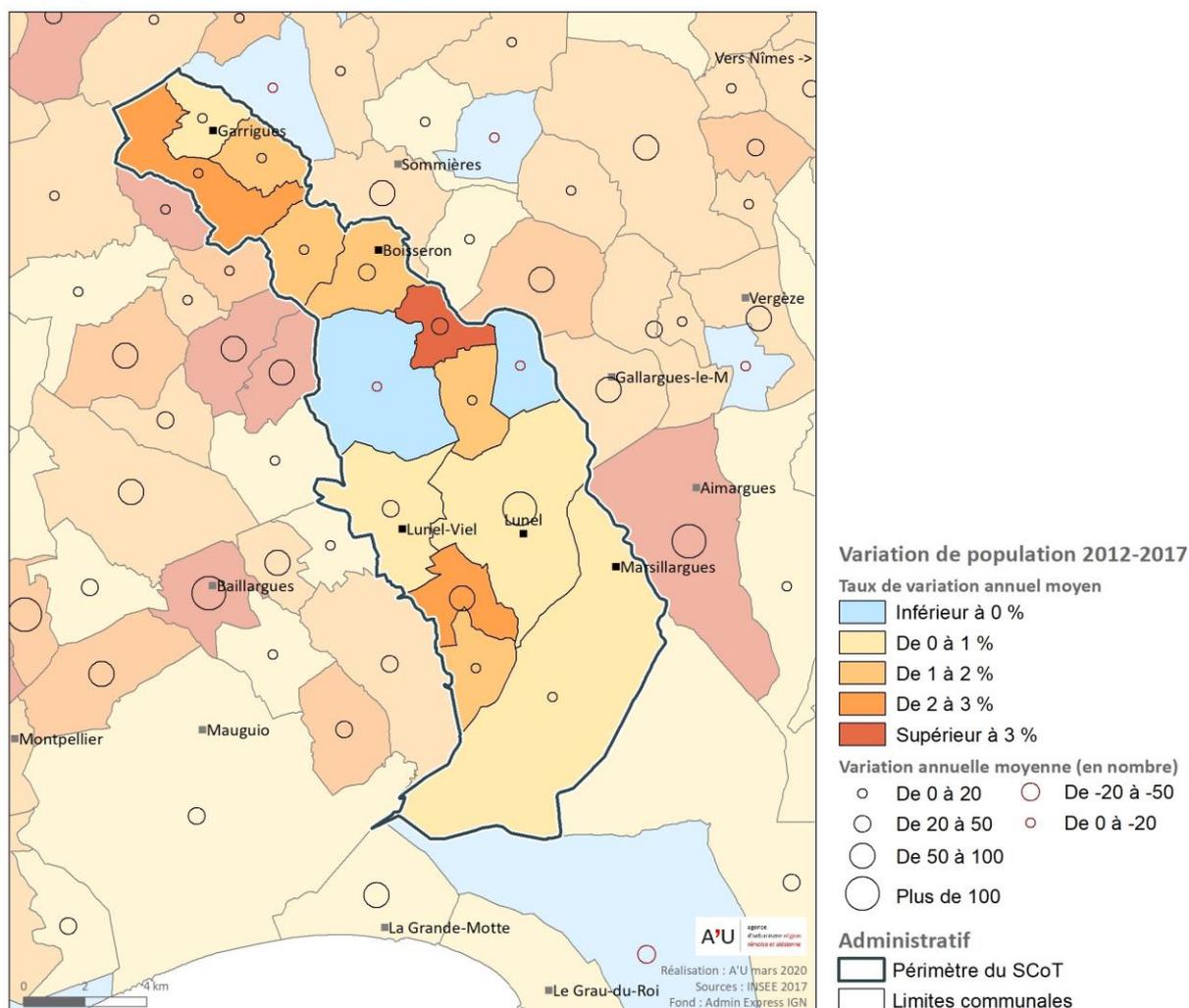
L'analyse de la variation de la population sur la période 2007-2017 fait ressortir le fait que toutes les communes du Pays de Lunel présentent des taux positifs :

- Deux communes se démarquent à la fois en taux et en nombre : Boisseron et Saint Just qui ont des taux de variation annuels moyens supérieurs à 2%, ce qui représente des apports moyens de 100 à 200 personnes par an entre 2007 et 2017.
- Les communes du nord du Pays de Lunel présentent elles aussi des taux plutôt élevés mais ce constat doit être nuancé par le nombre d'arrivées (inférieur à 30 personnes par an). En effet, dans la mesure où ces communes ne sont pas fortement peuplées, la variation apparaît comme importante.
- C'est l'inverse pour la commune de Lunel, qui ne connaît pas un taux de croissance très important mais a accueilli en moyenne plus de 200 personnes par an, sur les dix années d'étude.

Sur la période récente, 2012-2017, le constat n'est plus tout à fait le même :

- Deux communes du Pays de Lunel, Entre-Vignes et Villetelle, ont des taux négatifs et enregistrent de légères pertes de population.
- La commune de Saint-Just se démarque toujours par une forte croissance, à la fois en taux et en nombre, ainsi que Saint-Sériès qui ne se démarquait pas particulièrement sur la période 2007-2017.
- Enfin, Lunel, bien qu'avec un taux inférieur à +1% a connu une croissance moyenne de plus de 100 habitants par an sur 2012-2017.

### SCoT du Pays de Lunel - Variation annuelle moyenne de la population entre 2012 et 2017



Carte 8 – Taux de variation annuel de la population entre 2012 et 2017

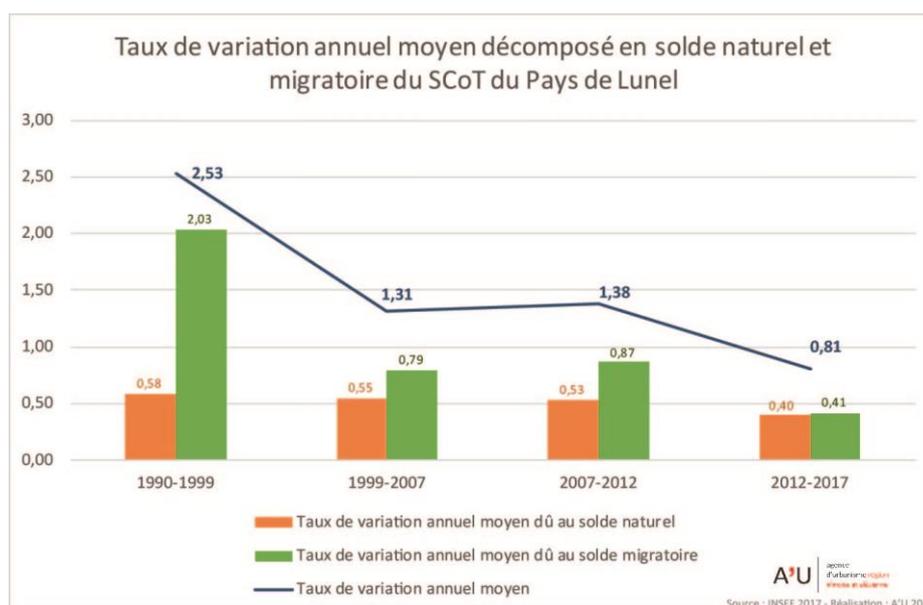
### 1.1.3 Les soldes naturels et migratoires

#### ■ Définitions

**Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

**Le solde naturel** (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif (Source : INSEE).

#### ➤ Un territoire avec un solde migratoire en baisse et un solde naturel qui s'érode

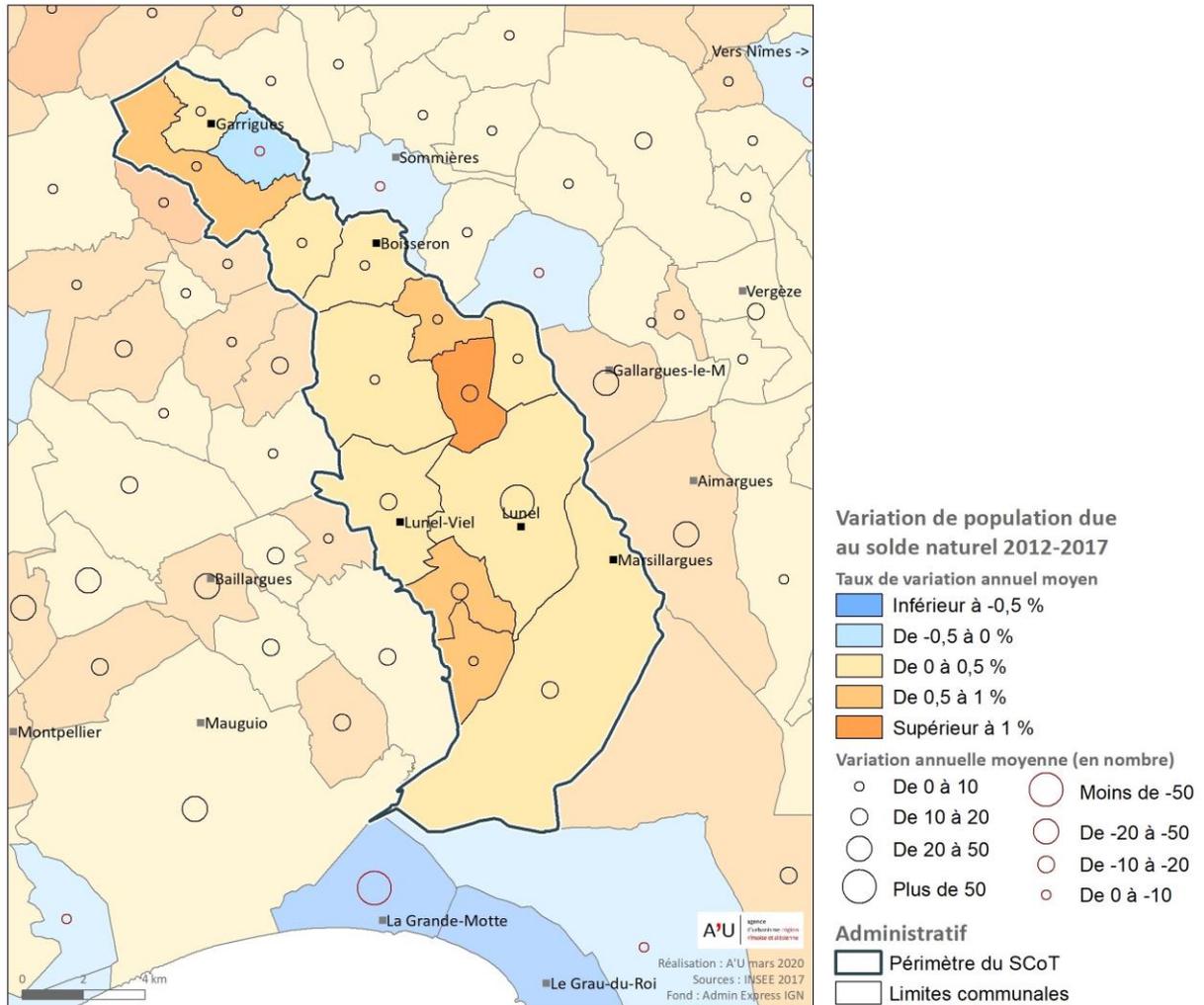


Entre 1990 et 1999 le solde migratoire participe grandement au gain en population du territoire avec un taux de 2,3%/an. Il chute ensuite entre 1999 et 2017 pour atteindre un taux de 0,41%/an, quasiment à égalité avec le solde naturel, qui lui s'est légèrement érodé entre 1990 et 2017. Ainsi, sur les 5 dernières années étudiées, le taux de croissance de population du Pays de Lunel est autant dû au solde naturel qu'au solde migratoire.

**La question du retour à un solde migratoire plus élevé permettant de continuer la progression démographique se pose donc.**

Au niveau communal, sur 2012-2017, seule la commune de Campagne enregistre un solde naturel négatif. Plus de la moitié des communes ont un taux compris entre 0 et +0,5% et la commune de Saturargues se démarque avec un taux de variation supérieur à 1%.

### SCoT du Pays de Lunel - Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel entre 2012 et 2017

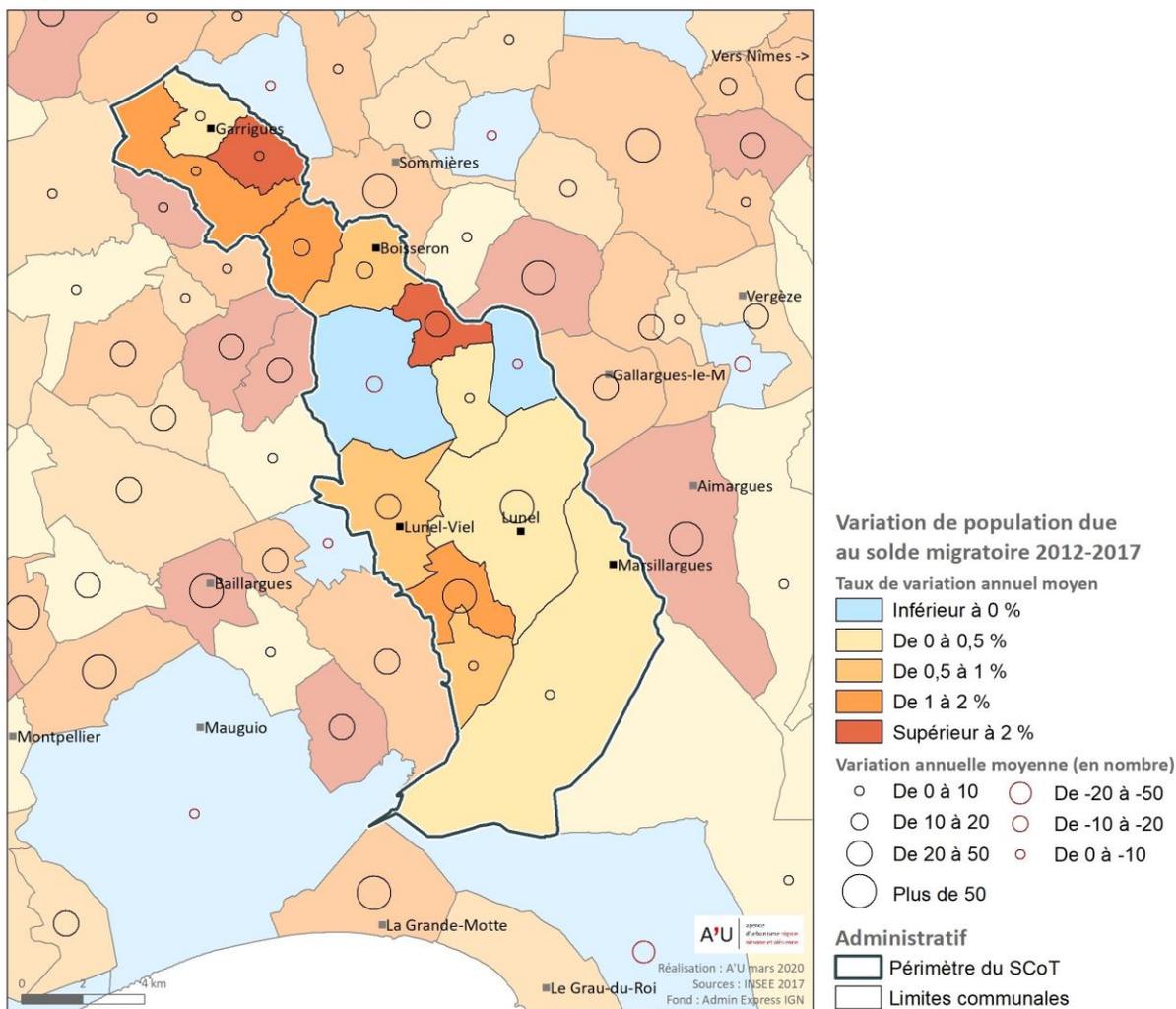


Carte 9 – Taux de variation annuel de la population dû au solde naturel entre 2012 et 2017

Pour ce qui est du solde migratoire, la situation est beaucoup plus contrastée entre les communes :

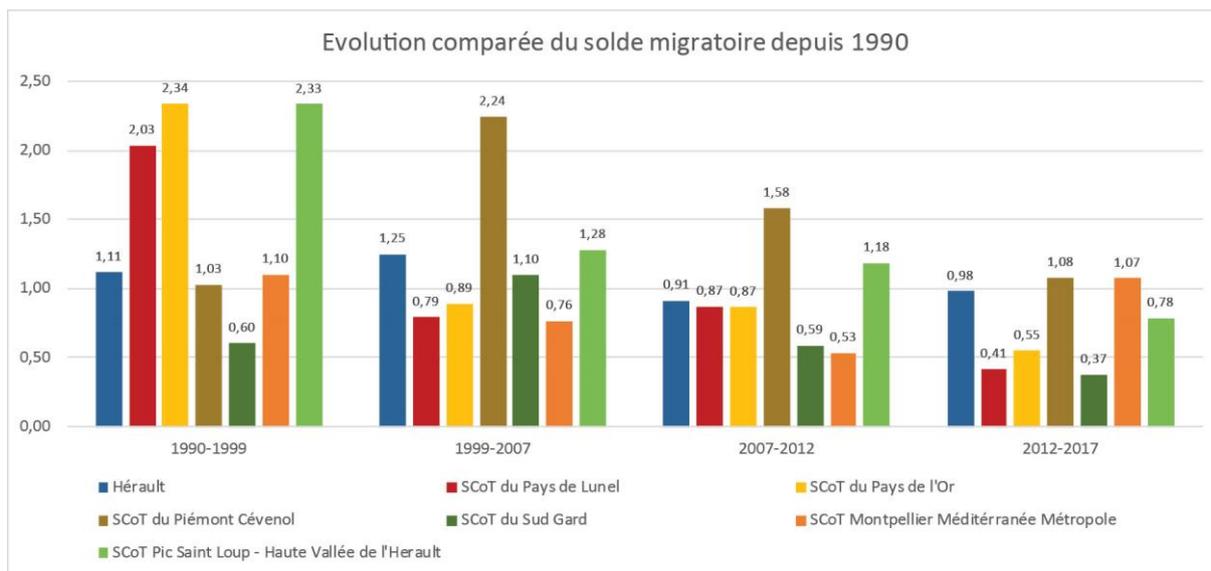
- Entre-Vignes et Villetelle présentent toutes deux un solde migratoire négatif, avec une perte de population plus importante pour la commune d'Entre-Vignes.
- Les communes situées au nord du Pays de Lunel (Campagne, Galargues, Saussines et Saint-Sériès) ainsi que Saint-Just ont des taux de variation plutôt élevés.
- Les communes de Boisseron et de Lunel-Viel, bien qu'ayant des taux un peu plus bas sont également des communes attractives d'un point de vue migratoire.

### SCoT du Pays de Lunel - Variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire entre 2012 et 2017



Carte 10 – Taux de variation annuel de la population dû au solde migratoire entre 2012 et 2017

Les soldes migratoires se sont érodés aussi dans les SCoT voisins entre 1990-1999 et 2012-2017. Les SCoT du Pays de l'Or, du Pays de Lunel et du Pic Saint Loup sont ceux qui ont enregistré les diminutions les plus importantes de leur solde migratoire entre les périodes 1990-1999 et 2012-2017. Sur la période 2012-2017, ce sont les SCoT Sud Gard et Pays de Lunel qui ont les soldes migratoires les plus faibles.

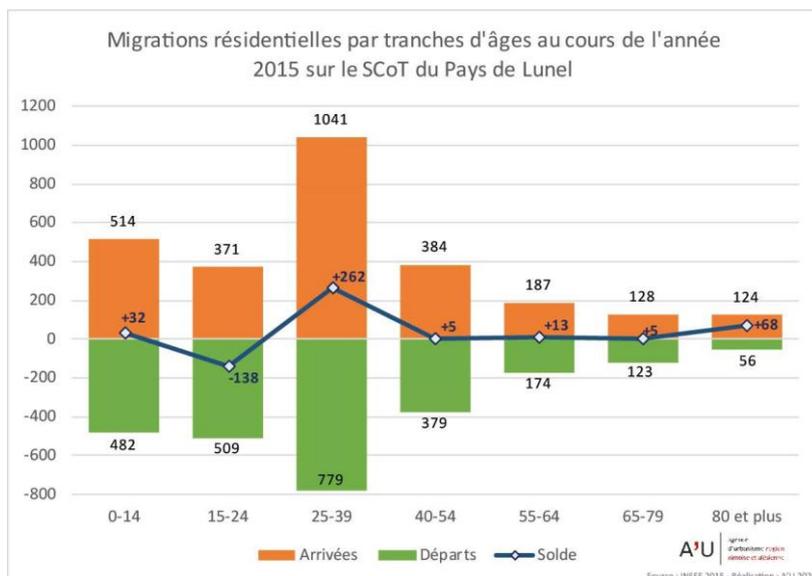


Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

## 1.2 MIGRATIONS RESIDENTIELLES

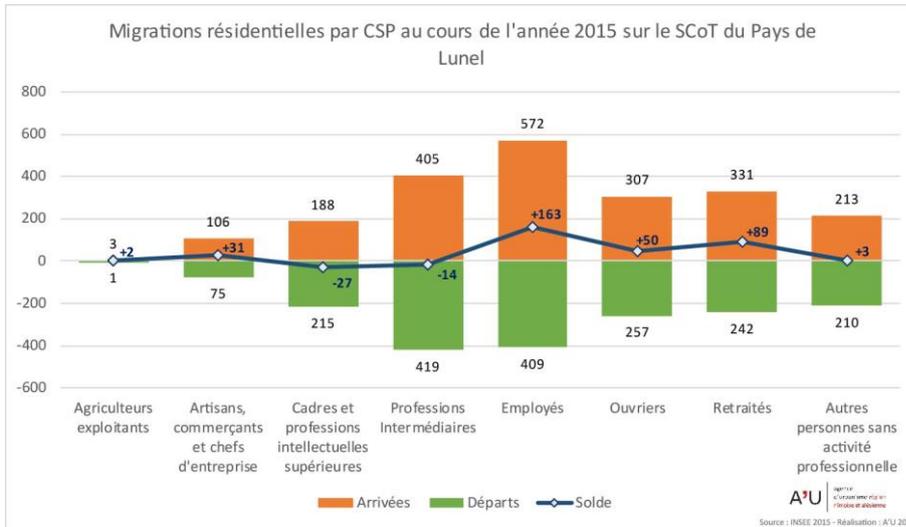
L'origine des migrations apporte d'importants enseignements sur l'attractivité générale du Pays de Lunel (migrations depuis l'extérieur). Les migrations considérées ici sont les migrations effectuées au cours de l'année 2015 (un même individu est observé pour son changement éventuel de résidence), depuis ou vers le territoire du SCoT. D'après ces données, 2750 personnes se sont installées dans le SCoT du Pays de Lunel au cours de l'année 2015, alors qu'elles n'y résidaient pas un an auparavant. Parmi ces 2750 personnes, un peu plus de la moitié se sont installées dans la commune de Lunel. A l'inverse, sur la même période 2500 personnes ont quitté le territoire du SCoT (et la moitié de ces sortants provenaient de la commune de Lunel). Ces résultats ont été étudiés de manière plus précise à travers le prisme de plusieurs indicateurs (âge, CSP, niveau de diplôme, type de ménage etc.).

La tranche d'âge qui a le plus progressé au cours de l'année 2015 est la tranche des 25-39 ans. Toutes les autres tranches d'âges ont des soldes positifs mais plus faibles, hormis les 15-24 ans qui sont en recul. Cette tranche peut correspondre notamment aux étudiants, qui quittent le territoire pour poursuivre leurs études.

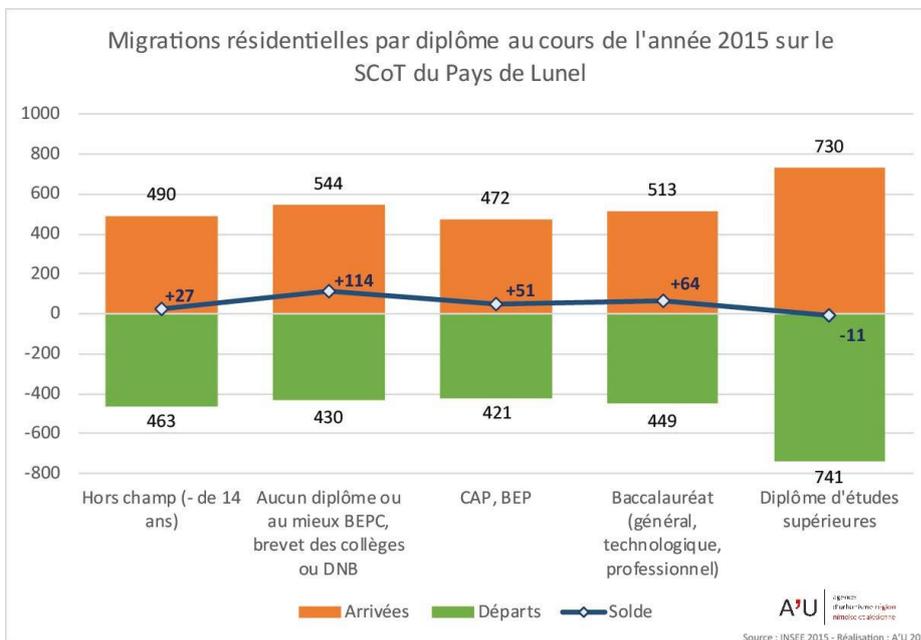


Pour ce qui est des CSP, le territoire a majoritairement accueilli des employés, avec un solde de +163. La seconde catégorie avec le solde le plus important correspond aux retraités, ce qui fait écho à l'augmentation de la tranche

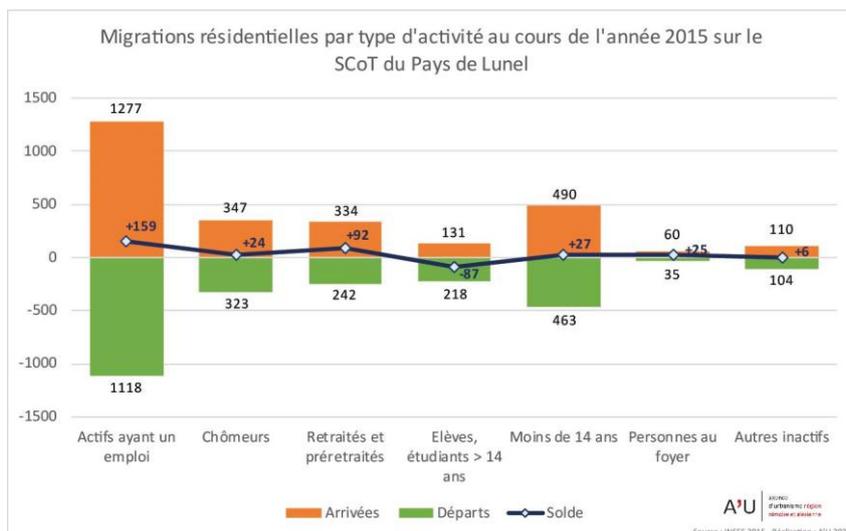
des plus de 80 ans dans le graphique précédent. De manière générale les professions intermédiaires et supérieures sont en léger recul, tandis que les employés, ouvrier et artisans sont en augmentation.



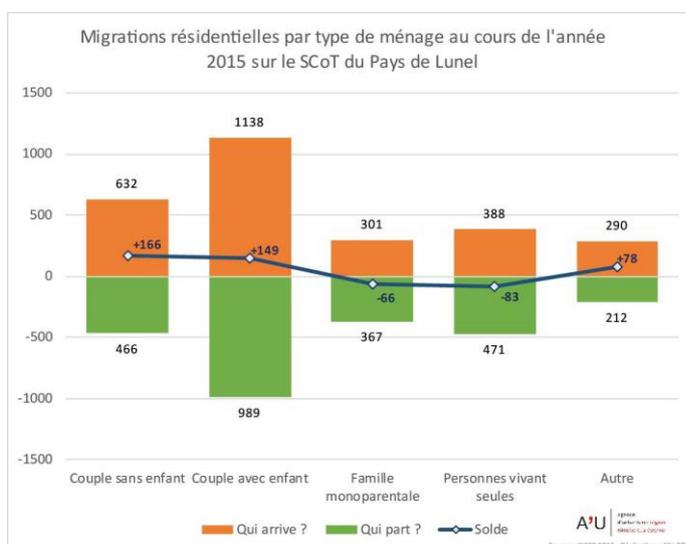
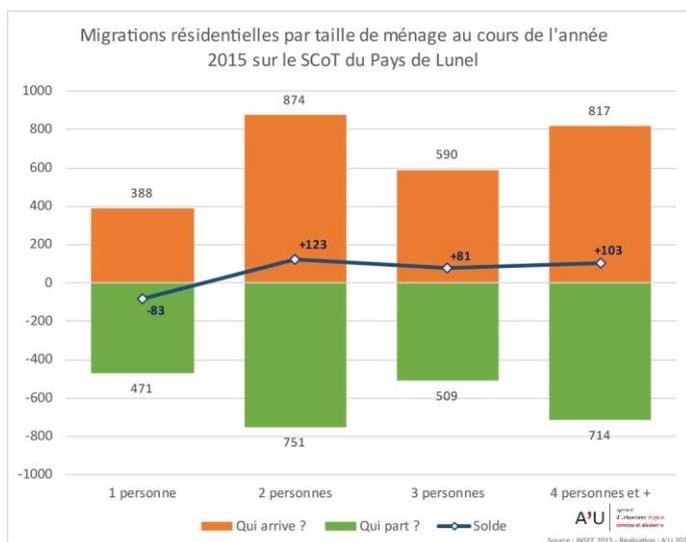
Ces évolutions constatées par CSP se retrouvent dans une moindre mesure dans l'étude des migrations résidentielles par niveau de diplôme. Ce sont les catégories Aucun diplôme ou BEPC, CAP, BEP et Baccalauréat qui augmentent le plus sur le territoire. Les tenants d'un diplôme d'études supérieures, bien qu'étant la catégorie qui se déplace le plus (plus grands nombre d'arrivée et départs) est en léger recul sur le Pays de Lunel pour l'année 2015.



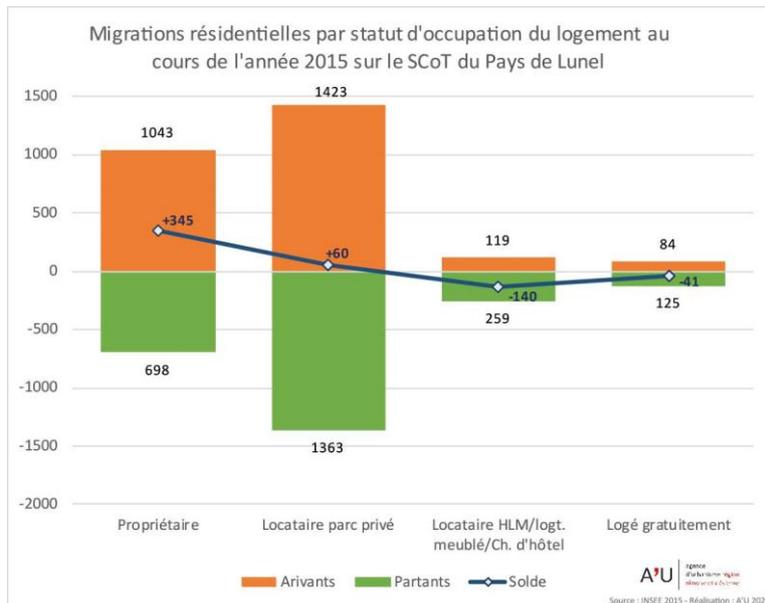
L'analyse des migrations résidentielles par le type d'activité amène au même constat que les analyses précédentes : les deux catégories avec le solde le plus important sont les actifs ayant un emploi ainsi que les retraités et préretraités, tandis que les élèves et étudiants de plus de 14ans sont en recul.



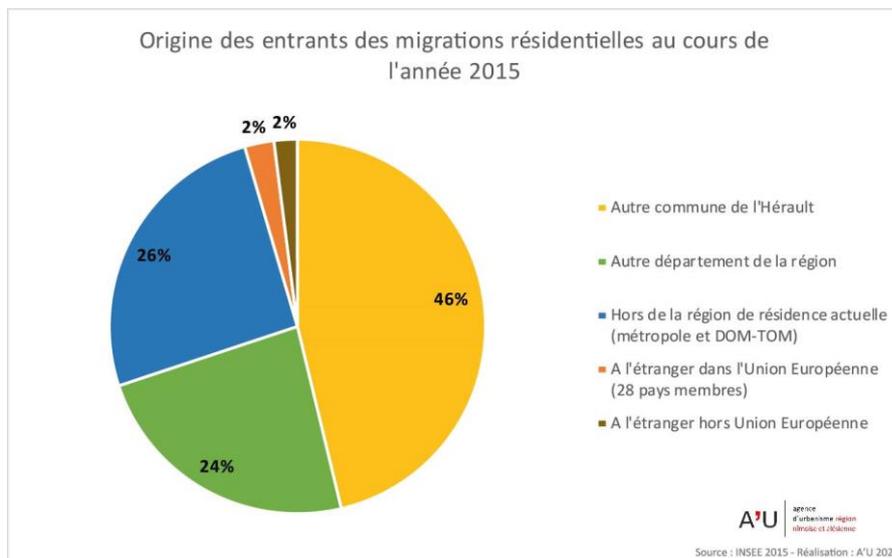
Concernant les caractéristiques des ménages, ce sont plutôt des ménages de 2 personnes ou plus qui viennent s'installer sur le territoire du Pays de Lunel. Les ménages d'une personne, eux, ont un solde en recul. Parmi les ménages de 2 personnes ou plus, ce sont les couples sans enfants qui ont l'augmentation du solde la plus importante (+166), suivis de près par les couples avec enfants (+149). Ces derniers sont la catégorie qui recense le plus d'arrivée et de départs. Les familles monoparentales et les personnes vivant seules ont des soldes en recul.



Pour ce qui est du statut d'occupation du logement, si ce sont les locataires du parc privé qui enregistrent le plus d'arrivées et de départs, en termes de solde c'est la catégorie des propriétaires qui est en forte hausse (+345) sur le Pays de Lunel au cours de l'année 2015. Les locataires HLM et les logés gratuitement sont eux en recul.



Enfin, en termes de localisation, les nouveaux entrants sur le SCoT du Pays de Lunel sont majoritairement issus d'autres communes de l'Hérault (46%). Les autres départements de la région représentent 24% des mouvements. Les entrants en provenance de l'étranger ne représentent que 4% du total.



Les principales communes d'origine des entrants sont : Montpellier (13%), Baillargues (5%), la Grande-Motte et Maugio (4% chacune). Les sortants, quant-à-eux, sont tournés vers Montpellier (13%), Nîmes (4%), Sommières (4%) ainsi que Baillargues et Saint-Brès (3% chacune).

En synthétisant les soldes des indicateurs étudiés, il ressort que les profils en hausse sur le territoire du Pays de Lunel sont les suivants :

- Des jeunes actifs ou des retraités.
- Principalement propriétaires.
- A faible niveau de qualification.
- Majoritairement employés, ouvriers, artisans et commerçants.
- Composant des ménages d'au moins 2 personnes représentés par des couples avec ou sans enfants.

A l'inverse, le territoire connaît un recul des profils suivants :

- Les jeunes élèves et étudiants de la tranche d'âge 15-24 ans.
- Les professions intermédiaires et supérieures.
- Les ménages d'une seule personne et les familles monoparentales.
- Les locataires HLM ou logés gratuitement.

## 1.3 CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

### 1.3.1 Les tranches d'âges

#### Avant-propos

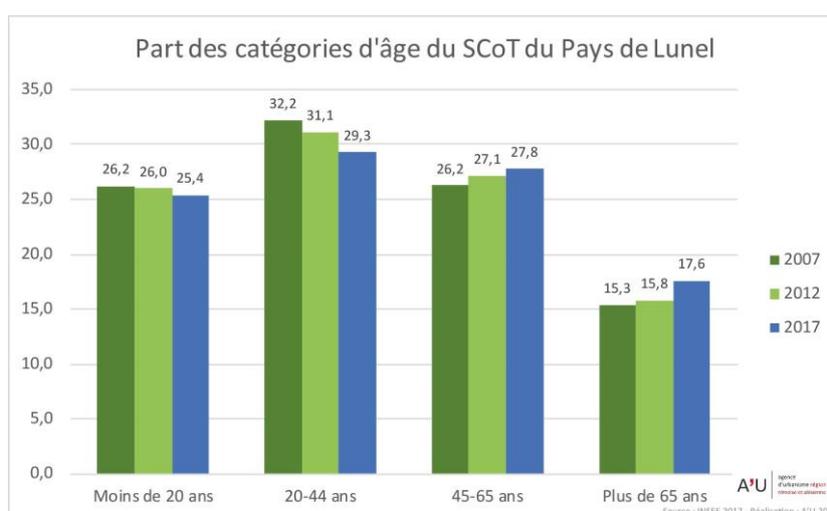
Les catégories d'âge permettent d'étudier l'évolution démographique des tranches d'âge correspondant à certains types de comportements :

- Les moins de 20 ans correspondent aux jeunes populations scolarisées dans le primaire et le secondaire et retranscrivent par leur nombre le niveau de fécondité de la population du territoire ;
- Les 20- 44 ans correspondent aux étudiants du supérieur, aux jeunes actifs et actifs du territoire en âge de procréer. Cette tranche d'âge est essentielle pour le renouvellement de la population d'un territoire ;
- Les 45-65 ans correspondent aux autres actifs du territoire et renseignent, par anticipation de leur nombre, le futur vieillissement de la population ;
- Les plus de 65 ans correspondent à la tranche la plus âgée d'un territoire et renseignent sur le niveau de vieillissement de la population.

#### ➤ Évolution des catégories

	2007		2012		2017		Evolution	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	2007-2012	2012-2017
<b>Moins de 20 ans</b>	11777	26,2%	12487	26,0%	12716	25,4%	+6,0%	+1,8%
<b>20-44 ans</b>	14451	32,2%	15185	31,1%	14650	29,3%	+3,5%	-2,1%
<b>45-65 ans</b>	11781	26,2%	12346	27,1%	13893	27,8%	+10,7%	+6,5%
<b>Plus de 65 ans</b>	6892	15,3%	7843	15,8%	8804	17,6%	+10,2%	+15,9%

Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

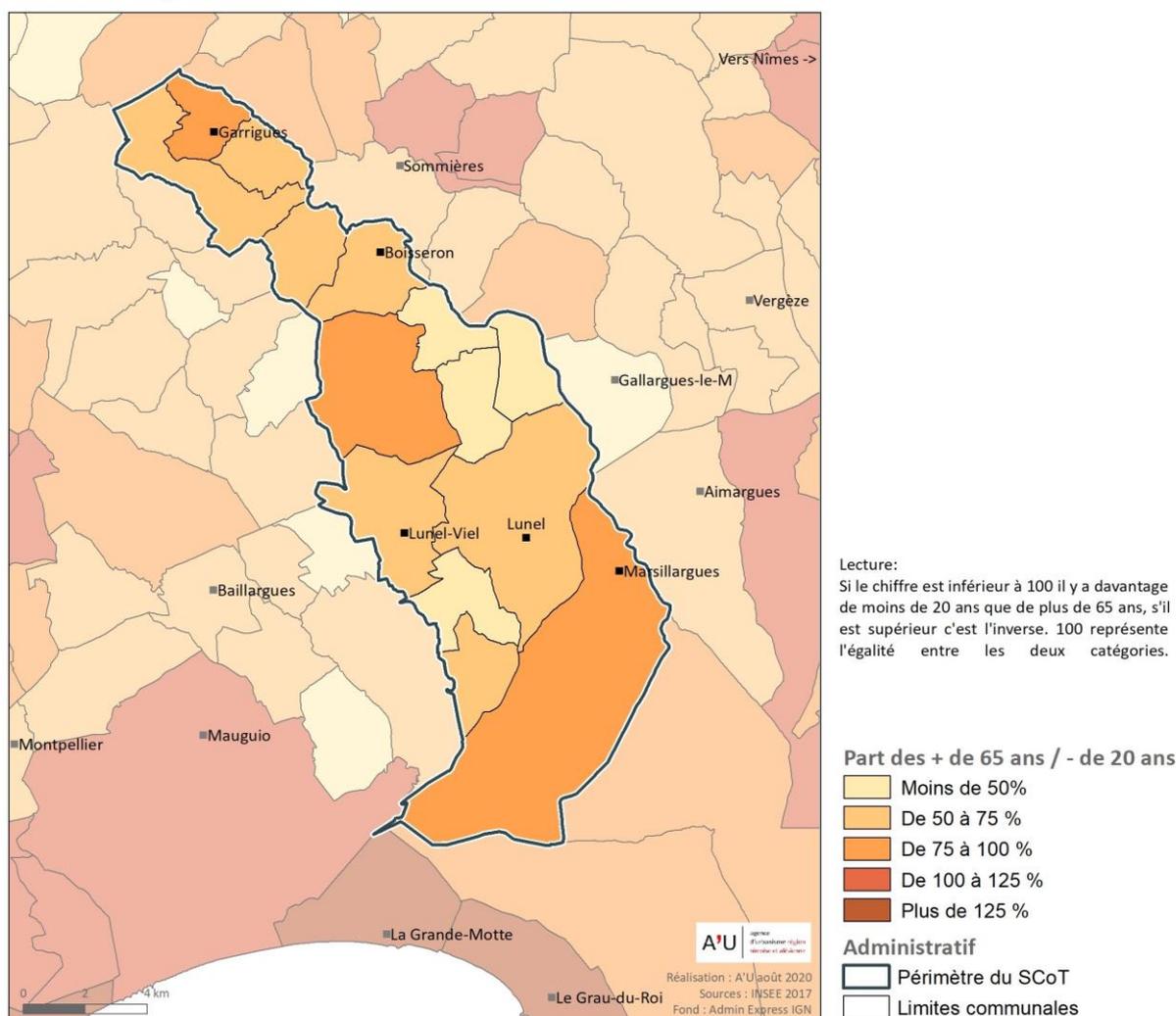


Entre 2007 et 2017, on constate **une baisse de 2,9 points des 20-44 ans contre une hausse de 2,3 points des plus de 65 ans**, ce qui montre que la population est vieillissante et que les jeunes ménages sont en baisse. La part des moins de 20 ans représente ¼ de la population en 2017.

L'indice de vieillesse, en ramenant les plus de 65 ans sur les moins de 20 ans permet de dresser un portrait de la répartition des âges sur un territoire. Lorsque l'indice est égal à 100, cela signifie qu'il existe une stricte égalité entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans. Pour 100 plus de 65 ans, le territoire compte 100 moins de 20 ans. Plus le chiffre est inférieur à 100 plus le territoire compte de jeunes et plus le chiffre est supérieur à 100 plus le territoire compte de personnes âgées. Le Pays de Lunel ressort ici comme étant un territoire plutôt jeune :

- Toutes les communes du Pays de Lunel comptent plus de moins de 20 ans que de plus de 65 ans, contrairement à ses communes voisines du sud qui sont vieillissantes.
- Les communes les plus proches de l'équilibre et donc les « plus âgées » du territoire sont Marsillargues, Entre-Vignes et Garrigues avec à la fois des parts de moins de 20 ans inférieures à 25 % et des parts de plus de 65 ans supérieures à 20%.
- En proportion les moins de 20 ans sont particulièrement présents sur les communes de Saint-Sériès, Villetelle, Saturagues et Saint-Just.
- Enfin, Saussines totalise des parts importantes à la fois des moins de 20 ans et des plus de 65 ans. A elles deux ces catégories représentent plus de 54% de la population totale de la commune.

### SCoT du Pays de Lunel - Indice de vieillesse en 2017



Carte 11 – Indice de vieillesse en 2017

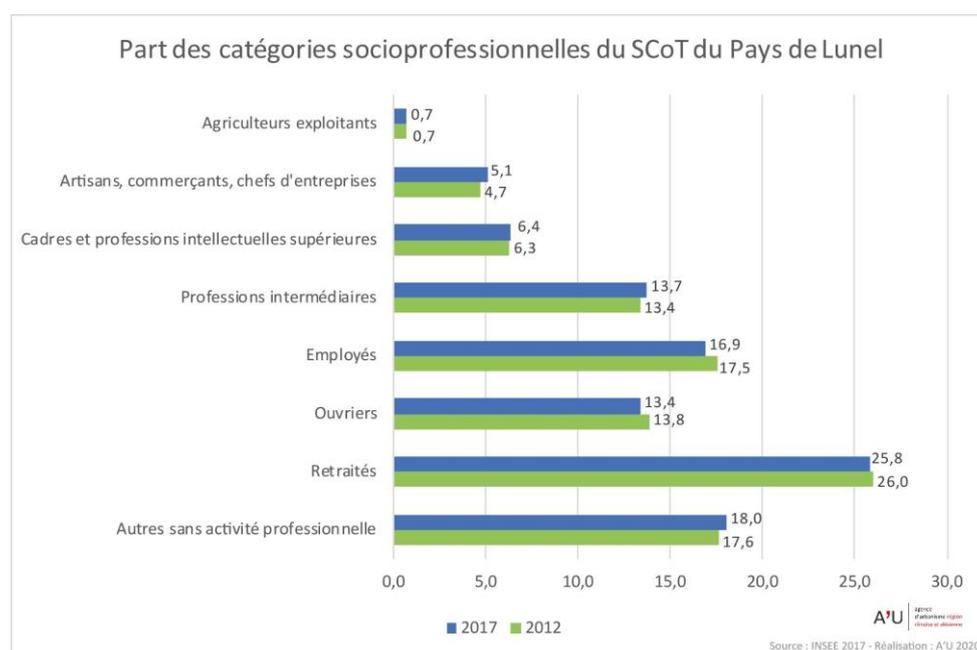
### 1.3.2 Catégories socioprofessionnelles

#### ■ Définition

Les catégories socioprofessionnelles permettent de classer les individus selon leur situation professionnelle en tenant compte de plusieurs critères : métier proprement dit, activité économique, qualification, position hiérarchique et statut.

#### ■ Les retraités majoritaires

En 2017, plus d'un quart de la population est composé de retraités, soit 2 point en dessous de la moyenne départementale. Cette part est en léger recul depuis 2007. En revanche, on constate une petite augmentation des professions intermédiaires (+0,3 points) pour une diminution de la part des ouvriers et des employés. Ces évolutions traduisent une tertiarisation de l'économie. La part des sans activité professionnelle est elle aussi en légère hausse (+0,4 points).



### 1.3.3 Évolution et structure des ménages

#### ■ Avant-propos

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. (Source INSEE)

L'évolution du nombre de ménages d'un territoire dépend étroitement du **phénomène de desserrement qui se définit comme la diminution de la taille moyenne des ménages déjà en place sur le territoire**. Généralisé sur le territoire français ce phénomène est la résultante de la décohabitation. Cela se traduit par le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple à la suite d'une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également un phénomène sociodémographique plus global qui amène les familles à se scinder plus facilement.

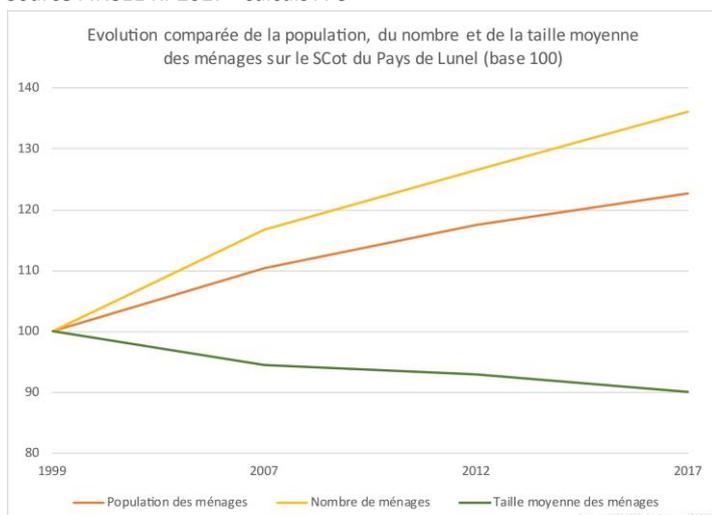
#### ■ Augmentation des ménages due au desserrement

	1999	2007	2012	2017
Population des ménages	40048	44199	47084	49096
Nombre de ménages	15324	17901	19395	20872

<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,61	2,47	2,43	2,35
-----------------------------------	------	------	------	------

Tableau 2 - Statistiques des ménages du Pays du Lunel

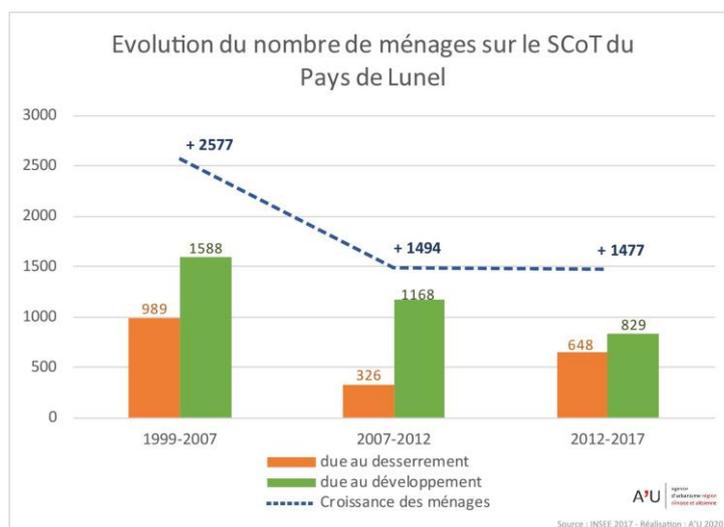
Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

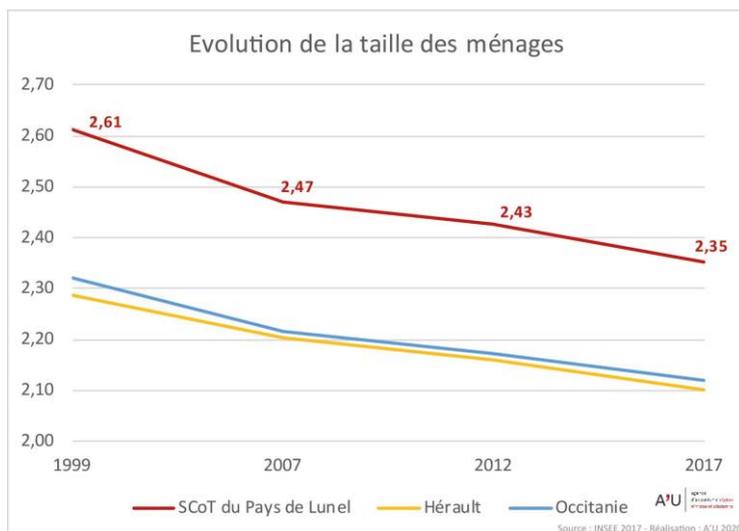


Entre 1999 et 2017, le nombre de ménages croît plus rapidement que la population des ménages, ce qui se traduit par une baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est particulièrement marqué entre 1999 et 2007, ralentit entre 2007 et 2012, mais reprend de la vigueur sur 2012-2017, avec une baisse moyenne par an similaire à celle de la période 1999-2007.

Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

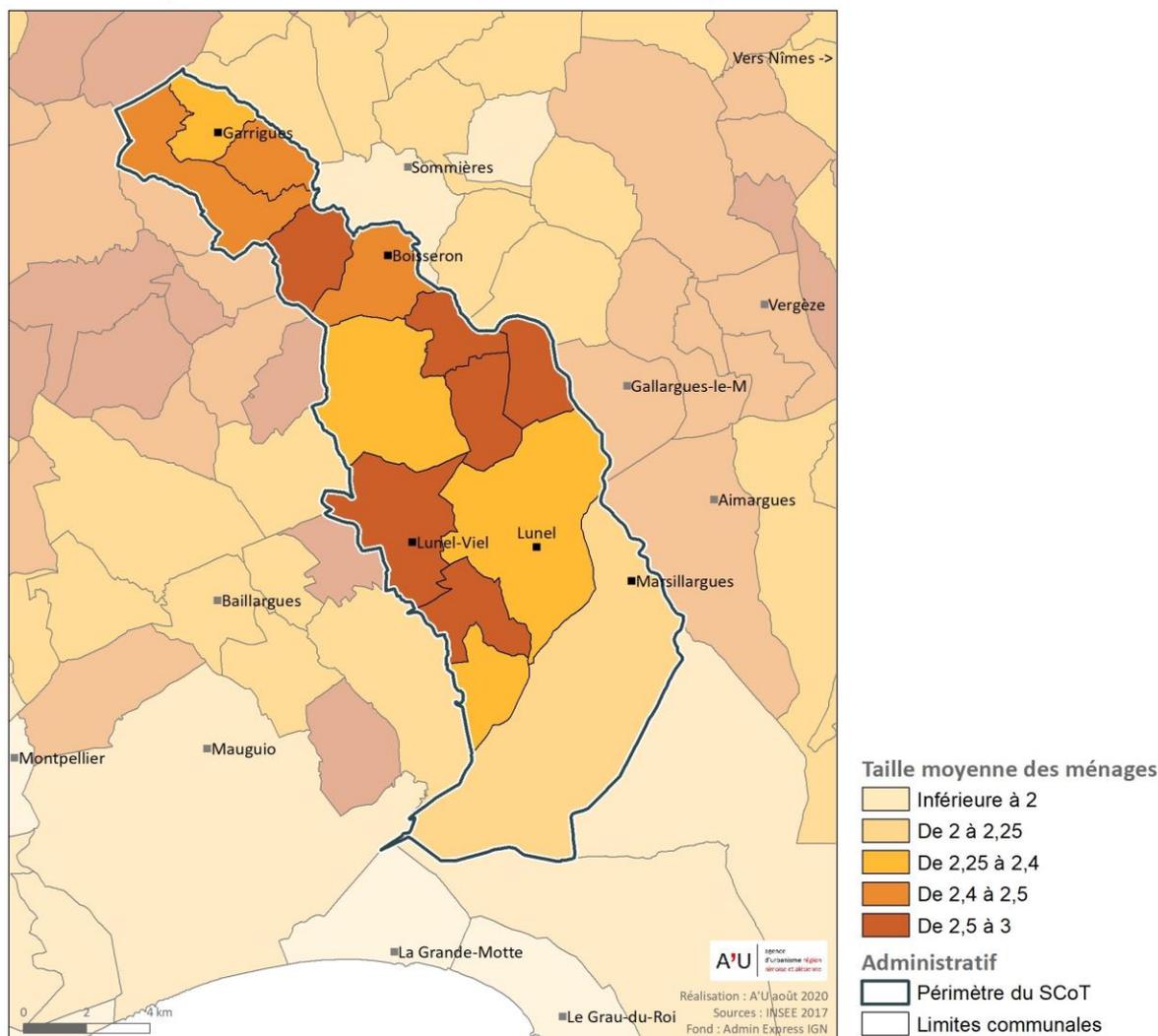
L'accroissement du nombre de ménages est majoritairement dû à la croissance de la population (64,6% de la croissance). Néanmoins, sur la période 2012-2017, cette part chute à 56%. Cela signifie que sur cette période, près de la moitié de l'augmentation du nombre de ménages est due au desserrement (44%).





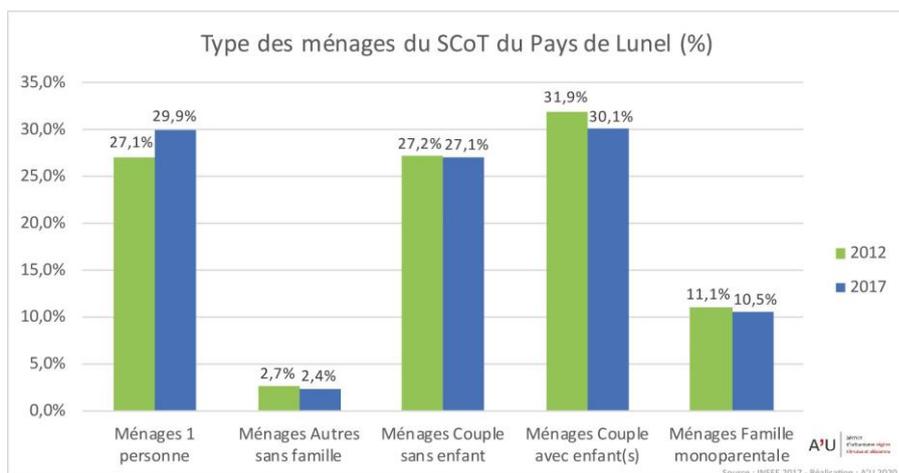
Ce desserrement est bien à l'œuvre puisque la taille des ménages passe de 2,61 en 1999 à 2,35 personnes par ménages en 2017. Il est néanmoins moins important que la moyenne départementale (2,10) et que les territoires voisins (SCoT Montpellier et SCoT Pays de l'Or = 2,01)

### SCoT du Pays de Lunel - Taille moyenne des ménages en 2017



Carte 12 – Taille moyenne des ménages en 2017

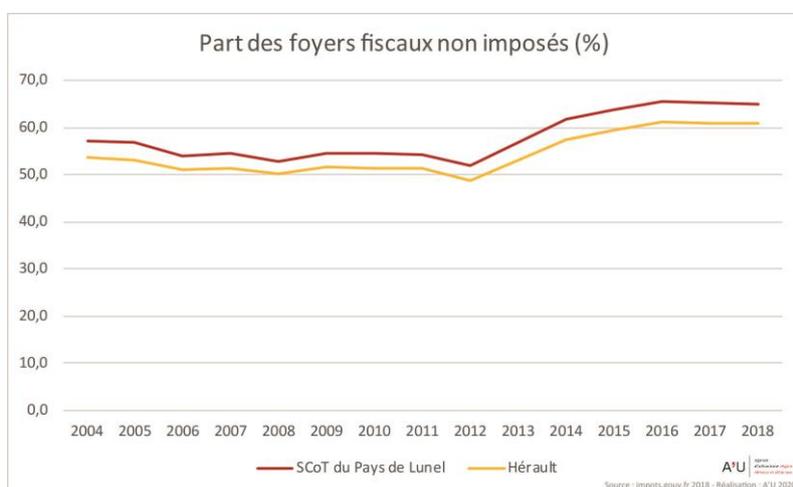
#### 1.3.4 Structure des ménages



Source : INSEE RP2017 – calculs A'U

Depuis 2012, le desserrement de la population est dû essentiellement à la croissance de la part des ménages d'une personne (près de +3 points) alors que la part des ménages de couple avec enfants diminue d'environ 2 points. A terme, cette évolution peut présenter un risque pour le maintien du solde naturel.

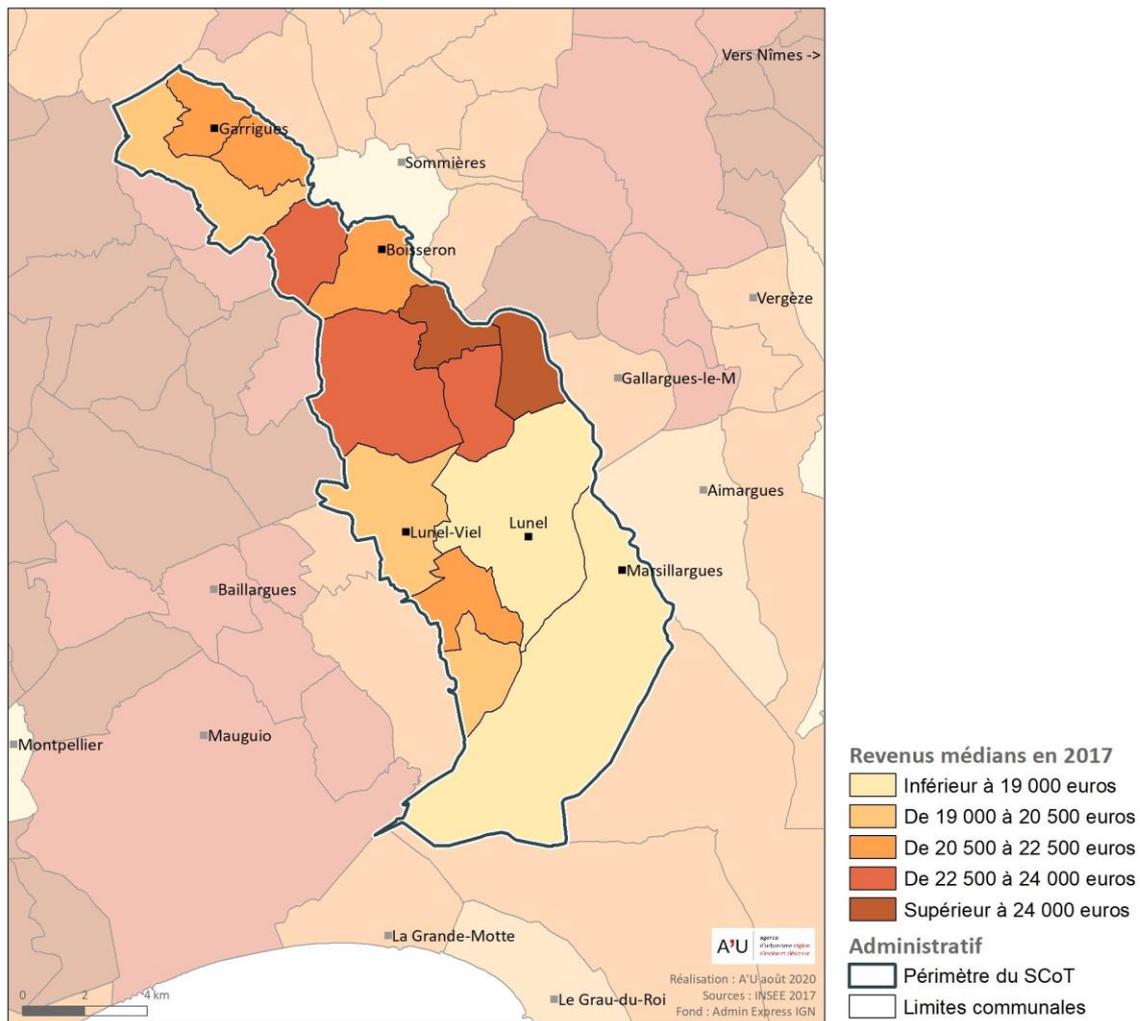
### 1.3.5 La fiscalité des ménages



La part des foyers fiscaux non-imposés est en légère diminution de 2004 à 2012, sur le Pays de Lunel comme sur le département, pour ensuite connaître une augmentation jusqu'en 2016, puis une stabilisation depuis. En près de 15 ans, entre 2004 et 2018, la part des foyers fiscaux non imposés a augmenté d'environ 11 points sur le Pays de Lunel. La part des foyers fiscaux non-imposés est plus importante sur le Pays de Lunel que sur le département (respectivement 65% et 61% en 2018).

Toutefois, pour ce qui est des revenus médians, une majeure partie des communes du Pays de Lunel se situe au-dessus de la médiane du département (19 670€ en 2017). Sur l'EPCI du Pays de Lunel, la médiane des revenus est d'ailleurs supérieure à celle de l'Hérault et située à 21 680€. Seules trois communes sont en dessous de la médiane du département et présentent donc une fragilité sociale prononcée. Il s'agit des communes de Lunel, Marsillargues et Lunel-Viel.

## SCoT du Pays de Lunel - Revenus médians en 2017



Carte 13 – Revenus médians en 2017

## 1.4 SYNTHÈSE ET ENJEUX

### SYNTHÈSE



- **Un ralentissement de la croissance démographique** : passage de +1,8% entre 1999 et 2012, à +0,81% entre 2012 et 2017.
- **Un affaiblissement de l'attractivité du territoire** : érosion du solde migratoire de 2,03%/an entre 1999 et 2007 à 0,41 sur 2012-2017).
- **Un territoire principalement sujet à l'influence montpelliéraine et dans une moindre mesure au bassin nîmoise pour les migrations résidentielles.**
- **Un territoire attractif pour les ménages à faibles/moyens revenus qui souhaitent accéder à la propriété.**
- **Un vieillissement de la population** : la part des 20-44 ans (en âge d'avoir des enfants) est en diminution et la part des plus de 65ans en augmentation. De plus, un quart de la population est retraité.
- **Un desserrement de la population** : la taille moyenne des ménages est passée de 2,61 en 1999 à 2,35 personnes en 2017.

### ENJEUX



- La question de la chute du solde migratoire : comment maintenir une certaine attractivité du territoire notamment envers les jeunes ? Les jeunes actifs ? Les couples en âge d'avoir des enfants ?
- La question du maintien des jeunes sur le territoire, notamment des jeunes ménages en capacité d'avoir des enfants, puisque l'on constate qu'ils sont nombreux à quitter le territoire pour poursuivre leurs études (Montpellier, Nîmes) et reviennent peu ensuite. Cette question pourrait être notamment dépendante de la capacité du territoire à offrir des logements adaptés. Est-ce la seule raison ?
- Comment garantir une offre de logements adaptés, un foncier mobilisable, notamment envers les jeunes ménages et l'accompagner par la création d'emplois et de services ?
- Un enjeu simultané du vieillissement.
- Prévoir un besoin en logements issu du développement de la population ainsi que du desserrement des ménages.

## 2 / L'ÉCONOMIE



### Chiffres clés

*+ 610 emplois entre 2012 et 2017*

*16,4% de taux de chômage en 2017*

*33% de personnes non diplômées ou diplômées d'un BEPC maximum*

*40% des actifs de la CCPL travaillent sur le territoire*

*170 commerces de proximité en 2018*

*115 620 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en 2018*

*2 centralités commerciales supérieures*

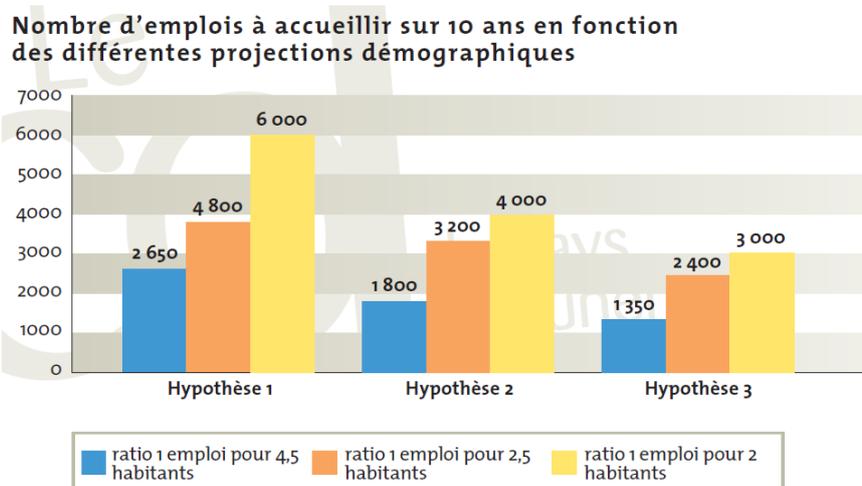
*3 700 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces commerciales créées depuis 2004*

*1/4 des locaux éligibles au très haut débit*

## 2.1 RETOUR SUR LES ENJEUX ET ORIENTATIONS ECONOMIQUES DU SCoT 2006

### 2.1.1 Les enjeux du diagnostic

Objectif de « constitution d'un pôle économique qui saurait prendre sa place dans l'économie régionale et capable de suivre l'évolution de la population locale. »



A partir des hypothèses de croissance démographique du SCoT 2006 :

- Hypothèse 1 : rythme de création d'emplois du Lunellois sur la dernière décennie (1995-2005 ou 1990-2000)
- Hypothèse 2 : rythme de création d'emplois de l'agglomération montpelliéraine.
- Hypothèse 3 : un emploi local pour un actif local supplémentaire.

Les enjeux à réinterroger :

- valoriser les zones d'activités existantes et veiller à une création raisonnée des nouvelles zones, car les disponibilités foncières restent faibles ;
- renforcer le dispositif d'accueil et de maintien des entreprises déjà en place ;
- promouvoir une spécificité économique au regard des aires urbaines voisines ;
- s'appuyer sur le schéma de service commercial en cours et le faire évoluer dans le sens d'un meilleur équilibre sur le territoire.

Concernant le tourisme :

L'enjeu est donc de valoriser ce patrimoine dans le développement d'une économie touristique raisonnée :

La vocation touristique de ce territoire a tout intérêt à se focaliser sur une offre spécifique, de qualité qui pourrait se structurer autour :

- D'un tourisme familial, de découverte
- De l'agritourisme (hébergements sous forme de gîtes ruraux, chambres d'hôtes)
- D'une mise en valeur du patrimoine à travers la création de cheminements doux (circuit touristique autour des sites valorisés)

NB : l'aménagement numérique n'y est pas analysé.

### 2.1.2 Les orientations du PADD

Orientations du PADD :

- Position de pôle économique d'équilibre entre les pôles de Nîmes et Montpellier en consolidant le ratio emploi local / actif local, et donc réfléchir au ratio nouvel actif / nouvel emploi en s'appuyant sur la création de nouveaux emplois dans de nouvelles zones, mais aussi dans le tissu urbanisé existant.
- Comptabiliser les emplois induits par l'apport de nouveaux résidents (150 emplois pour 1 000 habitants).
- Zones d'activités :
  - Dimensionner les nouvelles surfaces à aménager en fonction des nouveaux actifs sur le territoire ;
  - Se fixer un ratio d'emplois par hectare ;
  - Localiser de nouvelles zones en sites complémentaires pour l'accueil d'entreprises (étude entre la LGV et autoroute A9) ;
  - Qualité d'aménagement et du paysage.
- Développer une offre commerciale complète et accessible pour limiter l'évasion, en recherchant un équilibre entre centre-ville, bourg et sites périphériques, et par une bonne répartition sur le territoire.
- Soutenir l'activité agricole :
  - En préservant les zones prioritaires de culture ;
  - En accompagnant les projets avec les partenaires concernés ;
  - En conventionnant avec les propriétaires concernés ;
  - En développant l'agriculture périurbaine (circuits courts...)

### 2.1.3 Objectifs et prescriptions du DOG

#### Foncier d'activités

##### Objectifs

**2006-2016 : 80 à 110 ha nette de nouvelles zones d'activités soit 90 à 125 ha de surfaces totales pour 2 800 nouveaux emplois.**

Confortement des grands pôles économiques urbains :

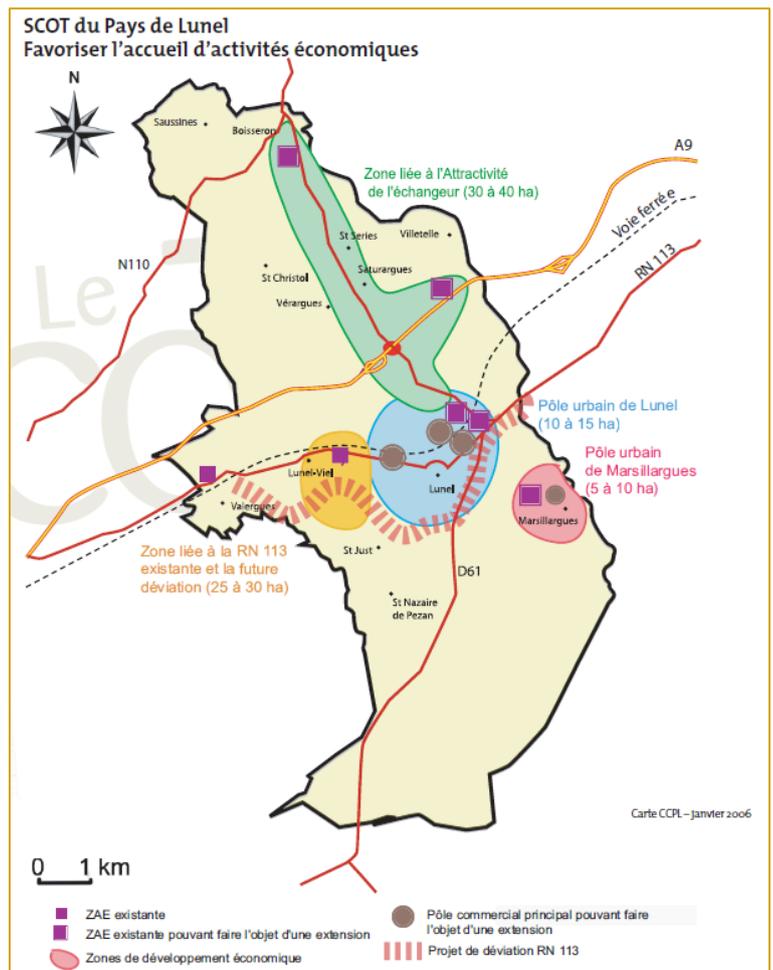
- Pôle de Lunel : de 10 à 15 hectares
- Pôle de Marsillargues : de 5 à 10 hectares

Implantation de zones de développement économique majeures et secondaires sur les secteurs suivants :

- Secteur de diffusion de l'attractivité de l'échangeur autoroutier sur l'axe Nord/Sud (lié à la RD 34) : de 30 à 40 ha
- Secteur de Lunel / Lunel Viel entre la RN 113 et la future déviation: de 25 à 30 ha

Création de zones d'activités artisanales à l'initiative des communes (inférieures à 2,5 hectares) : de 10 à 15 ha.

Prescriptions : charte de qualité des nouvelles zones, ratio moyen de 35 emplois à l'hectare et SHON minimum de 30%.



Carte 14 – Carte de l'activité économique du DOG du premier SCOT

#### Pôles commerciaux

Objectif : rechercher un équilibre entre le commerce de proximité, les centralités et les sites périphériques.

##### Prescriptions :

- Commerces de proximité : permettre leur implantation dans les PLU ;
- Commerces de centre-ville et bourgs : préservation face au développement excessif des sites périphériques, améliorer leur accessibilité.
- Sites périphériques : implantation de commerces spécialisés lorsque l'évasion commerciale est avérée, développement de l'existant en proportion du développement démographique de la zone de chalandise.

## 2.2 LA POPULATION ACTIVE

### ■ Définition

La **population active** regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») ainsi que les chômeurs (INSEE).

Les **emplois au lieu de travail** ne se confondent pas avec la population active ayant un emploi, qui est comptée au lieu de résidence : une personne active ayant un emploi peut résider dans une commune A et avoir un emploi dans une commune B (INSEE).

Le **taux d'attractivité par l'emploi** est le rapport entre le nombre d'emplois sur un territoire et le nombre d'actifs occupés de ce même territoire. Ce ratio renseigne sur l'attractivité du territoire vis-à-vis de son emploi local.

- Avec un ratio supérieur à 100% le territoire est considéré comme excédentaire en termes d'emplois et attractif pour les actifs occupés extérieurs au territoire ;
- Avec un ratio inférieur à 100% le territoire a une faible capacité de rétention de sa population active occupée par rapport aux autres territoires.
- Avec un ratio égal à 100% le territoire est considéré comme équilibré ;

#### 2.2.1 Evolution de la population active

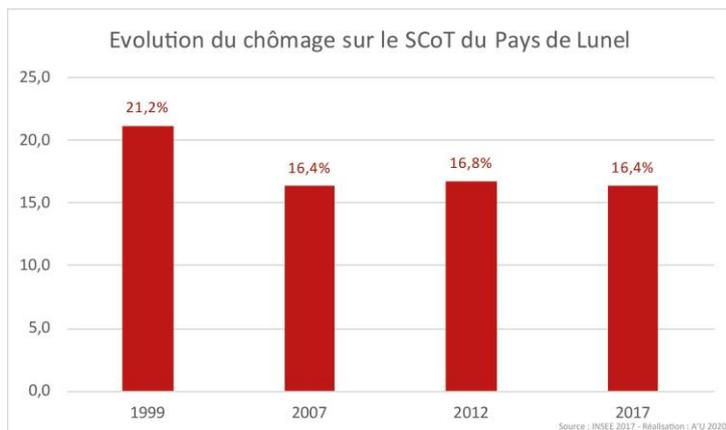
15-64 ans	1999	2007	2012	2017	Evolution 1999-2007	Evolution 2007-2012	Evolution 2012-2017
<b>Population</b>	25764	28795	30441	31012	+11,8%	+5,7%	+1,9%
<b>Actifs</b>	17190	19893	21695	22569	+15,7%	+9,1%	+4,0%
<b>Actifs occupés</b>	13487	16634	18061	18871	+23,3%	+8,6%	+4,5%
<b>Chômeurs</b>	3643	3259	3635	3698	-10,6%	+11,5%	+1,7%
<b>Emplois au lieu de travail</b>	9188	11539	12457	13067	+25,6%	+7,9%	+4,9%
<b>Part d'actifs/pop totale</b>	66,7%	69,1%	71,3%	72,8%			
<b>Part d'actifs occupés/actifs</b>	78,5%	83,6%	83,2%	83,6%			
<b>Part de chômeurs/actifs</b>	21,2%	16,4%	16,8%	16,4%			
<b>Taux d'attractivité par l'emploi</b>	68,1%	69,4%	69,0%	69,2%			

Tableau 3 - Evolution de l'emploi depuis 1999

Source : INSEE RP2017

En 2017, l'INSEE recense **22 569 actifs** de 15-64 ans, soit un taux d'activité de 72,8% en hausse de plus de 6 points par rapport à 1999. Ce taux est plus important en comparaison avec le niveau départemental (70,7%) et les SCoT voisins (autour de 70% sauf Pays de l'Or à 76%).

83,6 % des actifs ont un emploi soit +5,1 points depuis 1999. Cette part est similaire aux parts départementale et régionale.

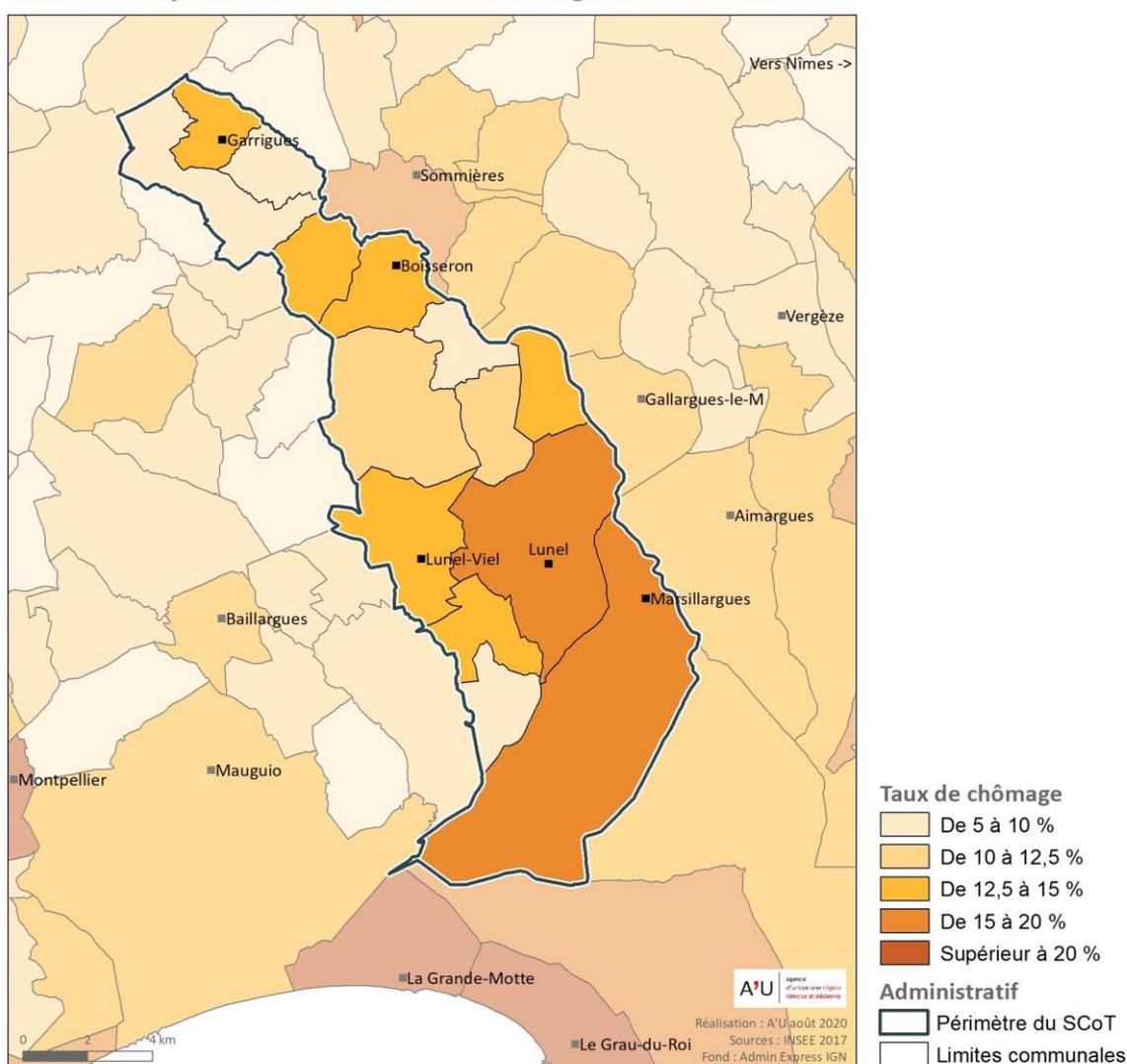


La part des chômeurs est à 16,4% en 2017, moins importante que la moyenne départementale (17,4%) et celle des territoires voisins (sauf le SCoT du Pays de l'Or 14,5% et Pic Saint-Loup 10,1%). Cette part a baissé puisqu'en 1999 elle était de 21,2%. Cependant elle stagne depuis 2007. Le nombre brut de chômeurs a d'ailleurs retrouvé et dépassé son niveau de 1999.

Les communes les plus touchées par le chômage sont Lunel et Marsillargues.

Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

### SCoT du Pays de Lunel - Taux de chômage en 2017

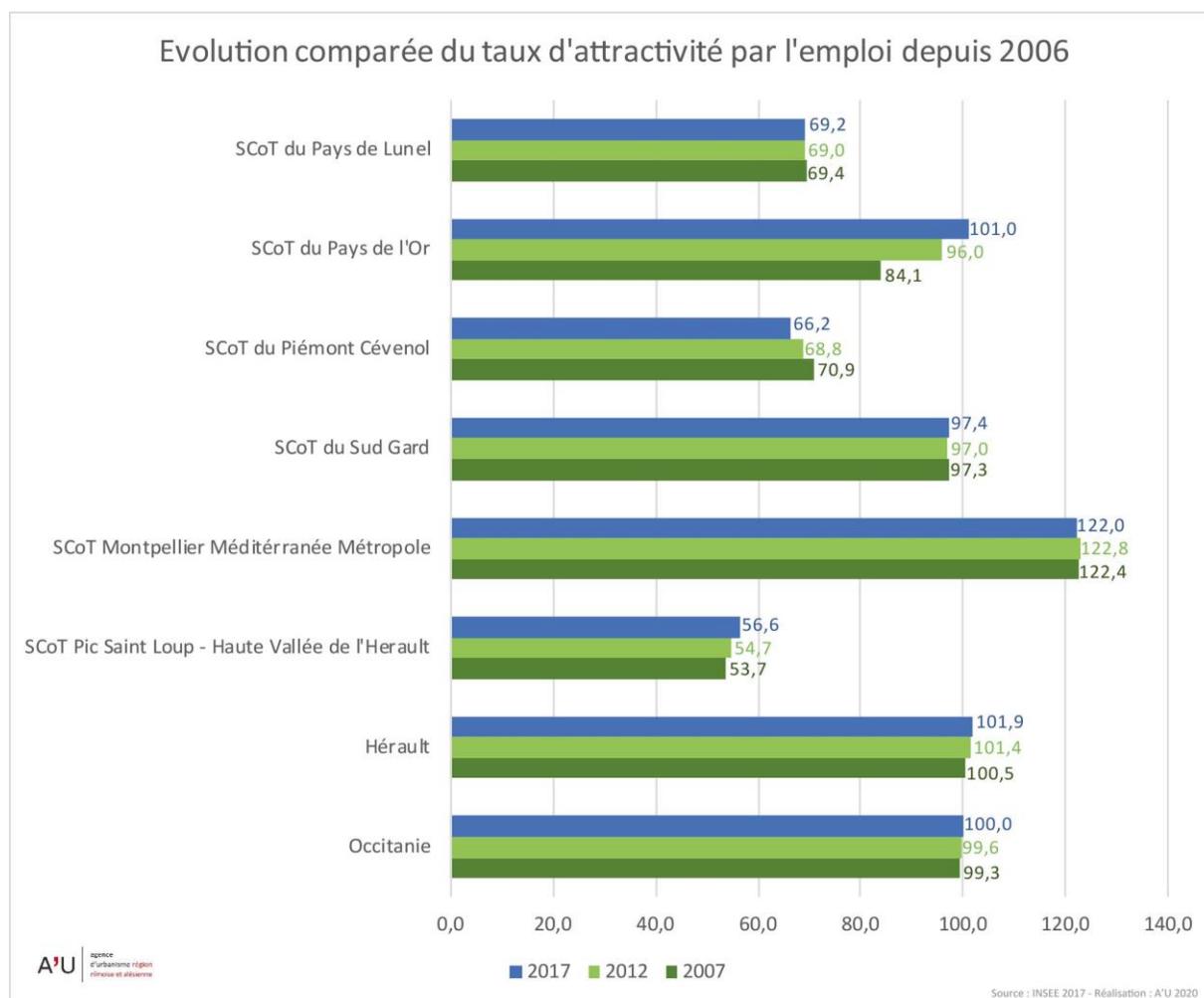


Carte 15 – Taux de chômage en 2017

## 2.2.2 L'emploi local et taux d'attractivité par l'emploi comparés<sup>1</sup>

En 2017, le Pays de Lunel comporte **13 067 emplois** au lieu de travail, soit +42,2% depuis 1999 (+3 879 emplois). L'emploi enregistre surtout sa plus grosse progression entre 1999 et 2006 (+2,9% par an en moyenne) et s'érode légèrement depuis (+1,5% par an sur 2007-2012 et +1% par an sur 2012-2017).

Le taux d'attractivité par l'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois sur un territoire et le nombre d'actifs occupés de ce même territoire. Si le taux est inférieur à 100, cela signifie que le nombre d'emploi est inférieur au nombre d'actifs occupés du territoire, et que ce territoire est alors plutôt résidentiel. Si le taux est supérieur à 100 c'est l'inverse, le territoire est excédentaire en emplois et attire des actifs venus d'autres territoires. Si le taux est égal à 100, alors il y a autant d'emplois que d'actifs occupés sur le territoire.



Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

Sur le pays de Lunel, le taux d'attractivité par l'emploi est stable depuis 1999 pour s'établir à 69,2% en 2017. En d'autres termes, une large partie des actifs ayant un emploi l'exercent à l'extérieur du territoire, et notamment dans l'agglomération montpelliéraine au vu des nombreux déplacements domicile-travail<sup>2</sup>.

Sur les SCoT voisins, la situation est contrastée, avec des SCoT en équilibre ou excédentaires en emplois tels que Montpellier Méditerranée Métropole ou le Pays de l'Or – qui a connu une forte croissance entre 2006 et 2016 – et des SCoT pouvant être qualifiés de résidentiels comme le Pic Saint Loup ou le Piémont Cévenol.

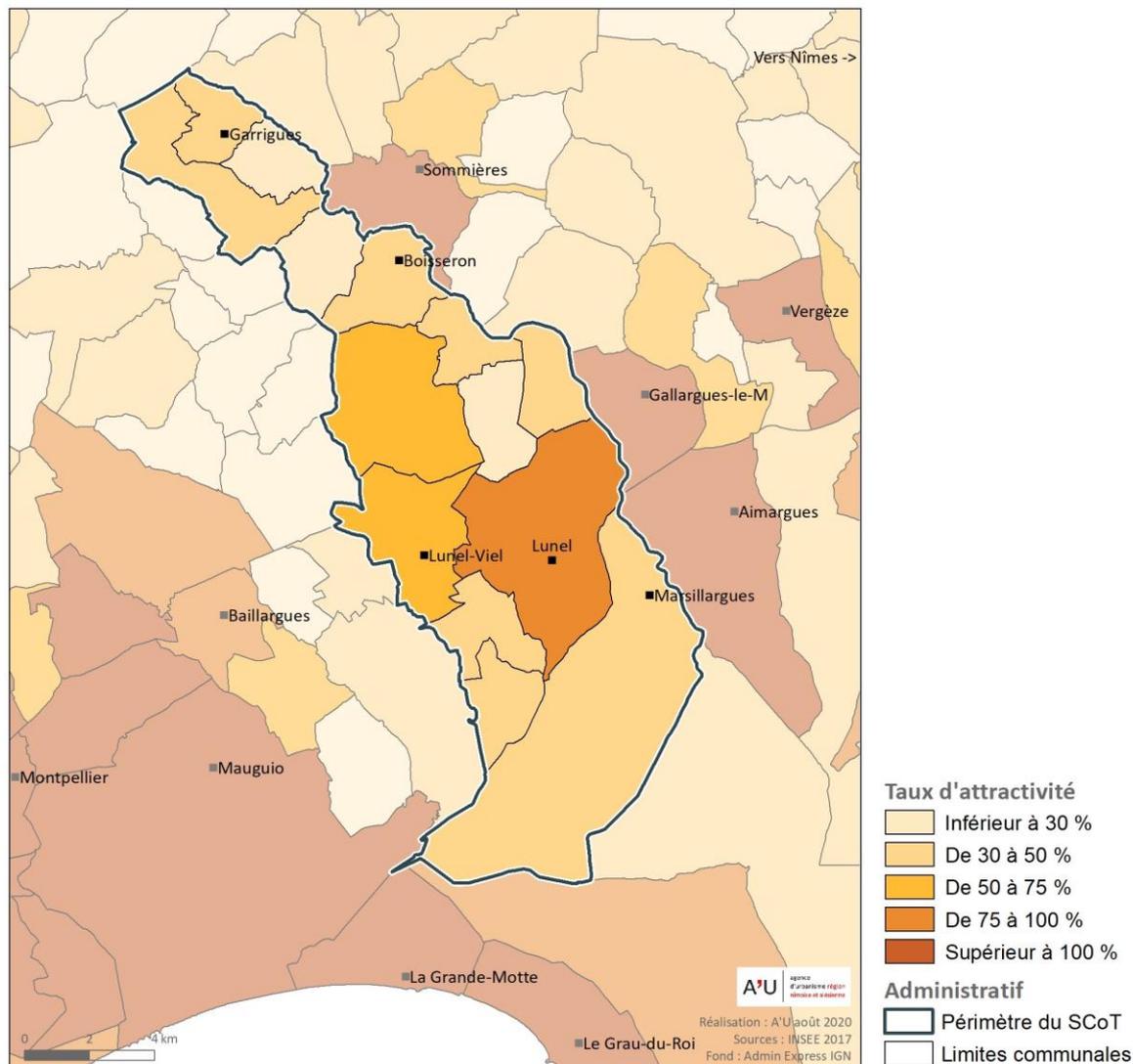
<sup>1</sup> Taux d'attractivité par l'emploi = Nombre d'emplois sur la commune / nombre d'actifs occupés

<sup>2</sup> Cf. PARTIE 5

Au niveau communal, l'analyse de l'attractivité par l'emploi révèle que :

- Plus de  $\frac{3}{4}$  des communes du Pays de Lunel sont des communes très résidentielles avec des taux inférieurs à 50%.
- Lunel s'approche de l'équilibre avec un taux de 96%.
- Les communes de l'est montpelliérain voisines du Pays de Lunel sont excédentaires avec des taux d'attractivité par l'emploi supérieurs à 100.

### SCoT du Pays de Lunel - Attractivité par l'emploi en 2017



Carte 16 – Taux d'attractivité par l'emploi en 2017

#### 2.2.3 L'emploi à Lunel

L'étude du cabinet Asterès<sup>3</sup> a analysé la position de Lunel par rapport à l'emploi et le chômage. La ville présente ainsi deux caractéristiques qui expliquent le taux de chômage actuel, hors impact de la crise depuis 2007 :

- Des migrations d'actifs importants entre 1968 et 1999, que le marché du travail ne pouvait absorber. La ville a pourtant créé beaucoup d'emplois, mais le taux de chômage atteignait 25% en 1999 (15% en 2007). La population active a augmenté plus rapidement que l'emploi. Cette dynamique est aussi due à

<sup>3</sup> Etude Asterès, mars 2013 : « Lutter contre le chômage à Lunel. Quelle politique communale ? ».

une offre abondante d'emplois saisonniers. Cependant depuis 1999, le rythme s'est inversé : le nombre d'emplois croît plus vite que la population.

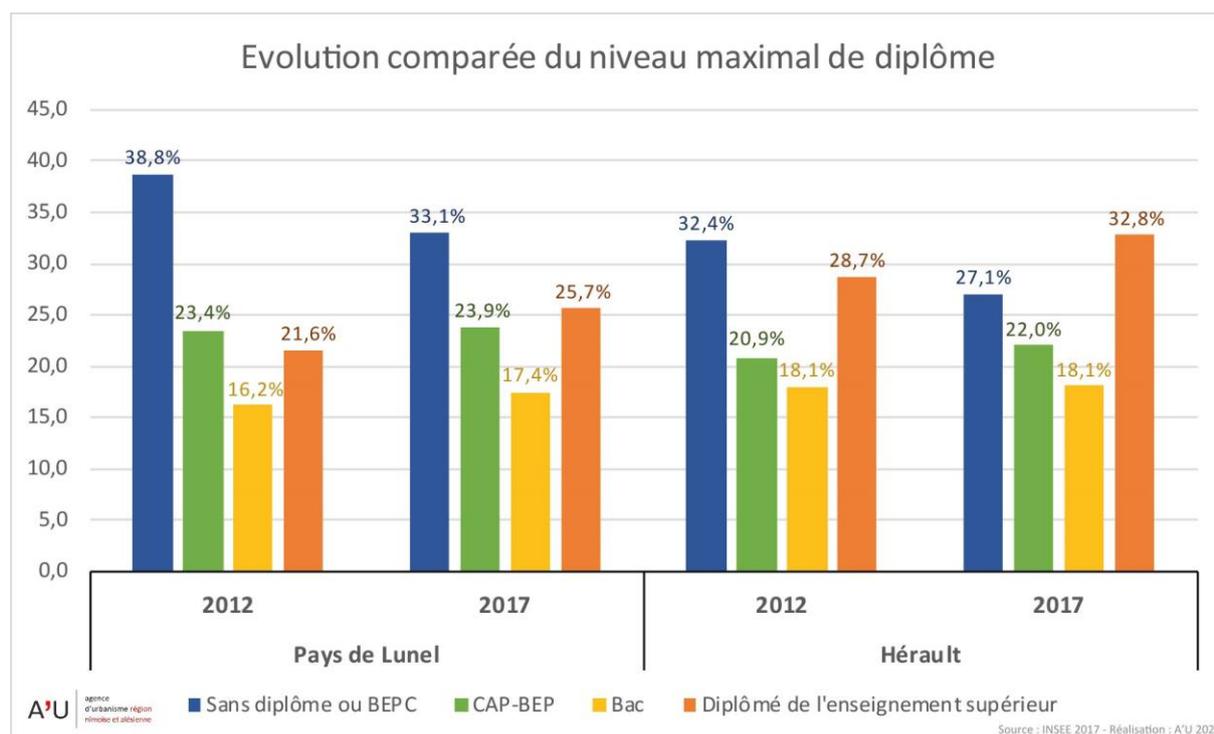
- L'inadéquation entre l'offre et la demande de travail, due au déficit de qualification des actifs (48% de la population avait un niveau inférieur au CAP en 2012. Ce déficit « conduit presque mécaniquement Lunel à subir un taux de chômage de 20 % minimum ».

La dynamique démographique couplée au développement important des résidences principales<sup>4</sup> et la faible qualification de la population lunelloise expliquent, selon le cabinet, le déficit d'emplois.

L'étude préconise donc de diminuer la saisonnalité de l'emploi, de limiter les mises en chantier de nouveaux logements pour freiner les apports nouveaux de population, de développer l'activité touristique pour compléter les activités économiques traditionnelles et de créer une offre de formation et d'éducation destinée à augmenter le niveau de qualification.

## 2.2.4 Le niveau de diplôme

En 2017 sur le Pays de Lunel, la part des personnes sans diplôme ou avec un BEPC, bien qu'en baisse entre 2012 et 2017, est toujours importante (33,1%). Cette part est de 5 points supérieure à celle du département. A l'inverse, la part des personnes diplômées de l'enseignement supérieur, bien qu'en hausse entre 2012 et 2017, représente seulement 25,7% de la population et est toujours nettement inférieure à celle du département (d'environ 7 points). Ainsi, bien que le Pays de Lunel ait vu son niveau global de diplôme augmenter, le territoire est toujours marqué par un déficit de qualification des actifs.



<sup>4</sup> Cf PARTIE 6

## 2.3 POLARITES D'EMPLOIS ET DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

L'analyse des mobilités domiciles-travail en 2017 montre qu'environ 30% des actifs du territoire travaillent dans leur commune de résidence. Ce chiffre atteint 39% sur la commune de Lunel, ce qui en fait la commune la plus autonome du Pays de Lunel.

L'analyse des fonctionnalités urbaines arrive à la même conclusion<sup>5</sup> : Lunel est le pôle d'emploi du territoire (66% des emplois). Pourtant les principaux flux des navetteurs des communes du territoire sont à destination de Montpellier. Seule la commune de Saint-Just fait exception puisque ses navetteurs sont davantage à destination de Lunel (268) que de Montpellier (253).

Commune de résidence	Commune de travail	Flux de navetteurs (>100)
Boisseron	Montpellier	161
Lunel	Aimargues	103
Lunel	Castelnau-le-Lez	112
Lunel	Saint-Aunès	112
Lunel	Marsillargues	113
Lunel	Lattes	130
Lunel	Gallargues-le-Montueux	131
Lunel	Baillargues	135
Lunel	Lunel-Viel	136
Lunel	La Grande-Motte	162
Lunel	Vendargues	180
Lunel	Mauguio	216
Lunel	Nîmes	396
Lunel	Montpellier	1592
Lunel-Viel	Lunel	125
Lunel-Viel	Montpellier	380
Marsillargues	Aimargues	100
Marsillargues	Nîmes	125
Marsillargues	Lunel	300
Marsillargues	Montpellier	375
Entre-Vignes	Montpellier	282
Saint-Just	Montpellier	253
Saint-Just	Lunel	268
Saint-Sériès	Montpellier	120
Saturargues	Montpellier	118
Villetelle	Lunel	150
Villetelle	Montpellier	150

Tableau 4 - Flux de navetteurs supérieurs à 100 en provenance du Pays de Lunel

Source : INSEE 2017 - calculs A'U

Lunel est davantage (quatre fois plus) tournée vers Montpellier (1592 navetteurs, soit 17% des actifs de Lunel) que vers Nîmes (396 navetteurs, soit 4 % des actifs de Lunel). Au total, sur le territoire de la CCPL :

- 11 200 actifs occupés travaillent hors de la CCPL, soit 60 %. L'intercommunalité reste relativement dépendante en termes d'emploi puisque plus de la moitié de ses actifs travaillent hors de ses limites ;
- 7 600 actifs occupés travaillent dans une commune du territoire, soit 40 %.

Plus précisément, les principaux pôles d'emplois des résidents du Pays de Lunel sont les suivants :

<sup>5</sup> Cf. PARTIE 4

Commune	Nombre d'actifs de la CCPL travaillant dans la commune	Part d'actifs de la CCPL travaillant dans la commune
<b>Lunel</b>	<b>4869</b>	<b>25,8%</b>
<b>Montpellier</b>	<b>3663</b>	<b>19,5%</b>
Nîmes	944	5,3%
Marsillargues	733	3,9%
Lunel-Viel	637	3,4%

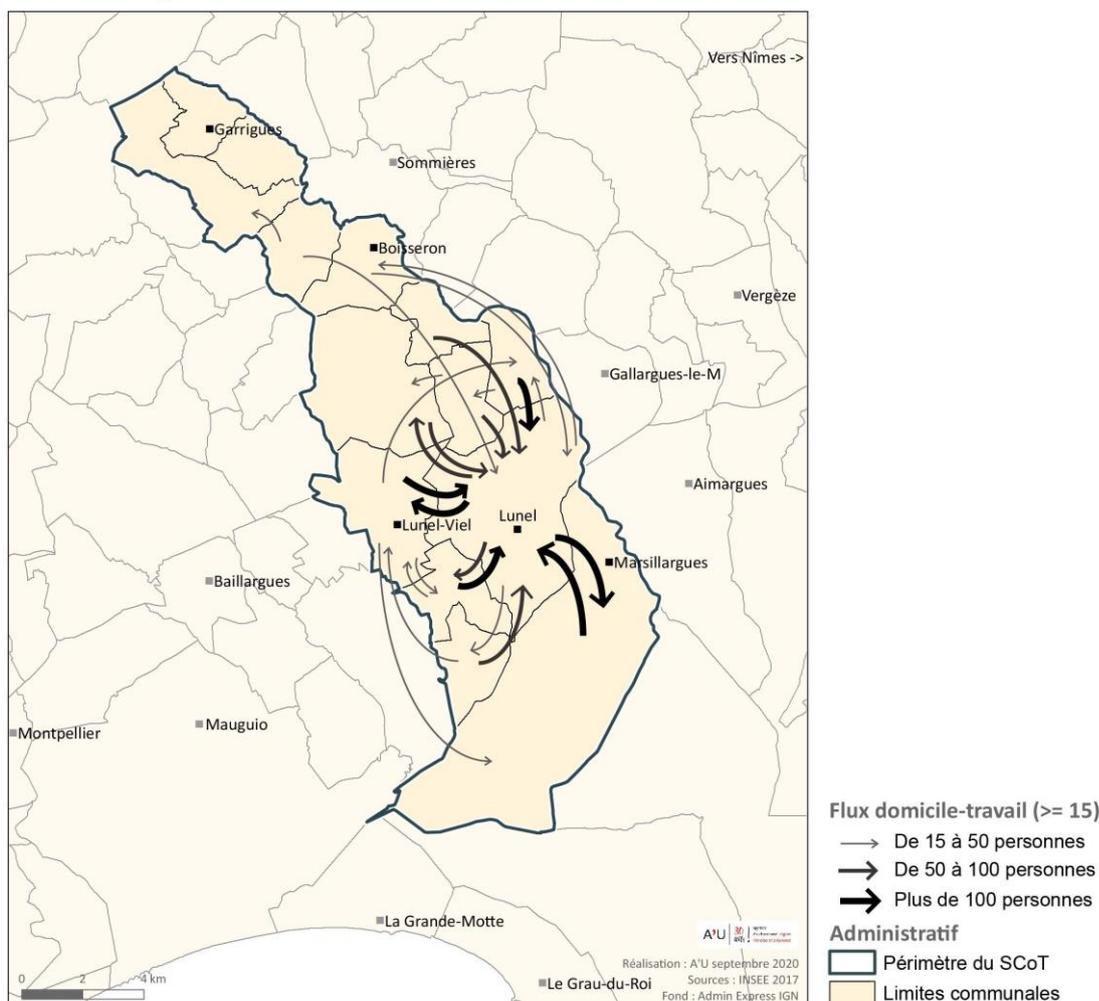
Tableau 5 - Principales communes d'emploi des actifs occupés du Pays de Lunel

Source : INSEE 2017

Ainsi, plus de la moitié des actifs de la CCPL travaillent dans les communes de Lunel, Montpellier, Nîmes, Marsillargues ou Lunel-Viel.

Au sein du territoire de SCoT, les principaux flux de navetteurs s'organisent autour de Lunel. La commune de Lunel reçoit des navetteurs en provenance de 10 des communes du Pays de Lunel et en envoie dans 7 d'entre-elles. Seules les 3 communes du nord du territoire n'ont pas d'échanges de navetteurs avec Lunel (ou alors inférieurs à 15 personnes). Les échanges principaux dans les deux sens se font entre Lunel et Marsillargues et Lunel et Lunel-Viel. Par ailleurs, Lunel-Viel est la deuxième commune du territoire entre termes de flux de navetteurs puisqu'elle échange également avec 4 autres communes en dehors de Lunel : Saint-Just, Saint-Nazaire-de-Pézan, Villetelle et Marsillargues.

### SCoT du Pays de Lunel - Flux internes domicile-travail en 2017



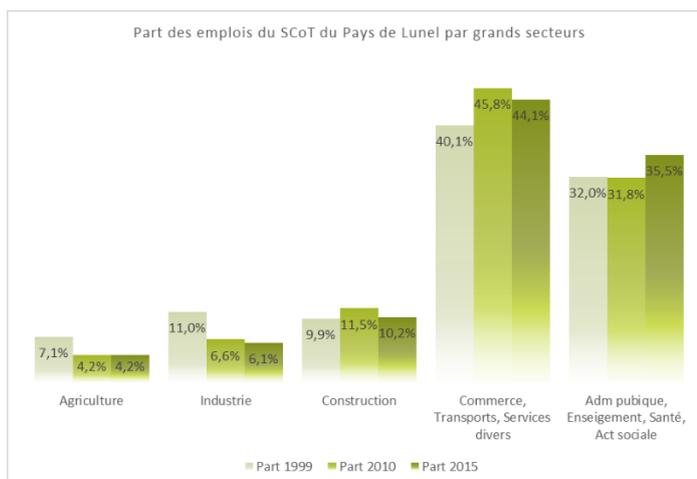
Carte 17 - Flux de navetteurs (>=15) à l'intérieur du Pays de Lunel en 2017

## 2.4 LES FILIERES ECONOMIQUES

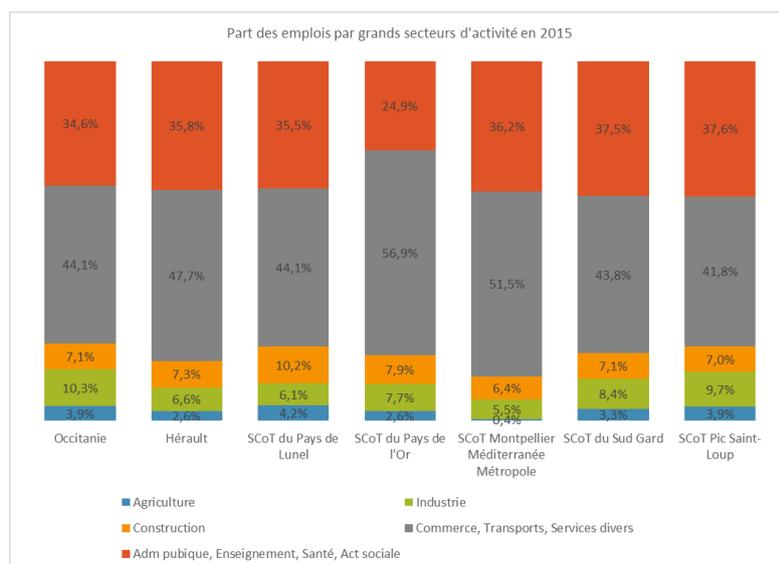
### 2.4.1 Emplois par secteurs d'activités et filières du territoire

L'évolution de la répartition des emplois montre que :

- La part des emplois agriculture baisse de 3 points ;
- L'industrie diminue d'encore plus (-5 points) ;
- La part de l'emploi lié au secteur de la construction reste stable ;
- La part des emplois concernant le commerce, les transports et autres services tertiaires augmentent de 4 points soit près de la moitié des emplois du territoire. Ils représentent toujours la majorité des emplois actuels.
- La part des emplois publics augmente de 3,7 points.



Cette dynamique illustre bien la tertiarisation de l'économie, mais aussi la création d'emplois dans le secteur touristique. La diminution est importante dans le secteur industriel.



Par comparaison, cette répartition est proche de celle de l'Hérault et de la région. En revanche, et par rapport aux SCoT voisins, la CCPL se démarque par un taux plus élevé d'emplois dû à la construction.

Le poids du secteur du commerce est similaire dans le Sud Gard, mais de près de 13 points de moins que dans le Pays de l'Or (57%).

Source : INSEE RP 2015

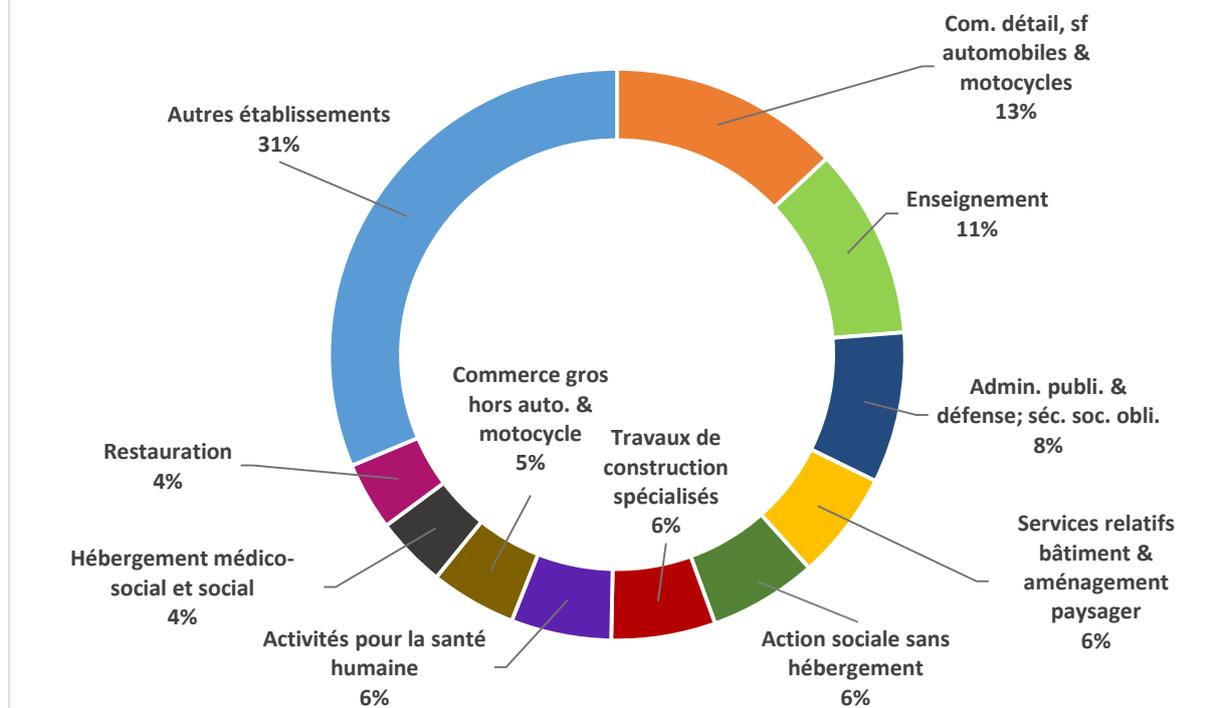
Afin d'analyser plus précisément les filières, le diagnostic utilise les données du CLAP<sup>6</sup> 2015 de l'INSEE. **Le nombre de postes des établissements actifs au 31 décembre 2015 s'élève à 9 943 pour 5 481 établissements.**

Les effectifs salariés majoritaires par filière détaillée sont les suivants :

- Le commerce de détail (alimentaire, carburants, équipements de la maison, biens culturels et de loisirs...) représente 13% de l'effectif salarié total en 2015.
- L'enseignement pèse 11% et l'administration publique 8,5%.
- Les services relatifs au bâtiments et à l'aménagement paysager, l'action sociale et les travaux de construction spécialisés (gros et second œuvre) – qui comprend une grande partie de l'artisanat du bâtiment – correspondent chacun à 6% de l'effectif total.

<sup>6</sup> Connaissance locale de l'appareil productif 2015.

## Effectifs salariés par types d'établissements sur le SCoT du Pays de Lunel en 2015



Source : INSEE CLAP 2015 - calculs A'U

Dans les autres types d'établissements :

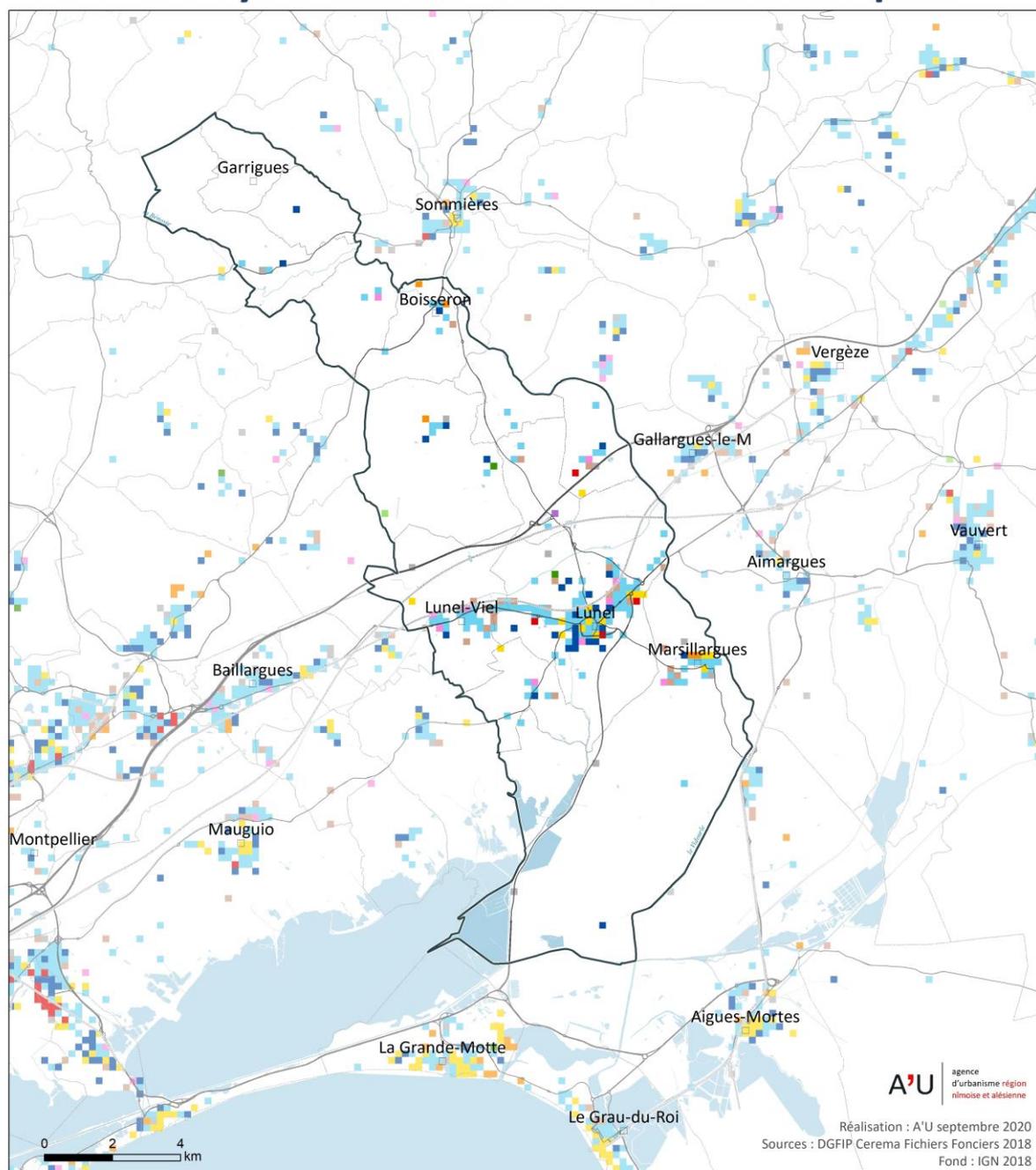
- L'agriculture, y compris les activités de chasse, représentent 2% des emplois salariés ;
- L'industrie pèse 7% parmi lesquelles on trouve l'industrie alimentaire (1%), la fabrication de produits minéraux type verre, céramique, ciment... (0,6%)

### 2.4.2 Activités économiques dominantes

La répartition et la vocation des locaux d'activités économiques ont été étudiées à l'échelle infra-communale sur le Pays de Lunel. Les activités se concentrent en majorité le long de la RN113 et tout particulièrement sur Lunel. De manière générale, le Pays présente une mixité des activités économiques, qui cohabitent dans une même maille. Néanmoins, si la mixité est dominante, certaines spécificités locales ressortent et notamment :

- Des activités tertiaires au sud de Lunel.
- De l'artisanat au sud de Marsillargues, au nord-est de Lunel et à l'ouest de Lunel-Viel.
- Du stockage-dépôt sur Lunel-viel et Marsillargues.

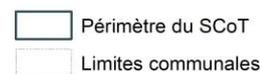
# SCoT du Pays de Lunel - Activités économiques



## Type d'activité dominante



## Administratif



Carte 18 - Activités économiques

### 2.4.3 Le tourisme

Sur les 465,8 Equivalents Temps Plein (ETP) générés par les professionnels ayant une activité touristique sur le territoire du Pays de Lunel, 214,1 ETP sont issus de l'activité touristique des professionnels ayant une activité touristique sur le territoire du Pays de Lunel<sup>7</sup>.

#### La destination touristique

Placé entre deux zones touristiques majeures (La Grande Motte/Grau du Roi et les Cévennes), le territoire de Lunel a su développer une importante économie touristique qui s'appuie sur des potentialités incontestables :

- Des sites naturels variés : des berges du Vidourle à la petite Camargue au sud du territoire en passant par les garrigues et les coteaux viticoles ;
- Un patrimoine historique et architectural riche : le site archéologique d'Ambrussum, la Via Domitia, les châteaux, églises et coeurs historiques de villages, les ponts d'origine romaine et médiévale, moulins, églises romanes ou encore une architecture liée à la vigne (mas, caves, châteaux pinardiers).

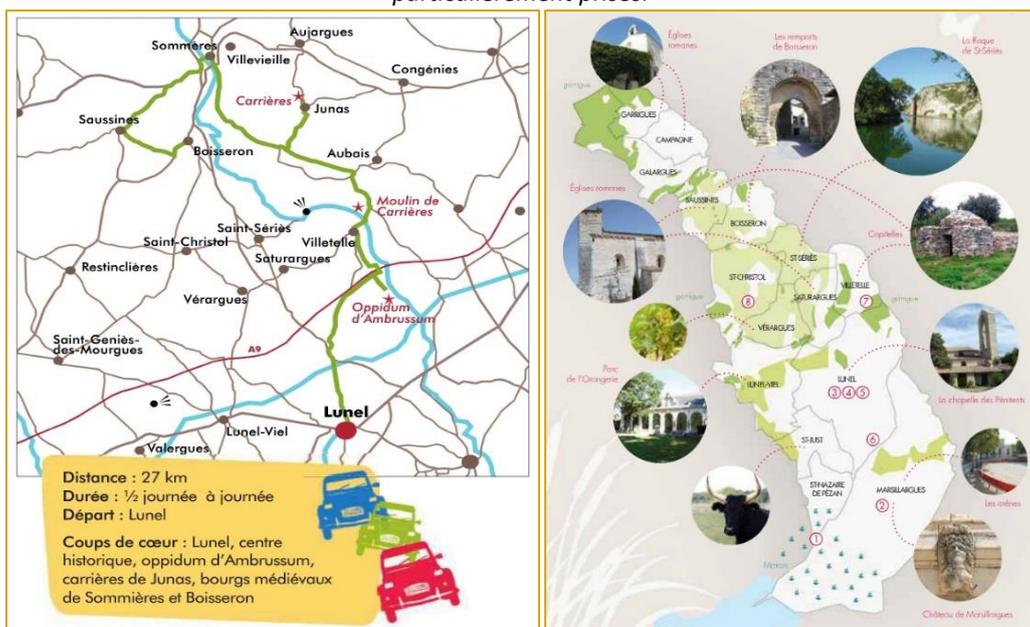
D'après l'agence départementale du Tourisme « Hérault Tourisme », le Pays de Lunel fait partie de la destination « Montpellier – Petite Camargue ». Ce territoire regroupe 51 communes, dont la métropole Montpellier Méditerranée, qui polarise la quasi-totalité de l'économie touristique. Il ressort du rapport de 2019 sur le poids économique de la filière tourisme sur le territoire du Pays de Lunel que, les hébergeurs recensés du territoire ont accueilli 161 872 touristes pour un séjour moyen de 2,75 nuitées.



Le rapport d'activités 2019 de l'Office de Tourisme du Pays de Lunel fait état d'une fréquentation de 18 000 personnes sur deux sites (Office de Tourisme et Arboretum).

L'origine géographique de la majorité des clients reste la région proche, la région parisienne, le Rhône et le Nord. Les belges suivis des hollandais et des allemands complètent la clientèle.

*Les activités de pleine nature, le patrimoine, les fêtes traditionnelles et les produits du terroir sont très demandés, et en augmentation depuis ces dernières années. Les circuits de randonnée et VTT sont particulièrement prisés.*



<sup>7</sup> Source : RAPPORT SUR LE POIDS ECONOMIQUE DE LA FILIERE TOURISME SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE LUNEL – 2019, réalisé par Hérault Tourisme et l'Office de Tourisme du Pays de Lunel

### Les sites touristiques

Les sites touristiques à rayonnement départemental sont les suivants :

- Le site archéologique d’Ambrussum à Villetelle avec près de 33800 visiteurs en 2019.
- Les musées Médard labellisé Musée de France et la Tour des Prisons ont attiré respectivement 5 000 et 3 000 visiteurs.
- L’Arboretum de Lunel avec 4 000 visiteurs. Le spot d’activités de pleine nature de la Roque à Saint-Sériès, le long du Vidourle, compte parmi les sites sportifs d’attractivité régionale pour sa Via ferrata, les circuits de randonnée pédestre et VTT, le canoë-kayac, la pêche etc.



1 – Site archéologique d’Ambrussum, 2 – Parc Floral des Cinq Continents, 3 – Viavino, 4 – Via ferrata de la Roque, 5 – Musée Médard, 6 – Musée de la Tour des Prisons

### L’offre touristique

#### La restauration

L’offre est importante. On recense 81 restaurants sur le territoire, dont 70 à Lunel.

Communes	Nb	Communes	Nb
Boisseron	0	Saint-Christol	2
Campagne	0	Saint-Just	2
Galargues	0	Saint-Nazaire-de-Pézan	0
Garrigues	0	Saint-Sériès	0
<b>Lunel</b>	<b>70</b>	Saturargues	1
Lunel-Viel	9	Saussines	0
Marsillargues	8	Vérargues	1
		Villetelle	2
		<b>SCoT</b>	<b>81</b>

Tableau 6 - Nombre de restaurants par communes

Source : OT Pays de Lunel

## Les hébergements touristiques

On recense près de 3 400 lits marchands en 2019. Les campings forment le plus gros contingent des lits marchands (72%), suivis à parts égales des hôtels (9%) et de la seule résidence de tourisme à Saint-Christol (9%). Le territoire compte un nombre important de gîtes et de chambres d'hôtes.

Types d'hébergements	Nombre de structures	Nombre de lits marchands
Hôtels	5	225
Campings	4	676 emplacements
Résidences de tourisme	1	270
Locations meublées	80	78
Chambres d'hôtes	23	72
<b>TOTAL</b>	<b>113</b>	<b>1321</b>

Tableau 7 - Types d'hébergements touristiques sur le Pays de Lunel

### Focus : Le poids économique de la filière tourisme sur le pays de Lunel

Une étude sur le poids économique de la filière tourisme sur le Pays de Lunel a été réalisée en 2019 par Hérault Tourisme et l'OT du Pays de Lunel. Un questionnaire par mail a été envoyé aux professionnels de la filière tourisme du territoire et l'étude analyse les réponses de 66 structures (dont la part touristique de l'activité est variable). Les résultats de cette étude comportent à la fois des chiffres globaux, des analyses par type de filière (hébergement, restauration, activités de loisirs, filière commerce) et une extrapolation des résultats du questionnaire visant à donner des chiffres du poids économique de la filière tourisme sur tout le Pays de Lunel.

Les principaux résultats sont les suivants :

- Le territoire du Pays de Lunel est peu soumis à la saisonnalité. ¼ des structures n'ont pas d'emploi annuel, tandis que la moitié déclarent ne pas embaucher de saisonnier. La période d'ouverture moyenne est de 10,6 mois par an et plus de ¼ (27,5%) des structures enquêtées sont ouvertes toute l'année.
- Les structures touristiques du territoire sont plutôt des petites structures : en moyenne les structures enquêtées déclarent 2,41 ETP (Equivalent Temps Plein).
- La part des clientèles touristiques dans la clientèle totale est assez faible : 29,3% hors hébergement et 57,8% avec l'hébergement. Cela signifie que les locaux profitent également des infrastructures touristiques (notamment restauration, activités de loisirs et commerces).
- Les séjours touristiques sont plutôt courts : la durée moyenne de séjour dans les hébergements est de 2,75 nuitées.
- L'extrapolation des résultats sur tout le Pays de Lunel révèle que l'activité des professionnels du tourisme a généré 214 ETP et un chiffre d'affaire de 54 433 757€ soit une valeur ajoutée de 23 056 361€.

Le tableau ci-dessous détaille les résultats par filières, extrapolé sur tout le Pays de Lunel d'après les résultats de l'enquête :

	Nombre d'ETP moyen	Part des clientèles internationales <sup>8</sup>	Nombre total de touristes accueillis (extrapolé)	Panier moyen des touristes	Chiffre d'affaire total (extrapolé)
<b>Hébergement</b>	1,8	24%	161 872	278,7€	45 129 914€
<b>Restauration</b>	1,8	5,7%	51 718	26,4€	1 365 355€
<b>Activités de loisirs et lieux de visites</b>	3,7	10,7%	106 042	20,2€	2 142 048€
<b>Filière commerce</b> (caveau de dégustation, vente de produits du terroir, artisanat d'art, commerce d'équipement à la personne et de bouche)	3,7	9%	117 473	38,5€	5 204 054€

Tableau 8 - Poids économique de la filière tourisme par type d'activité

<sup>8</sup> Clientèles internationales dans la clientèle totale (et pas seulement touristique)

## 2.5 LE FONCIER D'ACTIVITE ET L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 2.5.1 Les zones d'activités et commerciales

Le Pays de Lunel dispose 19 zones d'activités, dont 3 sites commerciaux.

Nom	Communes	Surface totale (ha)	Surface disponible (ha)
<b>Zones d'activités</b>			
ZA du Pioch Lyon	Boisseron	10,4	1,1
ZA Espace Lunel Littoral (yc extension)	Lunel	11,5	1,6
ZA la Petite Camargue	Lunel	15,8	1,1
ZA le Roucagnier	Lunel-Viel	10,0	1,2
Parc Cosmétique	Saint-Sériès	2,0	0
ZA La Liquine	Lunel	9,0	0,4
ZA Les Fournels 1	Lunel	7,0	0,5
ZA Luneland	Lunel	5,6	0,1
ZA Les Fournels 2	Lunel-Viel	12,5	0
ZA Les Trois Ponts	Lunel-Viel	9,0	0
ZA du Triadou 1 et 2	Marsillargues	3,0	0
ZA les Cabanettes	Saint-Just	2,0	0
ZA La Grande Draille	Saint-Nazaire-de-Pézan	3,1	0,4
ZA les Capitelles	Villetelle	1,6	0,2
ZA les Combes Noires	Villetelle	1,4	0
ZA du Camp Miaulaire	Lunel-Viel	4,9	0,4
<b>TOTAL zones d'activités</b>		<b>108,8</b>	<b>7,1</b>
<b>Sites commerciaux</b>			
ZA Espace commercial du Levant (ex La Pétrole)	Lunel	4,5	0,1
Espace commercial Les 4 Saisons	Lunel	4,0	0
Espace commercial Les Portes de la Mer	Lunel	8,0	0,1
<b>TOTAL sites commerciaux</b>		<b>16,5</b>	<b>0,2</b>
<b>TOTAL GENERAL EXISTANT</b>		<b>125,3</b>	<b>7,3</b>

Tableau 9 - Les zones d'activités du Pays de Lunel

Source : CCPL, 2019

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 7,3 hectares sont disponibles dans les zones d'activités existantes.**

On y recense environ 2 400 emplois soit environ 19% des emplois totaux en 2015. Sur les zones dont l'effectif salarié est connu en 2015, le ratio global est de **20 emplois à l'hectare**. Depuis l'approbation du SCoT en 2006, le ratio de l'emploi créé par rapport aux surfaces créées en zones d'activités s'élève à **28 emplois à l'hectare**<sup>9</sup>.

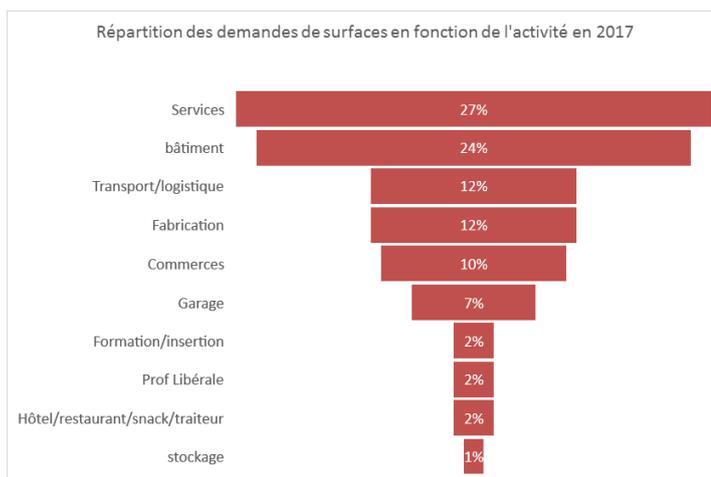
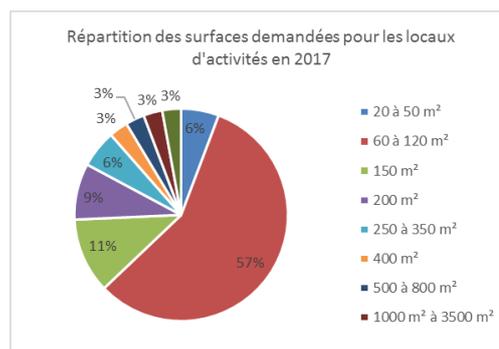
<sup>9</sup> En moyenne sur les ZA le Roucagnier, Espace Lunel Littoral, la Petite Camargue et Pioch Lyon

## 2.5.2 L'immobilier d'entreprises

En 2017, 86 demandes de surfaces sont recensées.

Près de  $\frac{3}{4}$  des demandes portent sur des surfaces inférieures à 150m<sup>2</sup>, notamment entre 60 et 120 m<sup>2</sup>.

77% des demandes en 2017 intéressent les extensions d'entreprises existantes contre 19% pour de la création pure. Les principaux secteurs demandeurs sont les services tertiaires (27%) et le bâtiment (24%).



Source : Observatoire immobilier d'entreprises du pays de Lunel 2017 (CCPL)

Sur les 4 dernières années, les demandes de terrains avaient tendance à baisser, notamment en 2016. Mais à partir de 2017, **cette demande augmente très fortement pour atteindre 362 570 m<sup>2</sup> en 2017 et même 412 450 m<sup>2</sup> en 2018.**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Locaux</b>	11 720	7 440	12 350	11 050	5 070
<b>Bureaux</b>	955	1 170	170	20	1 380
<b>Terrains</b>	248 000	241 000	57 000	351 500	406 000
<b>TOTAL</b>	<b>260 675 m<sup>2</sup></b>	<b>249 610 m<sup>2</sup></b>	<b>69 520 m<sup>2</sup></b>	<b>362 570 m<sup>2</sup></b>	<b>412 450 m<sup>2</sup></b>

Tableau 10 - Demande de terrains en immobilier d'entreprises en m<sup>2</sup>

En 2018, 73 contacts d'entreprises qui ont demandé près 412 450 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités dont 98% pour du terrain. Cela représente un potentiel de création de 942 emplois non satisfaits. Dans les 73 contacts, 2 sont des associations ; 9 pour des créations d'entreprises ; 1 investisseur et 61 entreprises pour des extensions.

On recense 4 dispositifs d'accueil et de développement des nouvelles entreprises et activités :

- **Les ateliers artisanaux du Roucagnier I.** Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 8 ateliers ont été vendus et 1 loué ;
- **Les ateliers artisanaux du Roucagnier II.** Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 3 ateliers ont été vendus et 9 loués ;
- **La pépinière d'entreprise innovante Via Innova / Pôle Entreprendre**, dans la ZA Espace Lunel Littoral, qui accueille, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 24 entreprises pour environ 120 emplois sur site. Depuis son lancement, 81 entreprises ont été créées et 61 projets ou entreprises suivis par an. La pépinière accueille aussi les antennes CCI et Maison de l'Emploi qui propose un service d'aide à la création d'entreprises.
- **L'hôtel d'entreprise**, à vocation d'accueil d'entreprise sur la longue durée, et ses 250 m<sup>2</sup> de bureaux a permis (au 1<sup>er</sup> janvier 2016) à 4 entreprises de développer leur activité. 3 places restent disponibles.

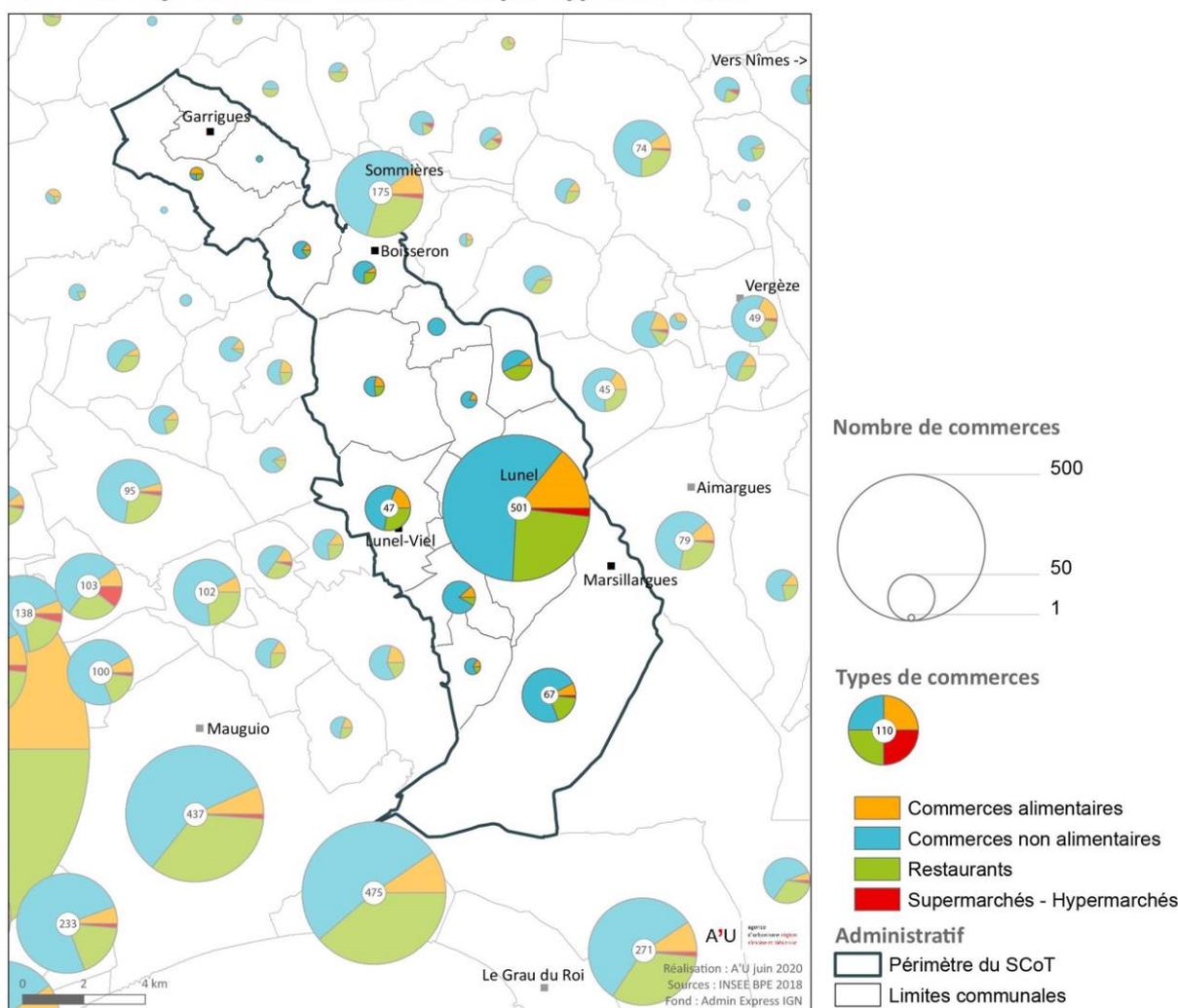


## 2.6 DIAGNOSTIC COMMERCIAL

La loi ELAN est venue renforcer le rôle intégrateur du SCoT en matière d'aménagement commercial et artisanal, en mettant notamment l'accent sur le rôle d'orientation du SCoT sur l'identification des typologies de commerce à implanter et la préservation des centralités. Dans l'optique d'appréhender au mieux ces enjeux, deux bases de données ont été principalement mobilisées pour réaliser le diagnostic commercial du SCoT du Pays de Lunel : la Base Permanente des Equipements (BPE) 2018 de l'INSEE et les Fichiers Fonciers 2018. La BPE permet de connaître la localisation et le type de l'équipement commercial (épicerie, boulangerie, blanchisserie etc.). Ces types d'équipements ont eux-mêmes été regroupés en quatre grandes catégories (commerces alimentaires, non alimentaires, restaurants et supermarchés-hypermarchés). Ces données sont utilisées pour quantifier le nombre et le type d'établissements. Les Fichiers Fonciers permettent quant-à-eux d'obtenir la localisation précise du commerce, sa surface principale, son type de local (magasins sur la rue, grande surface, magasin des Halles, etc.) et son occupation (propriétaire, locataire, vacant). Ces données sont utilisées pour l'étude des surfaces commerciales, la définition des centralités commerciales et l'étude de leur accessibilité et l'analyse de la vacance.

### 2.6.1 L'offre commerciale

#### SCoT du Pays de Lunel - Commerces par types de vente

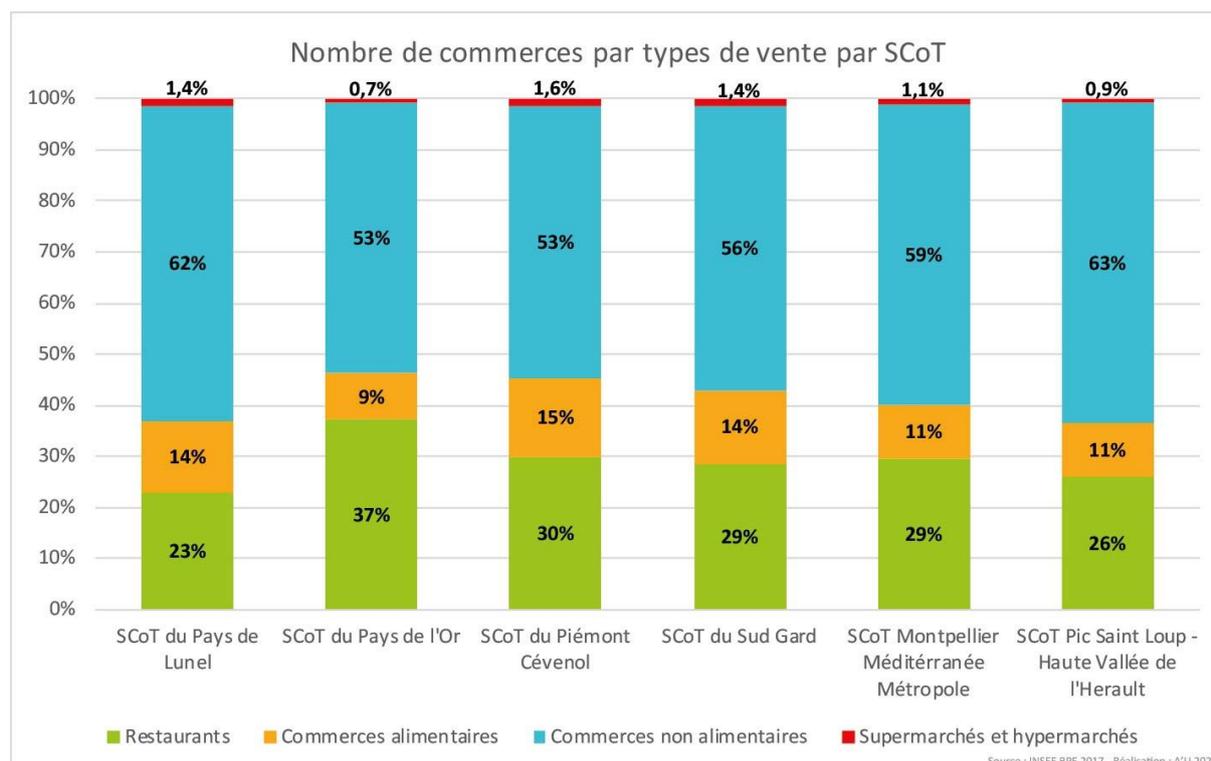


Carte 21 - Nombre de commerces par types de vente en 2018

Pour ce qui est des établissements commerciaux, Lunel, avec plus de 500 commerces, centralise 70% des commerces du SCoT. En deuxième et troisième position, les communes de Marsillargues et Lunel-Viel avec respectivement 67 et 47 commerces représentent 9% et 7% des commerces du SCoT. D'après les données de la BPE, seule la commune de Garrigues ne possède aucun commerce. A l'extérieur du territoire du SCoT, plusieurs communes au sud et à l'ouest du Pays de Lunel recensent d'importants effectifs commerciaux (Aigues-Mortes, La Grande-Motte, Mauguio, Pérols).

Concernant le type de commerce représentés, sur le Pays de Lunel, la majorité des commerces sont non alimentaires (62%), suivis par les restaurants (23%), les commerces alimentaires (14%) et les supermarchés-hypermarchés (1,4%). A l'échelle communale 11 des communes du Pays de Lunel possèdent un commerce alimentaire (ex : boulangerie) mais seulement deux communes ont un supermarché-hypermarché (Lunel et Marsillargues).

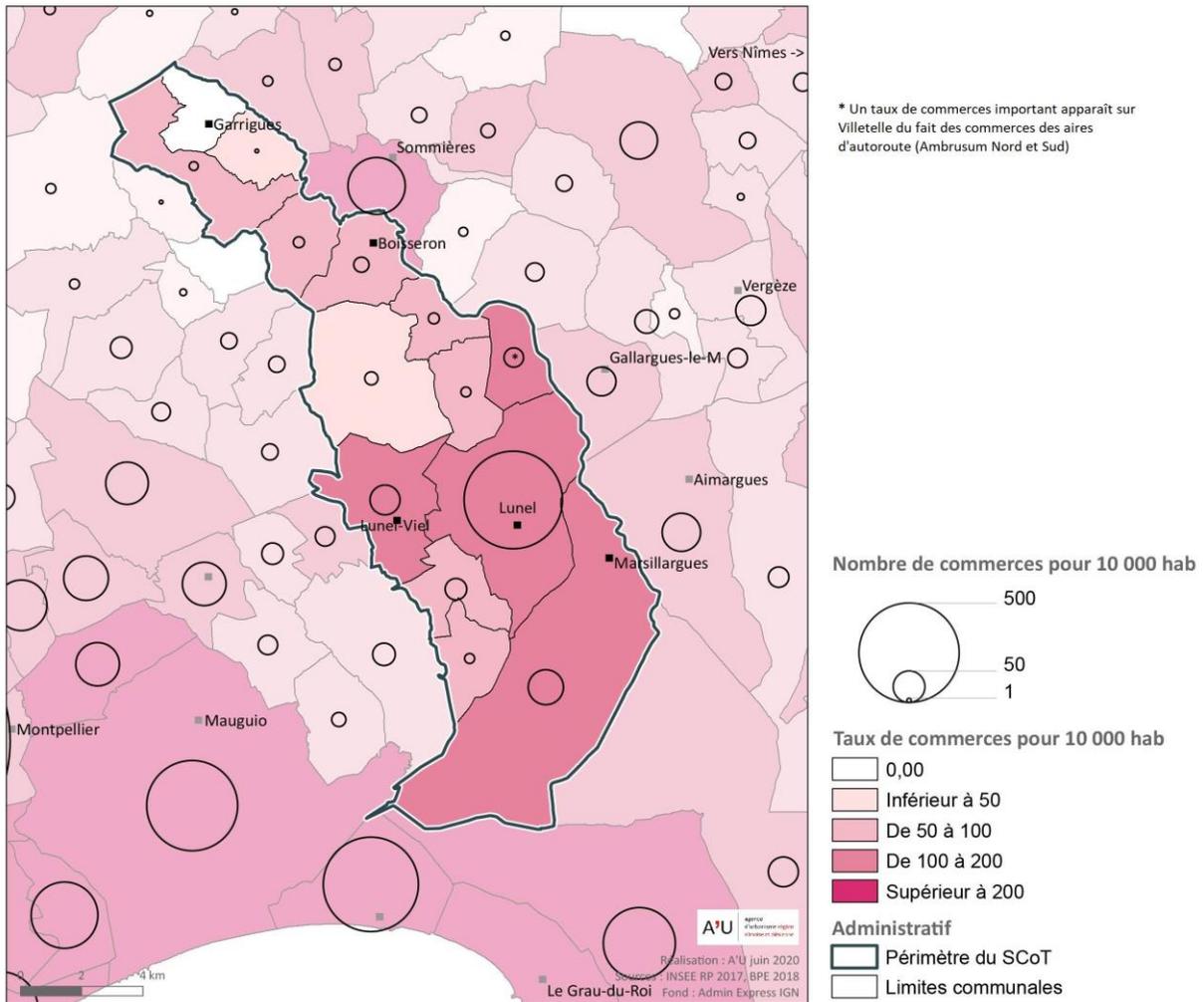
En comparant la typologie de commerce du Pays de Lunel avec celle des SCoT voisins, il apparaît qu'en part relative, les restaurants sont faiblement représentés sur le Pays de Lunel, contrairement aux commerces non alimentaires dont la proportion fait partie des plus hautes avec le Pic St-Loup. La part des supermarchés-hypermarchés est elle-aussi plutôt élevée en comparatif des autres SCoT.



Pour évaluer de manière plus précise la couverture commerciale du territoire, le nombre de commerce a été étudié au regard de la population communale. Pour chaque commune, le nombre de commerce a été ramené à la population, en base de 10 000 habitants pour pouvoir comparer les communes entre-elles, toutes choses égales par ailleurs. Il apparaît que les densités commerciales les plus importantes sont situées sur la partie sud du Pays de Lunel : Lunel, Lunel-Viel et Marsillargues ont les densités les plus fortes. Au regard de sa population, la commune d'Entre-Vignes dispose d'assez peu de commerces et présente donc une densité commerciale faible, tout comme la commune de Campagne.

Des densités commerciales importantes (supérieures à plus de 200 commerces pour 10 000 habitants) sont présentes sur les communes voisines du Pays de Lunel, notamment au sud sur tout le pourtour méditerranéen (Le Grau du Roi, Aigues-Mortes, La Grande-Motte, Mauguio, Pérols, Saint-Aunès) mais aussi plus au nord, avec la commune de Sommières. Les forts taux d'équipements de ces communes peuvent éventuellement capter des clients en provenance d'autres communes.

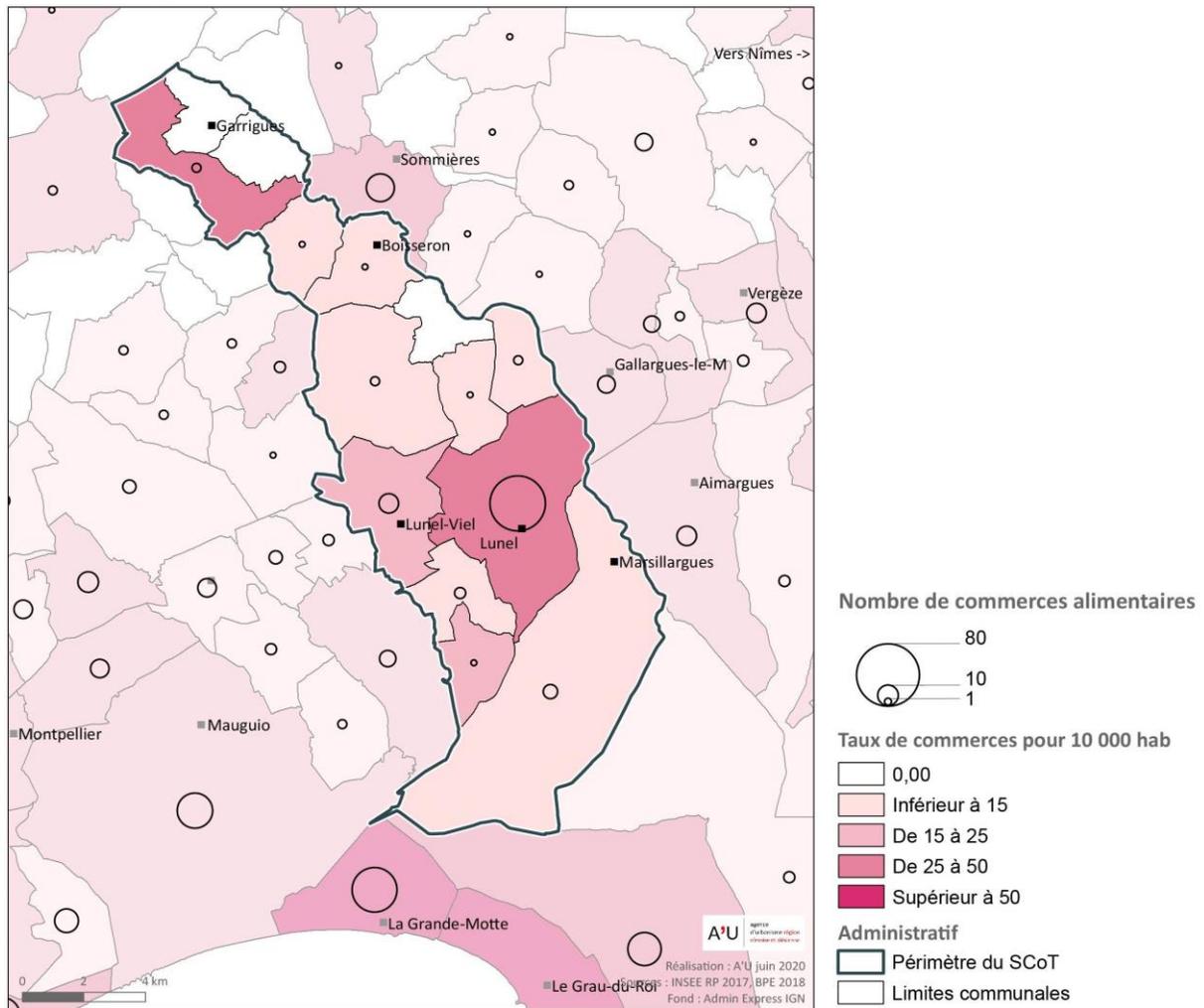
## SCoT du Pays de Lunel - Densité commerciale



Carte 22- Densité commerciale par commune

La même analyse de densité a été menée en prenant en compte uniquement les commerces alimentaires. Il en ressort que 3 communes du Pays de Lunel ne disposent d'aucun commerce alimentaire : Garrigues, Campagne et St-Sériès. De fortes densités en commerce alimentaire apparaissent sur Lunel et Galargues, mais ces deux communes ne sont pas comparables en poids commercial : Lunel accueille plus de 70 commerces alimentaires contre seulement deux à Galargues. De manière générale, en dehors de Lunel, les communes du SCoT ont peu de commerces alimentaires (seulement un ou deux par commune), excepté pour Lunel-Viel (9 commerces alimentaires) et Marsillargues (5 commerces). Toutefois, ces deux communes restent bien loin derrière Lunel.

## SCoT du Pays de Lunel - Densité des commerces alimentaires



Carte 23 - Densité en commerces alimentaires par commune

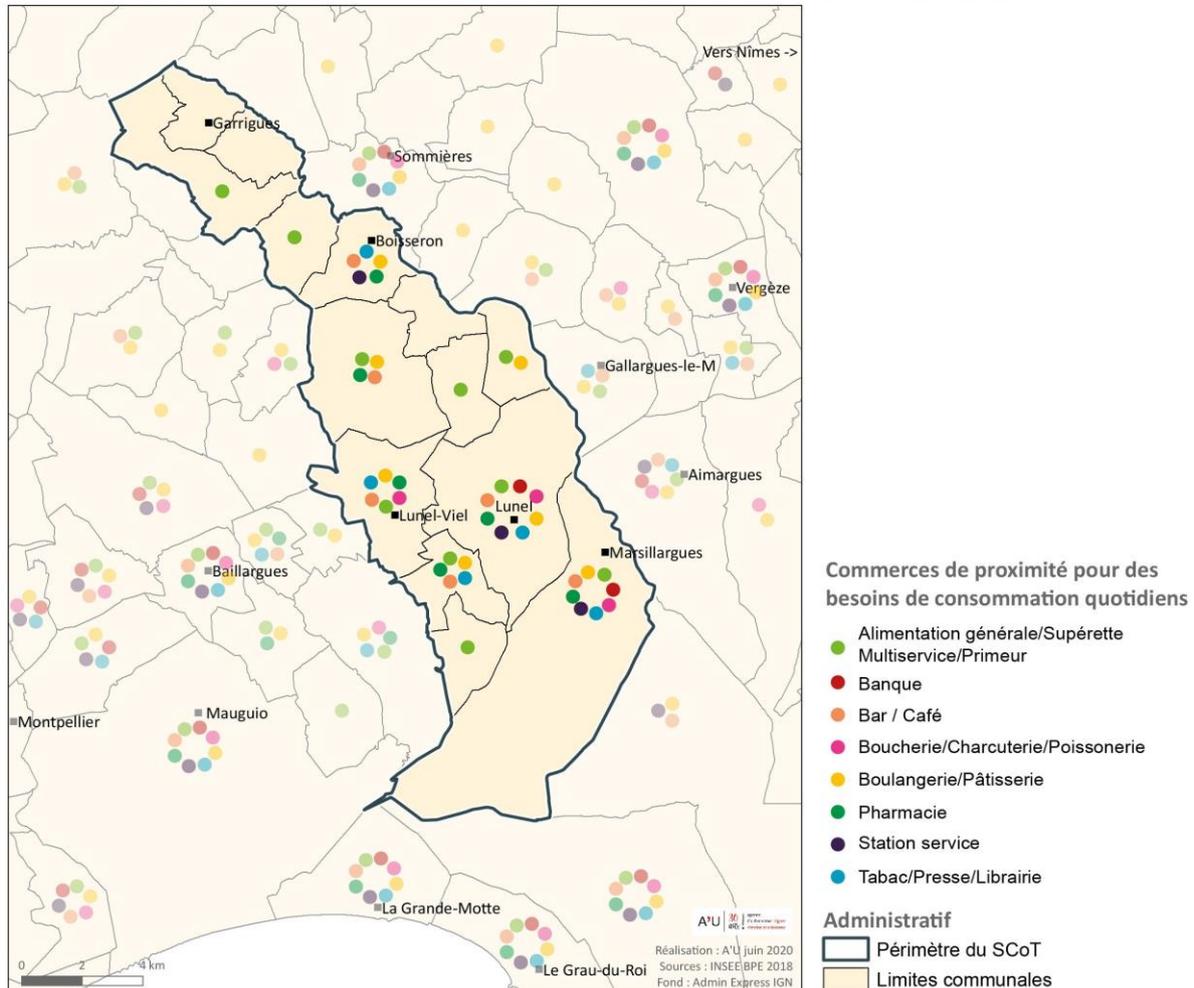
Parmi les commerces étudiés dans les précédentes analyses, certains d'entre eux répondent aux besoins de consommation quotidiens, et donnent un bon indicateur de l'autonomie commerciale de chaque commune. Leur présence sur chaque commune du SCoT a été étudiée de manière plus fine. Huit types de commerces ont été pris en compte comme composant le panier du quotidien :

- Alimentation générale, supérette ou primeur
- Banque
- Bar/Café
- Boucherie/Charcuterie ou poissonnerie
- Boulangerie/Pâtisserie
- Pharmacie
- Station service
- Tabac/Presse/Librairie

11 communes sur les 14 que compte le Pays de Lunel disposent d'au moins un de ces types de commerces. Seules les communes de Lunel et de Marsillargues disposent des huit types du panier quotidien. En deuxième position arrive Lunel-Viel, avec 6 types différents représentés, puis Saint-Just et Boisseron avec 5 types, Entre-Vignes (4 types). La diversité des commerces de proximité est centrée sur les communes du cœur de Pays. Les communes situées au nord de Lunel (hors Entre-Vignes et Boisseron) n'ont pas plus de 2 types de commerces du quotidien

différents, et toujours les mêmes : supérette, boulangerie.<sup>10</sup> Ainsi, les communes du nord du SCoT devront se tourner, pour certains besoins courants, soit vers Lunel, soit vers Sommières (qui totalise les huit types de commerces du panier quotidien tout comme Lunel).

### SCoT du Pays de Lunel - Commerces de proximité pour des besoins courants



Carte 24- Types de commerces de proximité par commune

#### 2.6.2 Surfaces commerciales

L'analyse du nombre de commerce a permis de dresser un premier portrait de l'offre commerciale du SCoT, mais cette analyse doit être approfondie par l'étude des surfaces commerciales. En effet, dans de nombreux cas, les magasins les moins nombreux sont également ceux qui sont le plus étendus en surface et qui ont donc un rayonnement important (supermarchés, hypermarchés). Le nombre seul ne permet donc pas d'appréhender la réalité du territoire.

<sup>10</sup> Sur la commune de Villetelle sont installées deux stations-services mais elles n'ont pas été prises en compte dans l'analyse dans la mesure où ces stations sont situées sur les aires d'autoroute (Ambrussum nord et sud) et ne sont pas accessibles à la population locale.

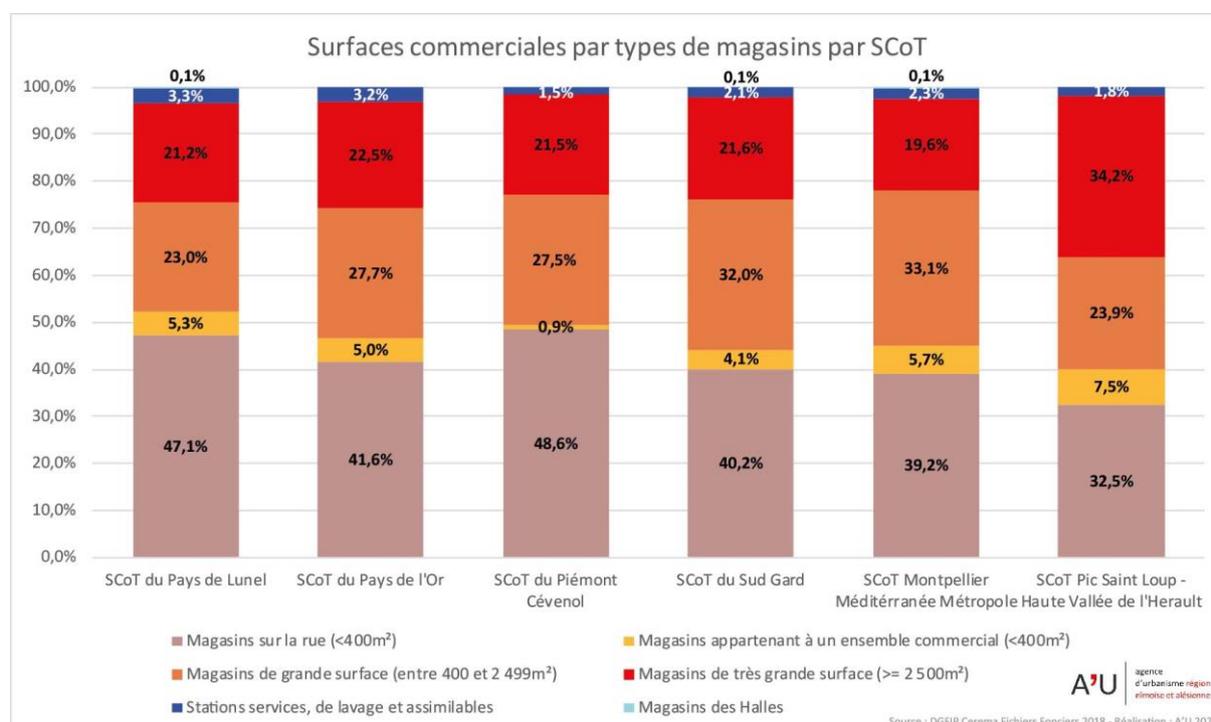
Cette analyse des surfaces commerciales a été menée sur la base des Fichiers Fonciers, qui fournissent une donnée fiable issue des déclarations impôts. Au sein de cette base de données, les magasins sont classés selon la catégorie de locaux qu'ils occupent. Les catégories disponibles, qui permettent de différencier les commerces dans l'analyse, sont les suivantes :

- Magasins sur rue, en accès direct ou indirect avec une surface principale inférieure à 400m<sup>2</sup> (exemples : commerces, restaurants, cafés et.)
- Magasins appartenant à un ensemble commercial, avec une surface principale inférieure à 400m<sup>2</sup> (ex : magasins en zones d'activités)
- Magasins de grande surface avec une surface principale comprise entre 400m<sup>2</sup> et 2499m<sup>2</sup>
- Magasins de très grande surface, avec une surface principale égale ou supérieure à 1500m<sup>2</sup>
- Stations-service, stations de lavage et assimilables
- Magasins des Halles

Le seuil de 400m<sup>2</sup> correspond au « petit commerce », il s'agit du seuil à partir duquel les commerces sont soumis à la taxe sur les surfaces commerciales. Concernant les commerces de 2500m<sup>2</sup>, c'est le seuil minimal « traditionnellement » admis des hypermarchés (alimentaires ou non). Chaque commerce recensé dans la base dispose également de données sur son statut d'occupation et sa surface principale.

Au total en 2018, le SCoT du Pays de Lunel compte environ 115 620 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Environ 47% de ces surfaces sont des magasins sur la rue inférieurs à 400m<sup>2</sup>, suivi des magasins de grandes surfaces avec 23% puis des magasins de très grande surface avec 21%. Ces données en surface donnent un autre éclairage que le nombre de commerces, puisque, à titre d'exemple, sur le Pays de Lunel : 88% des magasins sont des magasins sur la rue, 5,6% des grandes surfaces et seulement 0,8% des très grandes surfaces.

En faisant un comparatif des surfaces commerciales du Pays de Lunel avec ses SCoT voisins, il ressort que le Pays de Lunel et le Piémont Cévenol ont des parts relatives de petits magasins sur rue élevées. A l'inverse, la part des magasins de grandes surfaces est plutôt faible sur le Pays de Lunel au regard des autres SCoT. La part des magasins de très grandes surfaces, quant-à-elle, est assez peu variable entre les SCoT, tournant autour de 20-22%, à l'exception du Pic Saint-Loup où cette part monte à 34%.

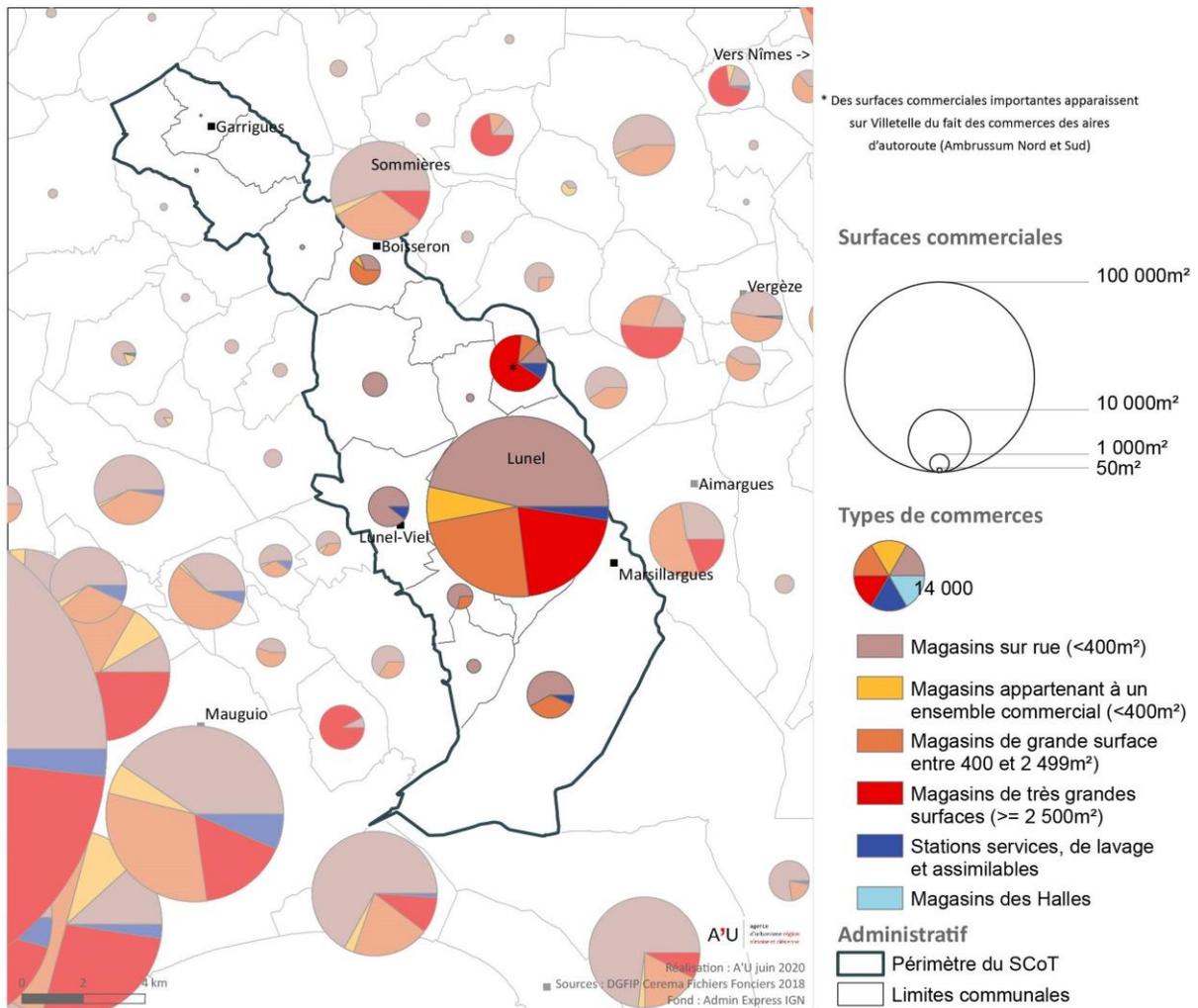


Au niveau communal, Lunel centralise 78% des surfaces commerciales du SCoT avec environ 89 830 m<sup>2</sup>. En deuxième position, avec environ 10 fois moins de surfaces, arrive Villetelle avec 8 800 m<sup>2</sup> (dont 8 100 m<sup>2</sup> provenant des commerces localisés sur les aires d'autoroute Ambrussum nord et sud). Marsillargues (6 000m<sup>2</sup>), Lunel-Viel (4 400m<sup>2</sup>) et Boisseron (2 530 m<sup>2</sup>) détiennent les autres surfaces commerciales notables du territoire

et représentent à elles-seules 11% des surfaces commerciales du SCoT. Il n'y a très peu, voire pas, de surfaces commerciales sur les quatre communes du nord du Pays. Enfin, à l'extérieur du Pays de Lunel, une importante concentration de surfaces commerciales est présente au sud-ouest, en direction de Montpellier.

Pour ce qui est du type de locaux représentés, les magasins sur la rue représentent plus de la moitié des surfaces commerciales sur toutes les communes du Pays de Lunel excepté sur Lunel, Boisseron et Villetelle. Pour 6 communes du territoire c'est d'ailleurs la seule classe de magasins représentée. Une offre en très grandes surfaces est disponible sur Lunel et sur Villetelle (aires d'autoroute), ainsi que sur les polarités voisines du SCoT, notamment au sud-ouest (Aigues-Mortes, La Grande-Motte, Mauguio, St-Aunès, Pérols, Lattes, Montpellier) et au nord-est (Sommières, Aujargues, Aigues-Vives, Aimargues). Les magasins de grandes surfaces sont répartis de manière plutôt équilibrée au sein du SCoT, avec des effectifs sur 5 communes (Lunel, Marsillargues, Villetelle, Boisseron et Saint-Just).

### SCoT du Pays de Lunel - Surfaces commerciales

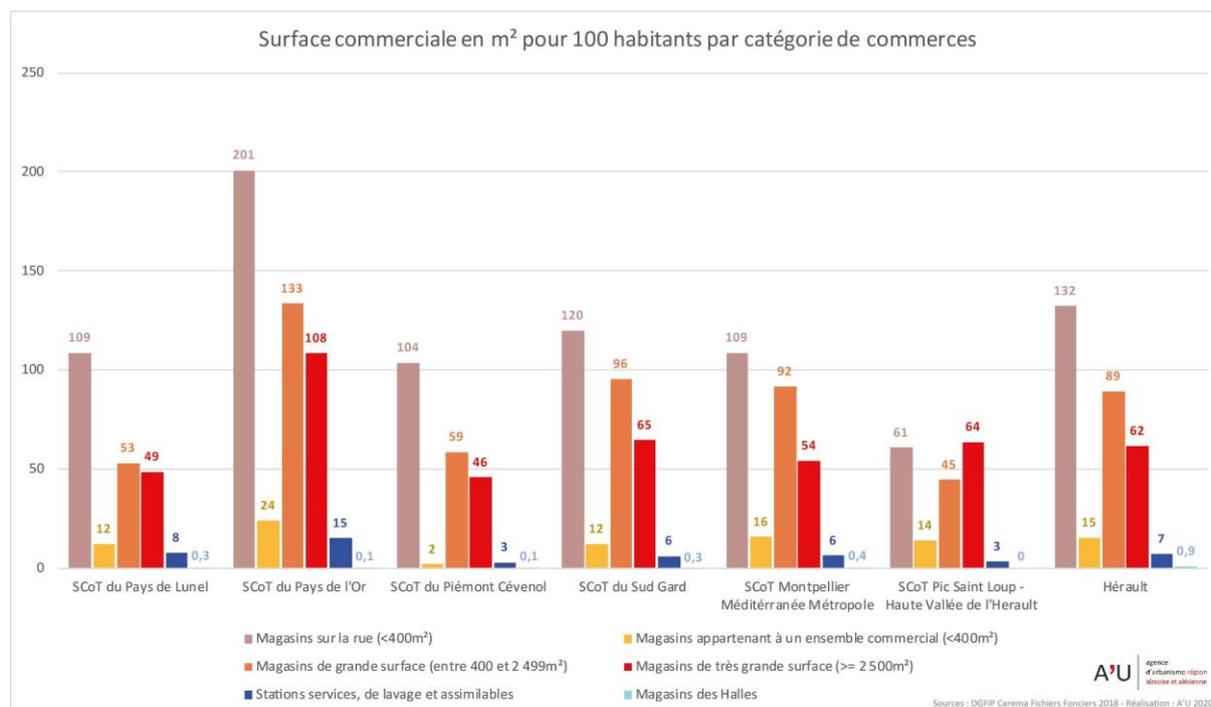


Carte 25 - Surfaces commerciales existantes par commune (source : Fichiers Fonciers)

Afin de pouvoir comparer les territoires et de situer l'offre en surfaces commerciales par rapport à la localisation de la population, les surfaces commerciales ont été ramenées à la population, avec l'obtention d'un indicateur de m<sup>2</sup> disponibles pour 100 habitants. Cette analyse a été menée à plusieurs échelles : celles des SCoT, des communes et de la maille.

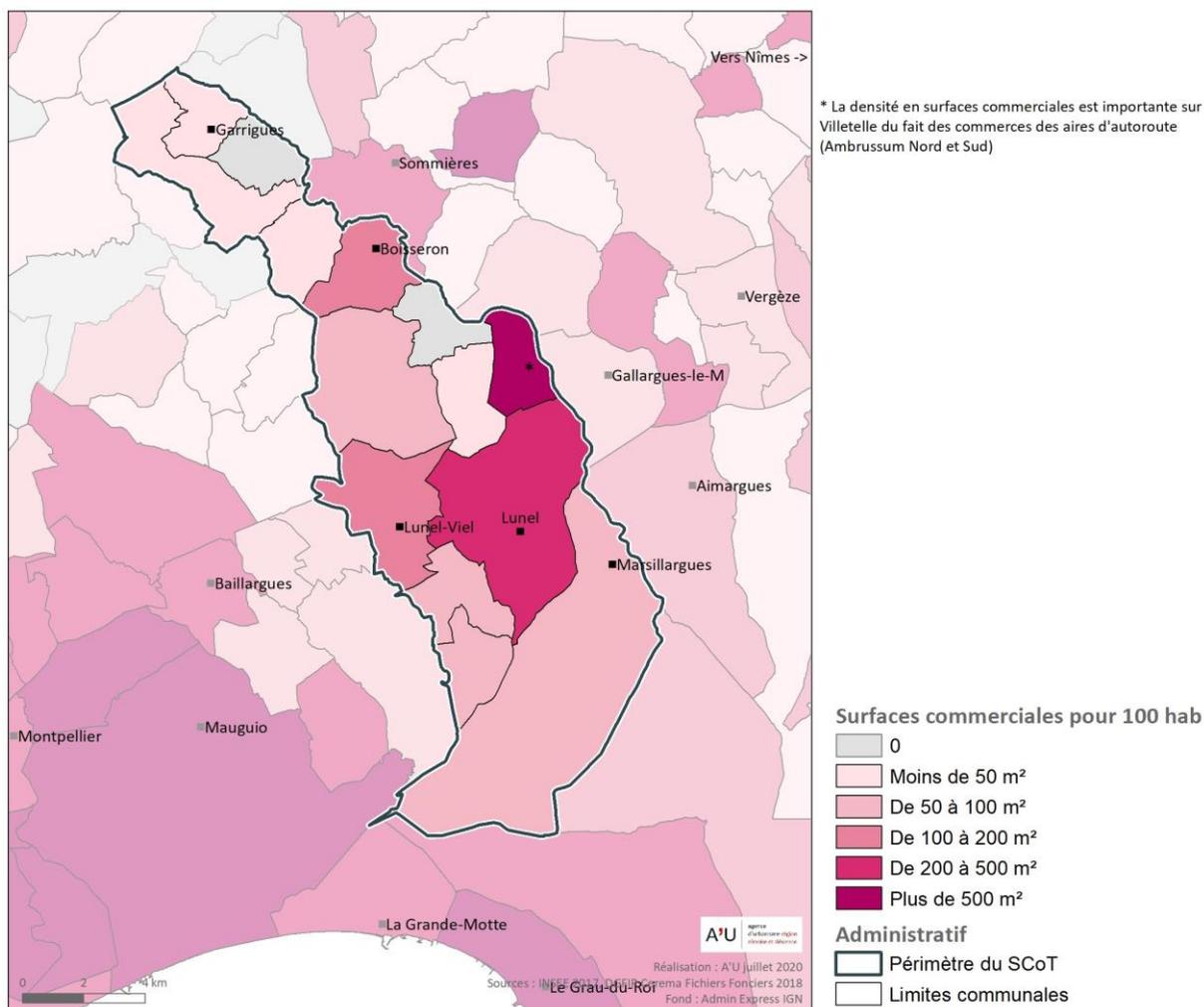
A l'échelle du SCoT, le Pays de Lunel a une densité presque égale en magasins de grandes surfaces et de très grandes surfaces (environ 50m<sup>2</sup> de chaque pour 100 habitants). C'est les commerces sur la rue qui ont la densité

la plus forte (109m<sup>2</sup> pour 100 habitants). Des caractéristiques similaires se retrouvent sur les autres SCoT, notamment pour ce qui est des magasins sur la rue, des magasins appartenant à des ensembles commerciaux et des stations-services. Les densités en grandes et en très grandes surfaces sont toutefois un peu plus faibles sur le Pays de Lunel que sur le département de l’Hérault, mais similaires au SCoT du Piémont Cévenol. Une surreprésentation des surfaces commerciales est à noter sur le SCoT du Pays de l’Or, avec des densités qui dépassent largement celles du département, mais aussi celles de SCoT comme le Sud Gard ou Montpellier Méditerranée Métropole. Le Pays de l’Or comptabilise 6,1% des surfaces commerciales du département de l’Hérault contre 3,9% de sa population. Il est donc probable que les infrastructures commerciales de ce territoire absorbent des clients en provenance de l’extérieur.



A l'échelle communale, c'est Villetelle qui recense le plus de surfaces commerciales avec plus de 600m<sup>2</sup> pour 100 habitants. Cependant cette très forte densité est un biais lié à la présence d'aires d'autoroute, où les commerces sont destinés aux voyageurs de passage et non à la population locale, qui ne peut y accéder. Ainsi, le fort taux sur Villetelle est à appréhender en ayant en tête ce paramètre. En dehors de Villetelle, c'est Lunel qui a la plus forte densité avec 340 m<sup>2</sup> pour 100 habitants, suivie par Boisseron (130 m<sup>2</sup>/100 hab) puis Lunel-Viel (110m<sup>2</sup>/100 hab). D'après les Fichiers Fonciers deux communes n'ont aucune surface commerciale : Campagne et Saint-Sériès. De fortes densité apparaissent sur à nouveau sur les voisins du sud-ouest du Pays de Lunel.

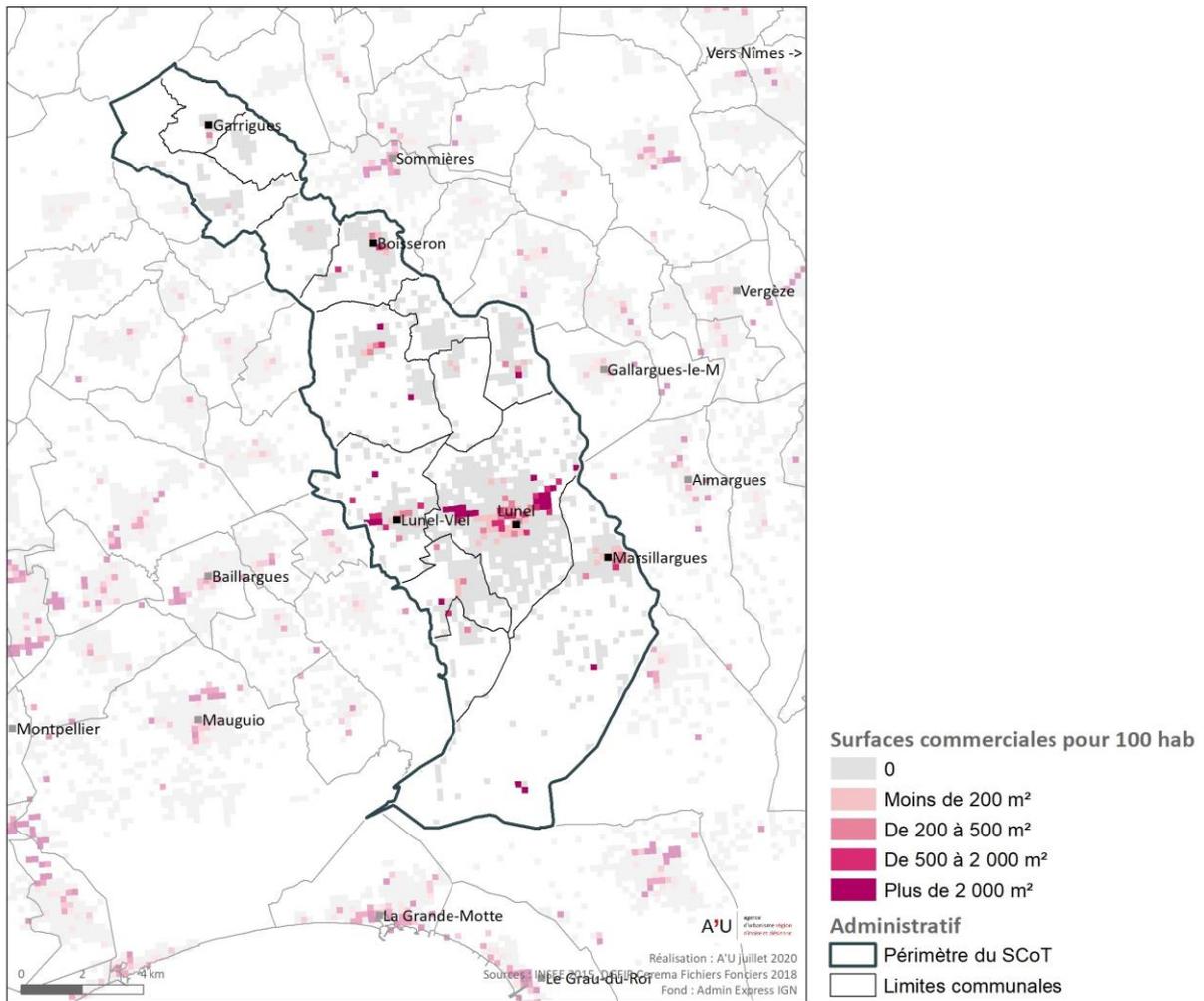
## SCoT du Pays de Lunel - Densités commerciales



Carte 26 - Densité communale en surfaces commerciales par habitant

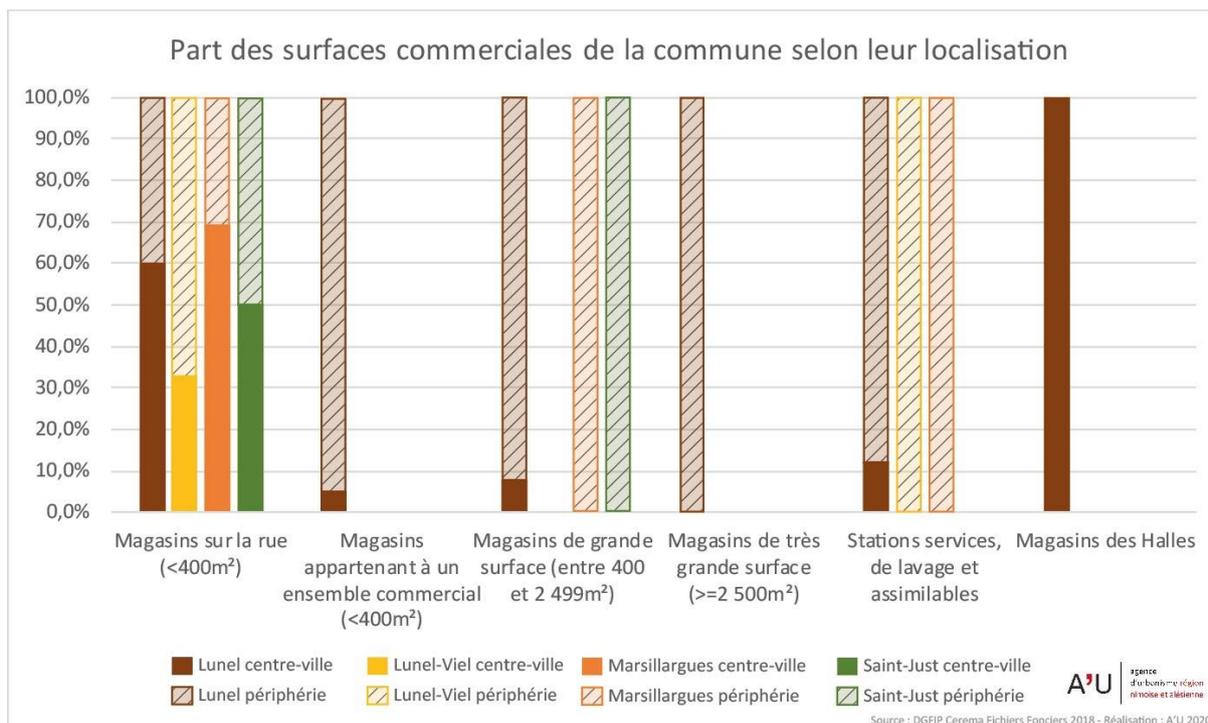
A l'échelle infra-communale, sur une maille de 200 mètres issue du carroyage de l'INSEE, il apparaît une forte densité en surface commerciale le long de la RN113, à la fois sur le Pays de Lunel mais aussi plus à l'ouest. De plus, certaines zones d'activités sont-elles aussi facilement repérables, avec des densités élevées (supérieures à 2 000m<sup>2</sup> pour 100 habitants). C'est le cas des zones en périphérie de Lunel avec à l'ouest les ZA des Fournels et de Luneland et le centre commercial Les 4 Saisons et à l'est avec la ZA de la Petite Camargue, du Levant et le centre commercial des Portes de la Mer. Sur Lunel-Viel la ZA du Roucagnier est également repérable. Enfin, des densités plus faibles sont également identifiables sur certains centre-ville, notamment Lunel, Marsillargues, Boisseron, Lunel-Viel, Entre-Vignes.

## SCoT du Pays de Lunel - Densités commerciales



Carte 27 - Densité infra-communale en surfaces commercial par habitant

De manière générale, en termes d'implantation commerciale sur le Pays de Lunel, il existe de fortes disparités entre le centre-ville et la périphérie. Les surfaces commerciales ont été analysées selon leur localisation pour les quatre communes les plus peuplées du SCoT (Lunel, Marsillargues, Lunel-Viel et St-Just), et il en ressort que les surfaces commerciales sont majoritairement situées en périphérie. Seuls les magasins des Halles et les magasins sur la rue sont davantage localisés en centre-ville qu'en périphérie (excepté sur Lunel-Viel et avec tout juste 50%-50% sur Saint-Just). Les autres types de magasins (magasins appartenant à un ensemble commercial, grandes et très grande surfaces, stations-service) sont exclusivement localisés en périphérie, excepté sur Lunel où 5-10% d'entre eux sont en centre-ville.



### 2.6.3 Centralités commerciales, accessibilité et comportements commerciaux

Les analyses précédentes ont permis de poser une base pour la définition de centralités commerciales. Deux types de centralités ont été distingués :

- Des centralités commerciales de proximité : celles-ci correspondent à des zones de regroupements commerciaux où au moins 90% des commerces représentés sont des petits commerces, c'est-à-dire des magasins sur la rue <400m<sup>2</sup> ou des magasins de Halles. Ces centralités commerciales de proximité correspondent essentiellement à des centres-villes.
- Des centralités commerciales supérieures : celles-ci correspondent à des zones de regroupements commerciaux où au moins 30% des commerces représentés sont des grands magasins (grandes et très grandes surfaces, magasins appartenant à un ensemble commerciale et stations services). Ces centralités correspondent à des zones d'activités ou à des centres commerciaux.

#### **Centralités commerciales de proximité**

Sur le Pays de Lunel, deux centralités commerciales de proximité ont été identifiées :

- Le centre ville de Lunel, qui regroupe plus de 350 magasins représentant une surface commerciale de 25 400 m<sup>2</sup>.
- Le centre-ville de Marsillargues, qui regroupe une quarantaine de commerce représentant une surface commerciale de 3 900 m<sup>2</sup>.

Que ce soit sur Lunel, ou à moindre échelle sur Marsillargues, en raison de la concurrence accrue des pôles commerciaux, le commerce de centre-ville rencontre des difficultés et son maintien et sa redynamisation sont de véritables enjeux. Le centre-ville de Lunel a notamment engagé un Projet de Renouvellement Urbain (PRU) et dans ce cadre une étude de dynamisation de l'appareil commercial a été menée par le bureau d'étude AID en 2018. Cette étude révèle que le centre-ville de Lunel a connu un déclin de son activité économique et commerciale au cours de ces dernières décennies, à la fois à cause d'un contexte local très concurrentiel (zone d'activités aux entrées de ville, proximité aux pôles de Montpellier et Nîmes) et d'un contexte national de baisse d'attractivité des centres-villes. Ce déclin du centre-ville se traduit par une vacance commerciale très importante qui se situe autour de 32%. Cette vacance est en majorité localisée sur la rue de la Libération et la Rue Sadi Carnot qui à elles-seules contiennent 52% de la vacance du centre-ville. Il subsiste toutefois une partie du centre-ville dynamique : il s'agit de la place de la République, du Cours Gabriel Péri et de la Place des Martyrs. Cette zone se

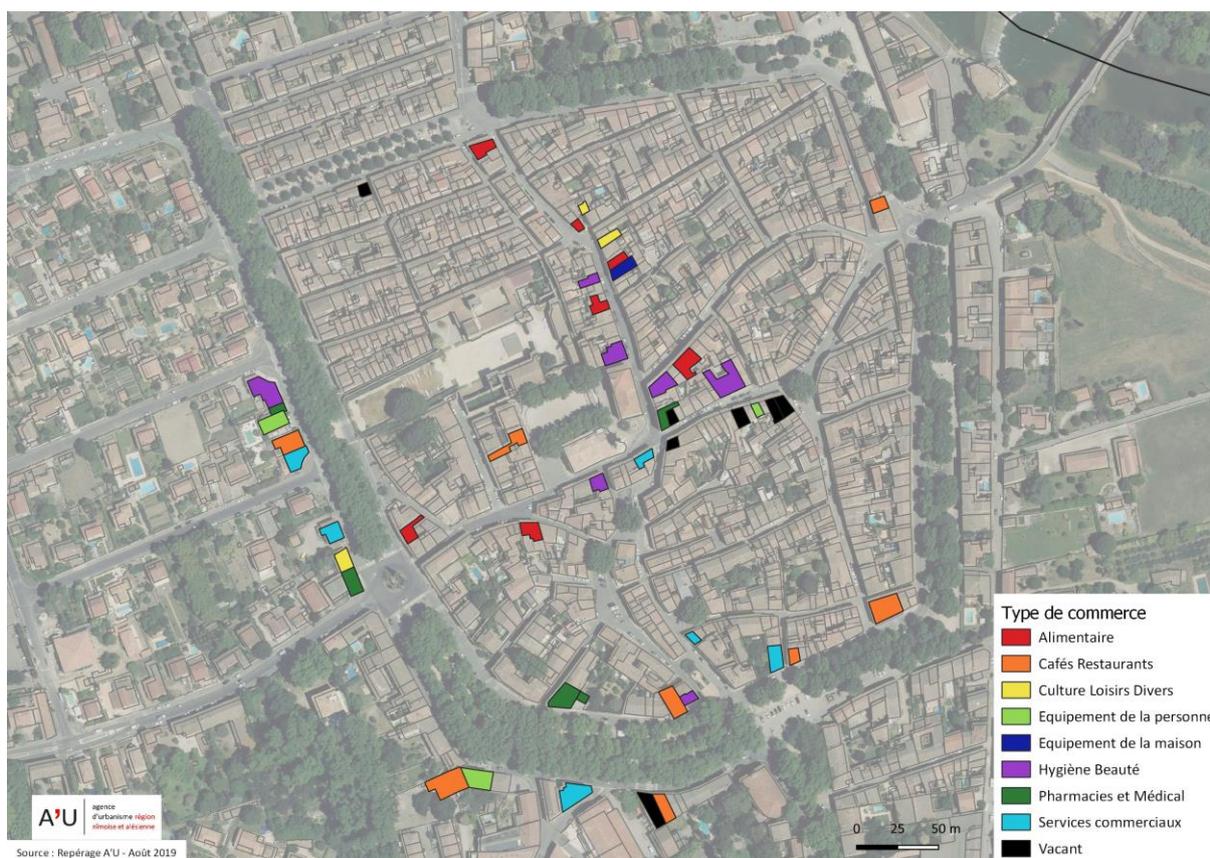




Figure 1 : Vacance commerciale dans le centre-ville de Lunel (Crédits : A'U 2020)

Figure 2 : Local acquis par la Ville dans le cadre de la réhabilitation du centre-ville (Crédits : A'U 2020)

Au sein du centre-ville de Marsillargues, la vacance s'élève à 15% environ et les commerces dominants sont les cafés-restaurants (17%) ainsi que les commerces alimentaires et d'hygiène-beauté (15% chacun). Les commerces sont en majorité localisés sur les boulevards extérieurs qui cerclent le centre-ville ainsi que sur les rues Jean Jaurès et Karl Marx. La rue Maximilien Robespierre, quant-à-elle détient la majeure partie des locaux commerciaux vacants du centre de Marsillargues.



Carte 29 - Typologie commerciale dans le centre-ville de Marsillargues

### Centralités commerciales supérieures

Pour ce qui est des centralités commerciales supérieures, deux sites ont été identifiés, tous deux à Lunel, l'un à l'est et l'autre à l'ouest.

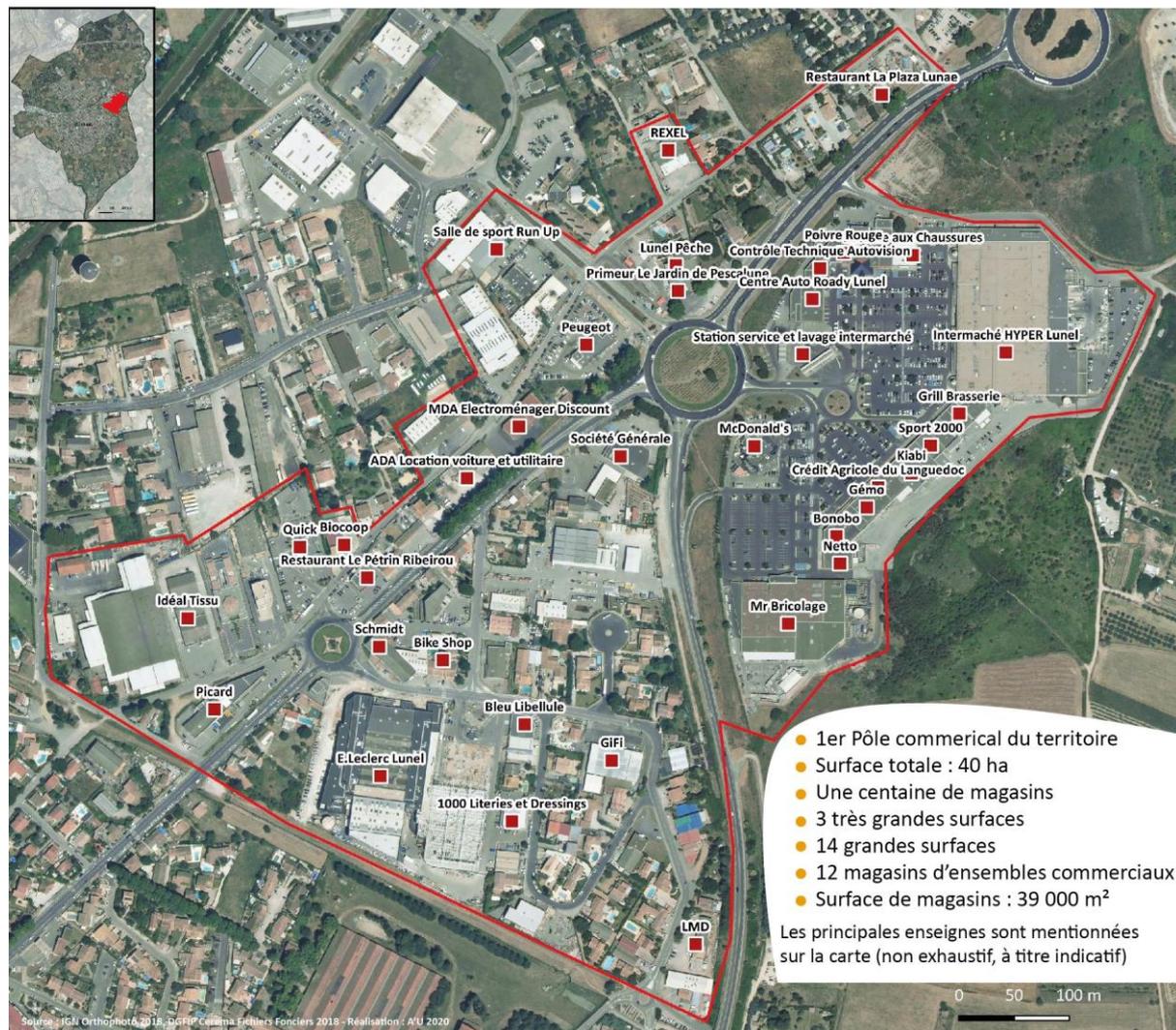
La centralité commerciale supérieure de Lunel-est comprend le centre commercial des Portes de la Mer, la ZA du Levant et une partie de la ZA de la Liquine. Cette zone se dégage comme étant le 1<sup>er</sup> pôle commercial du territoire. Avec une étendue de 40 hectares, elle compte une centaine de magasins dont 3 très grandes surfaces et 14 grandes surfaces et atteint une surface de magasins d'environ 39 000 m<sup>2</sup>. L'offre commerciale est très complète et attractive (GMS alimentaire, loisirs, bricolage, galerie marchande...), avec notamment la présence d'un Intermarché Hyper et d'un Centre commercial E. Leclerc. De plus sa situation géographique le long de la RN113 et sur l'axe d'accès à l'autoroute depuis Lunel lui donne une visibilité conséquente et donc un captage des chaland important.



Figure 3 - Centre commercial Les Portes de la Mer

### Centralité commerciale supérieure de Lunel-est

Centre commercial Les Portes de la Mer - ZA du Levant - ZA La Liquine



Carte 30 - Caractérisation de la centralité commerciale supérieure de Lunel-est

La seconde centralité commerciale supérieure du Pays de Lunel est située à l'ouest de Lunel et est composée du centre commercial des 4 saisons, de la ZA de Luneland et d'une partie de la ZA des Fournels. Ce second pôle

commercial du Pays de Lunel s'étend sur 23 ha et comptabilise une trentaine de magasins dont 2 très grandes surfaces et 11 grandes surfaces. Au total la surface commerciale sur la zone atteint 17 000 m<sup>2</sup>. L'offre commerciale est variée, bien que moins complète que sur Lunel-ouest. On y retrouve des grandes surfaces alimentaires (Intermarché Super, ALDI), une grande surface discount (Marché aux Affaires), des magasins de loisirs et d'habillement, et à l'ouest de la zone des magasins pour l'équipement de la maison (carrelage, salle de bains, jardin etc.). Cette zone est facilement accessible depuis la RN113.

### Centralité commerciale supérieure de Lunel-ouest Centre commercial Les 4 Saisons - ZA Luneland - ZA Les Fourneils



Carte 31 - Caractérisation de la centralité commerciale supérieure de Lunel-ouest

#### Analyse de l'accessibilité aux centralités commerciales

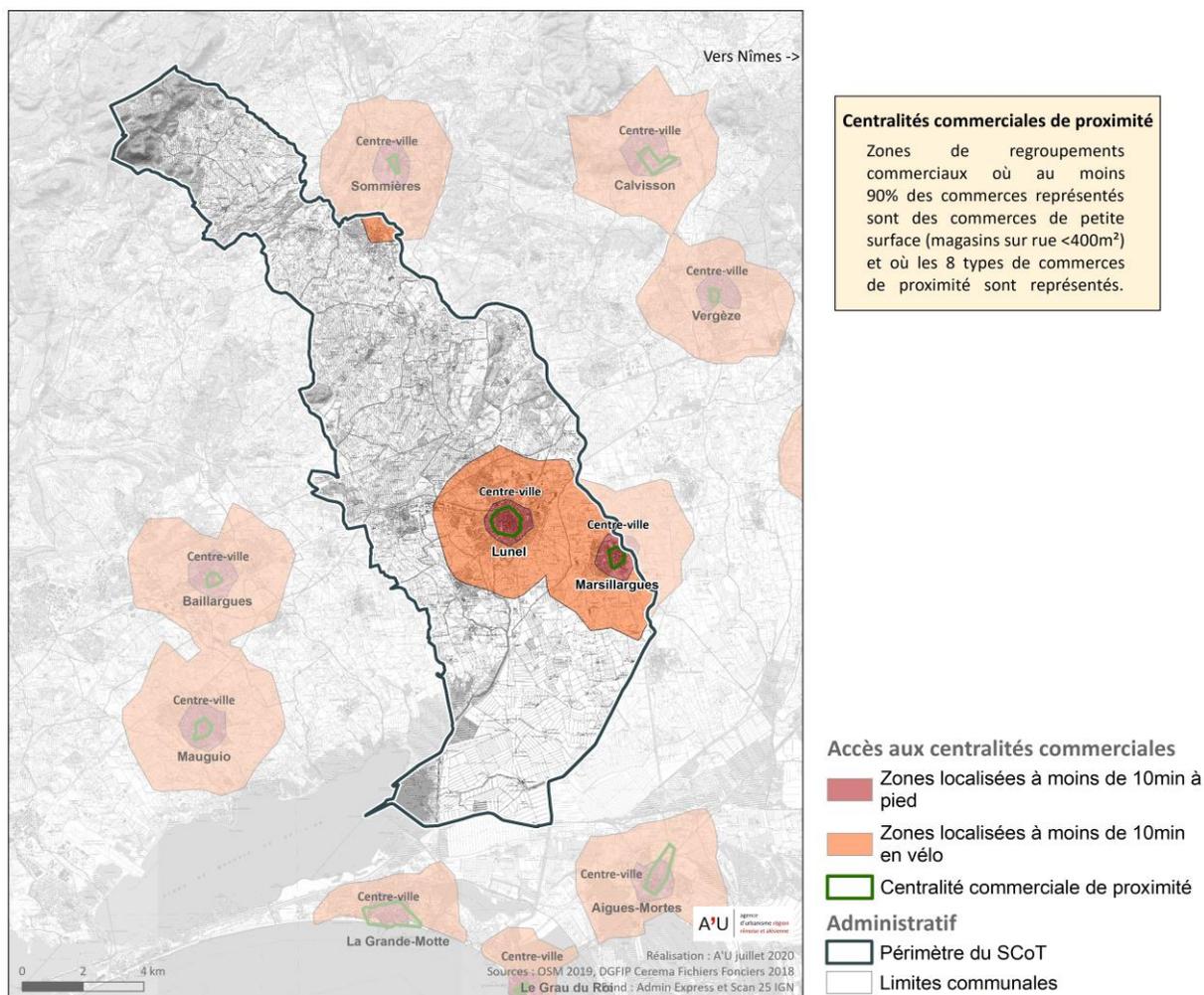
Une analyse d'accessibilité aux quatre centralités commerciales a été menée dans l'objectif de mettre en lumière les zones du territoire qui peuvent facilement profiter des commerces présents. Pour les centralités de proximité l'accessibilité à pied et à vélo a été étudiée : l'idée est ici de rester dans une logique de « proximité ». Pour les centralités commerciales supérieures l'accessibilité à pied, à vélo et en voiture a été étudiée. En effet, même si les modes actifs (marche et vélo) sont peu utilisés pour ce type de pratique, ils peuvent éventuellement être amenés à se développer dans le futur.

L'analyse de l'accessibilité multimodale aux centralités commerciales de proximité montre que :

- 38% des habitants du SCoT du Pays de Lunel bénéficient d'une accessibilité en moins de 10 min à pied à une centralité de proximité.
- 69% des habitants bénéficient d'une accessibilité en moins de 10 min à vélo à une centralité de proximité
- 7 autres centralités commerciales de proximité existent autour du Pays de Lunel (Sommières, Mauguio, La Grande Motte, Le Grau-du-Roi, Aigues-Mortes, Vauvert et Calvisson) mais seule la centralité de Sommières est accessible à moins de 10 minutes en vélo pour une partie du Pays de Lunel (le nord de Boisseron).

Le maintien et valorisation des deux centralités commerciales de proximité que sont les centres-villes de Lunel et de Marsillargues sont donc essentiels puisqu'elles offrent un accès à moins de 10 min à près de 70% de la population du SCoT, et ce, en utilisant des modes de déplacements doux, qui fournissent alors une alternative à la voiture intéressante pour l'accès à ces centralités de proximité.

## SCoT du Pays de Lunel - Centralités commerciales de proximité à moins de 10 min



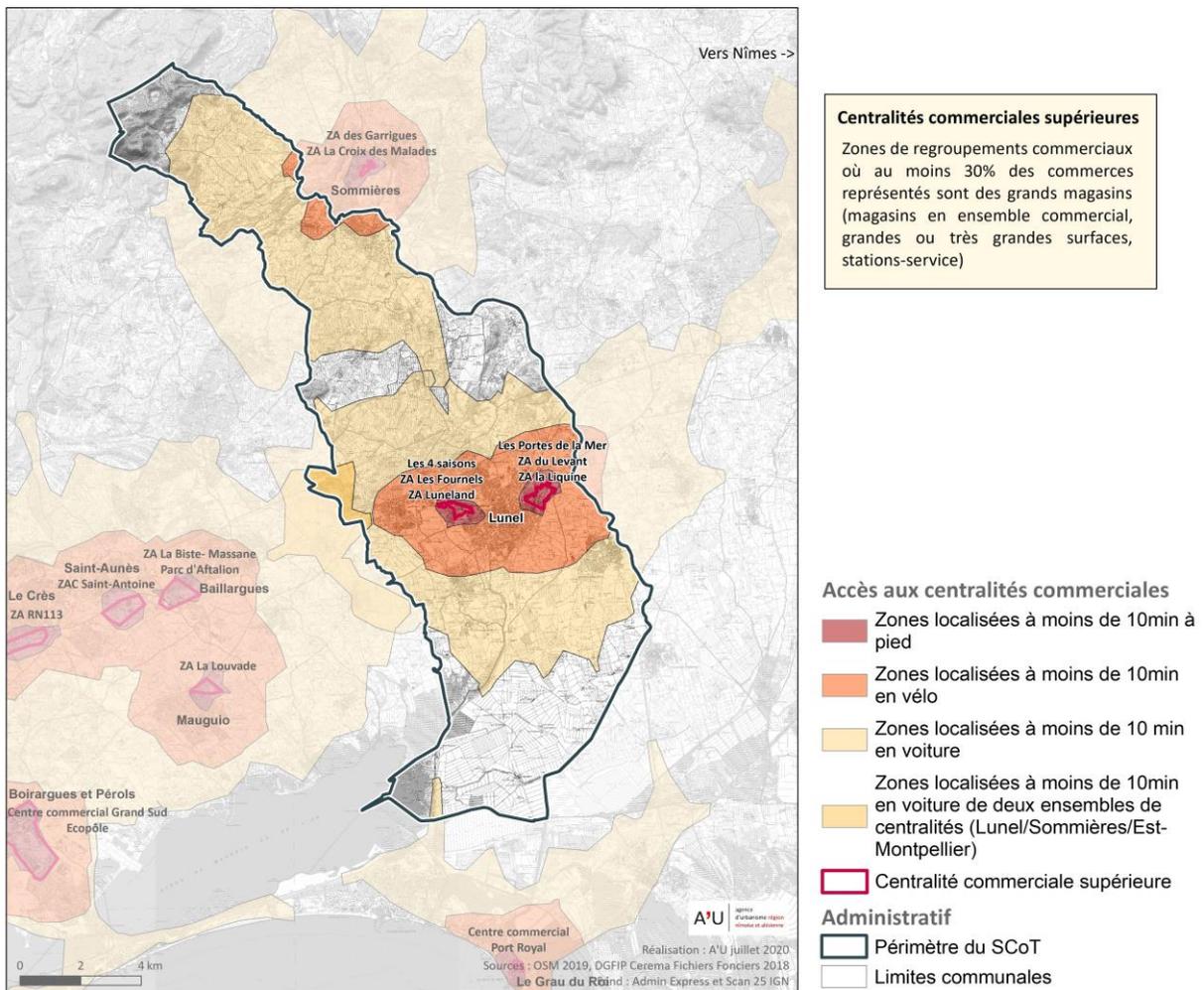
Carte 32 - Accessibilité multimodale aux centralités commerciales de proximité

L'analyse de l'accessibilité multimodale aux centralités commerciales supérieures montre que :

- 10% des habitants du SCoT du Pays de Lunel bénéficient d'une accessibilité en moins de 10 min à pied à une centralité supérieure. Ce taux est bien plus faible que pour les centralités de proximité dans la mesure où les centralités supérieures sont souvent excentrées.
- 68% des habitants bénéficient d'une accessibilité en moins de 10 min à vélo à une centralité supérieure.
- 95% des habitants, soit la quasi-totalité, bénéficient d'une accessibilité en moins de 10 min en voiture à une centralité supérieure.
- 8 autres centralités commerciales de supérieures existent autour du Pays de Lunel (Sommières, Mauguio, Baillargues, St-Aunès, Le Crès, Boirargues et Pérols, Le Grau-du-Roi et Milhaud).
- Le nord du Pays de Lunel a une meilleure accessibilité à la centralité supérieure de Sommières qu'aux deux de Lunel et il existe une zone à l'ouest du Pays de Lunel où l'accessibilité est aussi bonne en direction des centralités de Lunel qu'à celles de l'Est-Montpellier.
- De manière générale, l'accessibilité commerciale est excellente tout au long de la RN113.

La desserte commerciale en voiture du Pays de Lunel est donc bonne, à la fois grâce à Lunel et en partie grâce à Sommières.

## SCoT du Pays de Lunel - Centralités commerciales supérieures à moins de 10 min



Carte 33 - Accessibilité multimodale aux centralités commerciales supérieures

Le projet de déviation de la RN113 pourrait avoir un impact sur la structuration des commerces et les centralités commerciales du Pays de Lunel. En effet, le tracé envisagé contourne Lunel et Lunel-Viel par le sud, les centres-villes auront donc moins de visibilité. Cependant, dans la mesure où la centralité de Lunel centre est attractive pour sa proximité aux lieux de travail ou aux domiciles des consommateurs, elle devrait conserver cette clientèle. Un enjeu de maintien des commerces structurés le long de la RN113 est toutefois à prendre en considération. Pour ce qui est centralités commerciales supérieures, la position de Lunel-est comme premier pôle commercial du territoire devrait être renforcée puisque la fin de la déviation RN113 se reconnecte à son tracé actuel au niveau de cette zone. A l'inverse, le second pôle commercial Lunel-ouest va perdre en visibilité dans la mesure où il ne se trouvera plus sur le tracé de la RN113. Enfin, il est possible qu'il ait un mouvement de report commercial aux abords de la future déviation, menée par des enseignes soucieuses d'être visibles par le plus grand nombre<sup>11</sup>. Cette déviation méritera la réalisation d'études approfondies dans le cadre des PLU pour en appréhender au mieux les conséquences.

### Comportements d'achats et évasion commerciale

La CCI de l'Hérault en a réalisé en 2019 une étude du fonctionnement commercial de la ville de Lunel avec pour objectif de proposer des solutions pour dynamiser le tissu commercial et mieux attirer le chaland. Il apparaît que

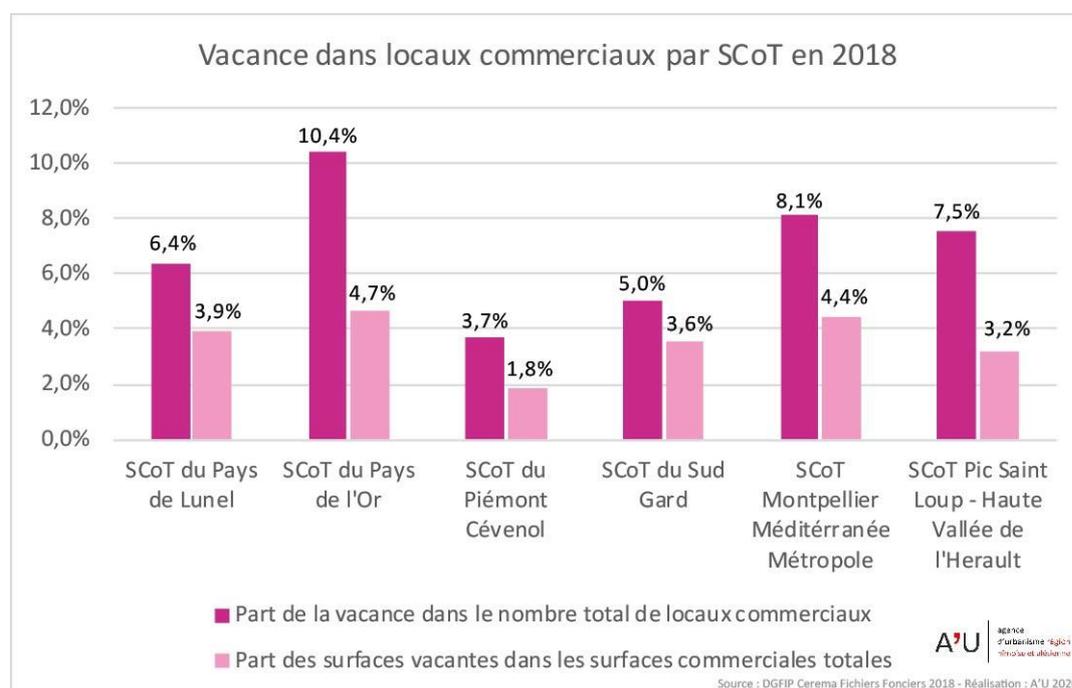
<sup>11</sup> L'enseigne Super U a d'ores et déjà manifesté son intérêt pour une installation sur la commune de Saint-Just, au niveau d'une sortie.

le chiffre d'affaire total du commerce de Lunel est de l'ordre de 215 millions d'euros (hors impact touristique), dont 80 millions pour le seul centre-ville. L'évasion commerciale hors du bassin de vie représente quant-à-elle 150 à 200 millions d'euros. Les comportements des consommateurs varient selon les types de produits : de manière générale, en besoins courants 66% des dépenses restent sur le bassin, mais ce chiffre atteint jusqu'à 85% pour l'alimentaire seul et descend à 37% pour l'équipement de la maison. L'évasion commerciale se fait en priorité vers les territoires voisins (26% dont 7% vers des territoires gardois), puis vers internet (6%). Pour ce qui est des achats non alimentaires de manière spécifique, 7% des consommateurs déclarent faire leurs achats sur le centre-ville de Lunel contre 42% en zone commerciale de Lunel et 52% dans des zones commerciales d'une autre commune. 72% des répondants se rendent à Montpellier lorsqu'ils citent une autre zone commerciale d'une autre ville et 10% à St-Aunès.

#### 2.6.4 Vacance commerciale

Depuis le début des années 2000, la vacance commerciale des centres villes connaît une hausse sur l'ensemble du territoire français, en touchant tout particulièrement les villes moyennes. Depuis 2018, cette vacance est en augmentation y compris en périphérie des villes et non plus seulement sur leurs centres. Pour étudier la vacance commerciale sur le Pays de Lunel, les données utilisées sont les Fichiers Fonciers 2018. Cela permet de connaître le nombre de locaux commerciaux vacants et leur surface principale ainsi que l'ancienneté de la vacance. Toutefois ces données sont soumises à **d'importantes précautions**. En effet, la vacance dont les taxes ne sont pas payées n'apparaît pas dans la base de données. Ainsi les friches abandonnées, les locaux commerciaux cédés à l'Etat ou aux collectivités territoriales et les locaux dont le propriétaire n'a pas d'intérêt économique à déclarer vacant n'apparaissent pas. En conséquence **la vacance est probablement sous-estimée**.

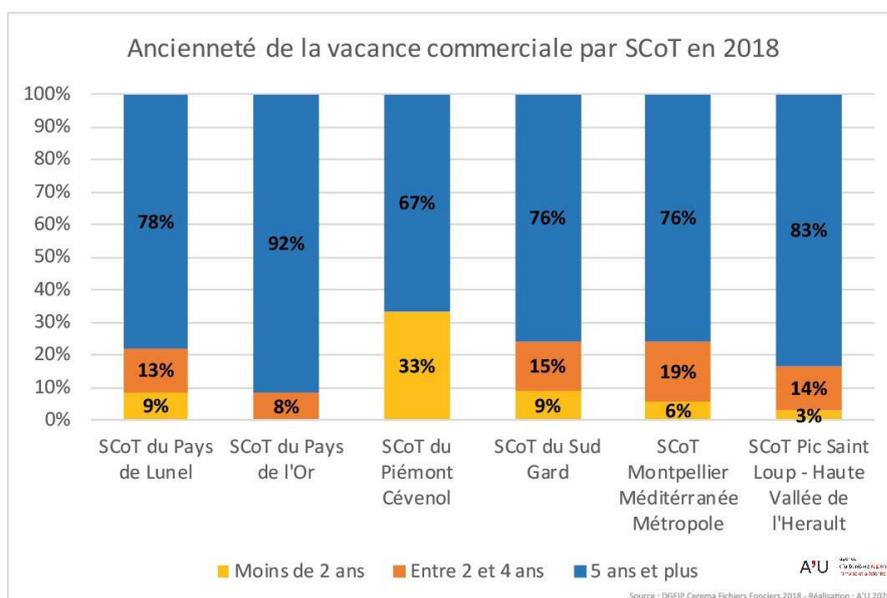
Il apparaît que sur le Pays de Lunel 6,4% des locaux commerciaux sont vacants pour environ 4% des surfaces commerciales. Le Pays de Lunel est dans la moyenne par rapport aux autres SCoT. C'est le Pays de l'Or qui a les taux de vacance les plus forts et le Piémont Cévenol les plus faibles. Sur tous les SCoT la part de la vacance est plus importante pour les locaux que pour les surfaces, ce qui signifie que ce sont principalement les magasins de petite taille qui sont vacants.



La vacance commerciale est localisée sur 4 communes du Pays de Lunel (Lunel, Lunel-Viel, Marsillargues et St-Just) et principalement sur Lunel qui détient plus de 90% des locaux commerciaux vacants du SCoT. Les commerces vacants sont principalement des magasins sur la rue <400m<sup>2</sup> (90%). Pour ce qui est des surfaces commerciales, les magasins sur la rue <400m<sup>2</sup> représentent 85% des surfaces vacantes, suivies par les magasins de très grandes surfaces (>=2500m<sup>2</sup>) avec 10%.



Pour ce qui est de l'ancienneté de la vacance commerciale, 78% des locaux commerciaux vacants le sont depuis 5 ans ou plus sur le Pays de Lunel. De manière générale il existe un phénomène de vacance structurelle important sur tous les SCoT et plus particulièrement sur le Pays de l'Or. La structuration de l'ancienneté de la vacance sur le Pays de Lunel est très similaire à celle du Sud Gard.



### 2.6.5 Surfaces commerciales créées

Depuis 2004, les 9 passages en commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) de l'Hérault ont concerné :

- 6 créations de magasins, dont 3 alimentaires ;
- Une extension d'une grande surface de bricolage ;
- Une extension d'une galerie commerciale ;
- Une création d'hôtel.

Ce qui représente plus de 3 700 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces commerciales, toutes demandées à Lunel.

Lieu d'implantation	Enseigne	Description du projet	Surface de vente totale	Date CDAC	Décision CDAC (CNAC le cas échéant)	Réalisé
Lunel	LIDL	Extension supermarché	1 423,55 m <sup>2</sup> (dont extension)	18/12/2018	Favorable	Oui
Lunel	LECLERC	Extension ensemble	110 m <sup>2</sup>	01/06/2018	Favorable	Oui

	LUNELA BIJOUX					
<b>Lunel</b>	Leclerc	Extension surface de vente	1569 m <sup>2</sup>	09/11/2015	Favorable	Oui
<b>Lunel</b>	TEXT'eau	Création d'un pressing 117,60 m <sup>2</sup>	117,60 m <sup>2</sup>	29/01/2015	Défavorable	Non
<b>Lunel</b>	Picard	Création d'un magasin de 280 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	11/03/2008	Favorable	Oui
<b>Lunel</b>	Bricomarché	Extension de 879 m <sup>2</sup> du magasin (1 200 m <sup>2</sup> couv.)	2 079 m <sup>2</sup>	22/01/2007	Favorable	N'existe plus
<b>Lunel</b>	SCI LE MAS DE PACHE	Création d'un magasin de meubles de 380 m <sup>2</sup> / Antiquités Brocante (200 m <sup>2</sup> ) Meubles provençaux (110 m <sup>2</sup> ) et Décoration (70 m <sup>2</sup> )	380 m <sup>2</sup>	12/04/2006	Favorable	N'existe plus
<b>Lunel</b>	Hôtel IBIS	Création d'un hôtel 2*	83 chambres	12/04/2006 <i>Non soumis</i>	Favorable	Oui
<b>Lunel</b>	Grand Frais	Création d'un magasin de 950 m <sup>2</sup>	950	16/12/2004	Favorable	Projet abandonné

Tableau 11 - Surfaces commerciales créées depuis 2004

La CCI<sup>12</sup> a réalisé des projections en surfaces de vente de GMS pour 2023, à partir d'un seuil haut et bas d'hypothèses de croissance démographique du Pays de Lunel.

	Population	Besoin GMS alimentaire 2023	Besoin GMS non alimentaire 2023
<b>Projection seuil bas</b>	0,9% par an (INSEE OMPHALE 2010 pour l'Hérault)	<b>1 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 700 m<sup>2</sup></b>
<b>Projection seuil haut</b>	1,6% (SCoT 2006)	<b>2 000 m<sup>2</sup></b>	<b>6 500 m<sup>2</sup></b>

Tableau 12 - Projection des surfaces de vente en GMS à horizon 2023 (CCI)

Ainsi, si l'on se base sur le seuil bas (0,9% par an), qui dépasse la croissance de population constatée sur 2012-2017 (0,81% par an), les besoins en GMS alimentaires seraient de 1 000m<sup>2</sup> à horizon 2023 et de 2 700 m<sup>2</sup> en non alimentaire. Cette étude la CCI date de 2013 et en prenant en considération les projets de magasins autorisés et réalisés après 2013 sur la commune de Lunel (extension du supermarché Leclerc 1361 m<sup>2</sup> (autorisé en 2015) et extension du LIDL de 156 m<sup>2</sup> (autorisé en 2018)), les besoins en GMS alimentaires sont atteints et dépassés pour 2023.

Il resterait donc 2 700 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces de vente en non alimentaire à créer. Cependant, les pôles forts de l'est montpelliérain (Odysseum, Lattes, Pérols, St-Aunès) et de l'ouest nîmois (Cap Costières, Grand Nîmes) devraient absorber une partie de ce potentiel. En effet, ils proposent une offre très complète en non alimentaire, sont facilement accessibles depuis le Pays de Lunel (moins de 30min) et une partie des habitants du Pays de Lunel y ont déjà leurs habitudes (notamment pour l'équipement à la personne). Sur le Pays de Lunel, des développements pourraient néanmoins être envisagés sur des activités ciblées (sports, loisirs...).

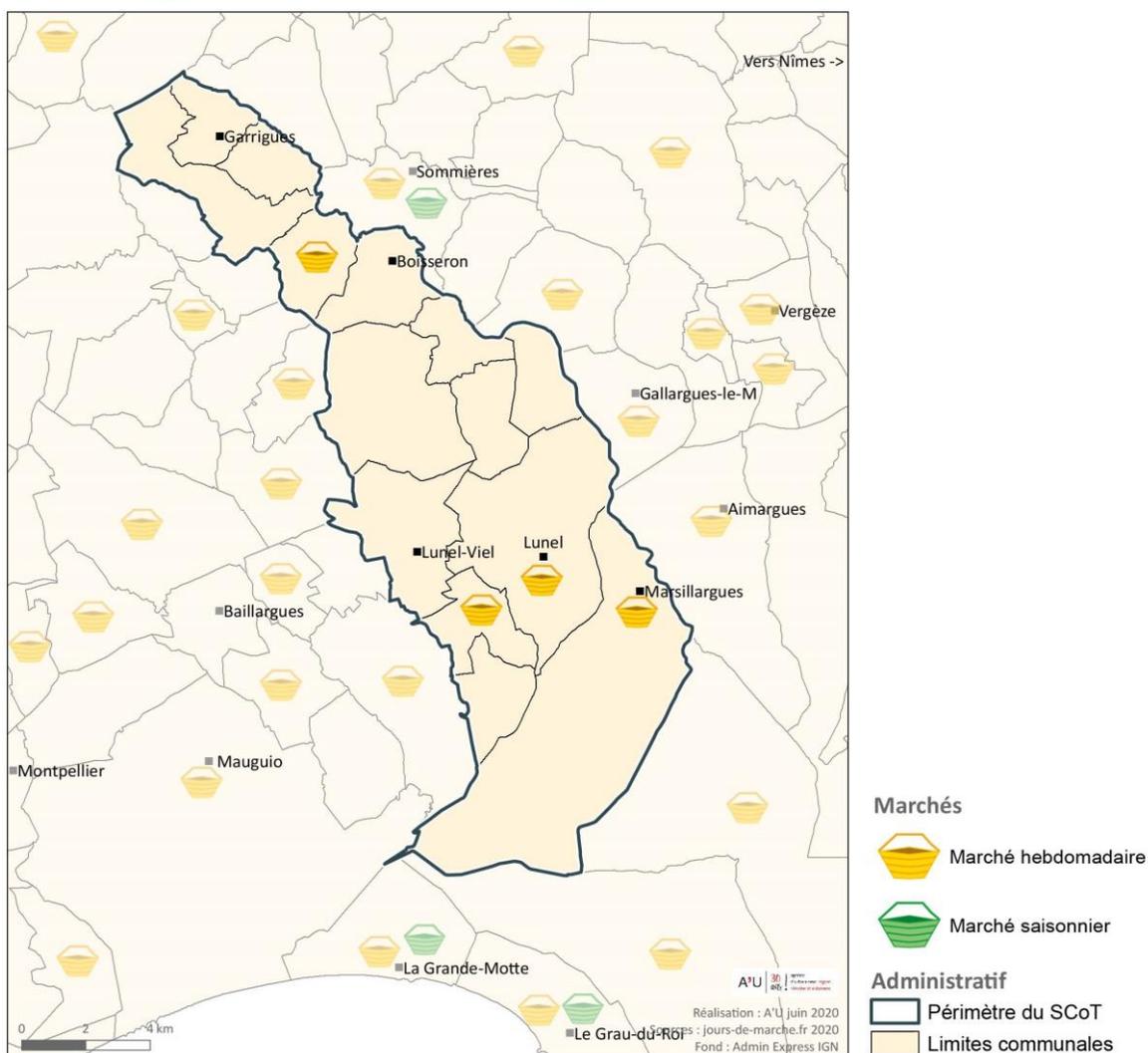
<sup>12</sup> Source : étude comportements d'achats et prospective équipement commercial – octobre 2013

## 2.6.6 Zoom sur certaines formes de commerces

### Les marchés de plein vent et les circuits-courts

Les communes disposant d'un marché de plein vent sur le SCoT sont au nombre de 4 : Lunel, Marsillargues, Saint-Just et Saussines. A l'exception de Saussines, les marchés de Pays de Lunel sont plutôt concentrés au sud du territoire. Lunel compte deux marchés par semaine : un marché alimentaire le jeudi matin sur les allées Baroncelli et un marché non alimentaire le dimanche avec 150 exposants déployés sur l'Esplanade Roger Damour, les allées Baroncelli, la Place de la République, le cours Péri, le quai Voltaire et le boulevard St-Fructueux. Sur Marsillargues, le marché alimentaire a lieu à la fois les mardis, jeudis et samedis matins sur le boulevard Emile Zola et compte une quinzaine d'exposants. Sur Saint-Just le marché alimentaire, avec 4 exposants a lieu le dimanche matin. Enfin, sur la commune de Saussines, un marché alimentaire a lieu le mercredi en fin de journée. Les marchés sur le Pays de Lunel ont donc une bonne répartition temporelle avec des marchés à la fois en semaine et le week-end et même en soirée sur Saussines. Ces possibilités variées permettent donc une accessibilité aux marchés au plus grand nombre.

### SCoT du Pays de Lunel - Les marchés de plein vent



Carte 34 - Localisation des marchés de plein vent

Pour ce qui est du commerce en circuits-courts, le Pays de Lunel ne dispose d'aucune AMAP (d'après [reseau-amap.org](http://reseau-amap.org)) mais compte toutefois un drive fermier sur la commune d'Entre-Vignes à Viavino. Les drives-fermiers ont un fonctionnement relativement similaire à celui-ci des AMAP : ils regroupent des producteurs locaux et, via une plateforme numérique permettent aux consommateurs de constituer un panier composé puis de venir retirer ce dernier à un horaire fixé. Tous les producteurs ont en commun d'être des exploitations de petite taille et d'être conforme au cahier des charges « Bienvenue à la ferme ». La différence avec les AMAP est qu'il s'agit

d'une boutique en ligne et donc assez peu de produits frais et une dominante des « longues conservations » (vins, fromages, miel etc.). Le drive fermier héraultais (3 points de retrait dans l'Hérault) fédère 22 producteurs héraultais.

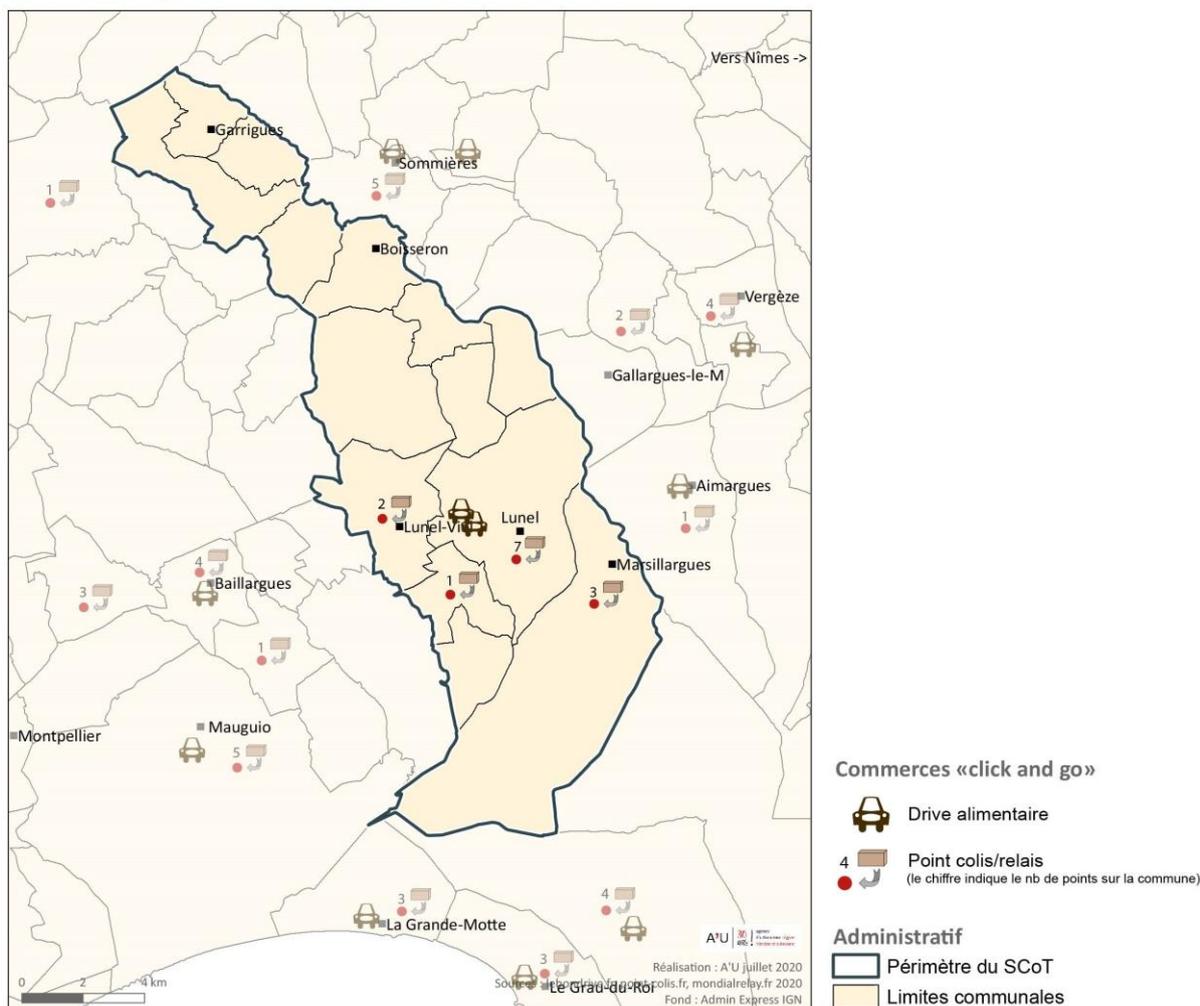
### ***Le commerce connecté***

Le commerce connecté regroupe les commerces qui utilisent la dématérialisation avec la possibilité pour le client de faire ses achats en ligne puis de venir les récupérer à un point donné. D'après la Fédération du e-commerce et de la vente à distance (FEVAD) les ventes de produits sur internet représentent en moyenne 10% du commerce total sur l'ensemble du commerce de détail en 2019. L'e-commerce gagne environ 0,7 points par an de parts de marchés notamment grâce au développement des ventes en ligne des enseignes magasins. Afin d'appréhender l'e-commerce, deux types de commerces connectés ont été étudiés : les drives des grandes surfaces et les points relais/points colis (68% des modes de livraison utilisés en 2019 selon la FEVAD).

Le territoire du SCoT dénombre deux drives de grandes surfaces, tous deux localisés sur la commune de Lunel, au sein de la centralité commerciale supérieure de Lunel-ouest. Les enseignes proposant un drive sont Intermarché et E.Leclerc.

Les points relais sont des points de récupération des achats en ligne, proposés par certains commerces (un grand nombre de bureaux de tabac proposent ce service, mais il peut aussi être proposé par des magasins d'optique, des fleuristes etc.). Le territoire du SCoT présente une douzaine de points-relais, répartis sur 4 communes. Les communes disposant de ce service sont toutes localisées au sud du Pays. Lunel dénombre 7 relais-colis, suivie par Marsillargues avec 3, Lunel-Viel avec 2 et Saint-Just avec 1. Pour ce type de service, les communes du nord du Pays de Lunel devront donc se diriger soit vers Lunel soit vers Sommières (5 points-relais).

## SCoT du Pays de Lunel - Le commerce connecté



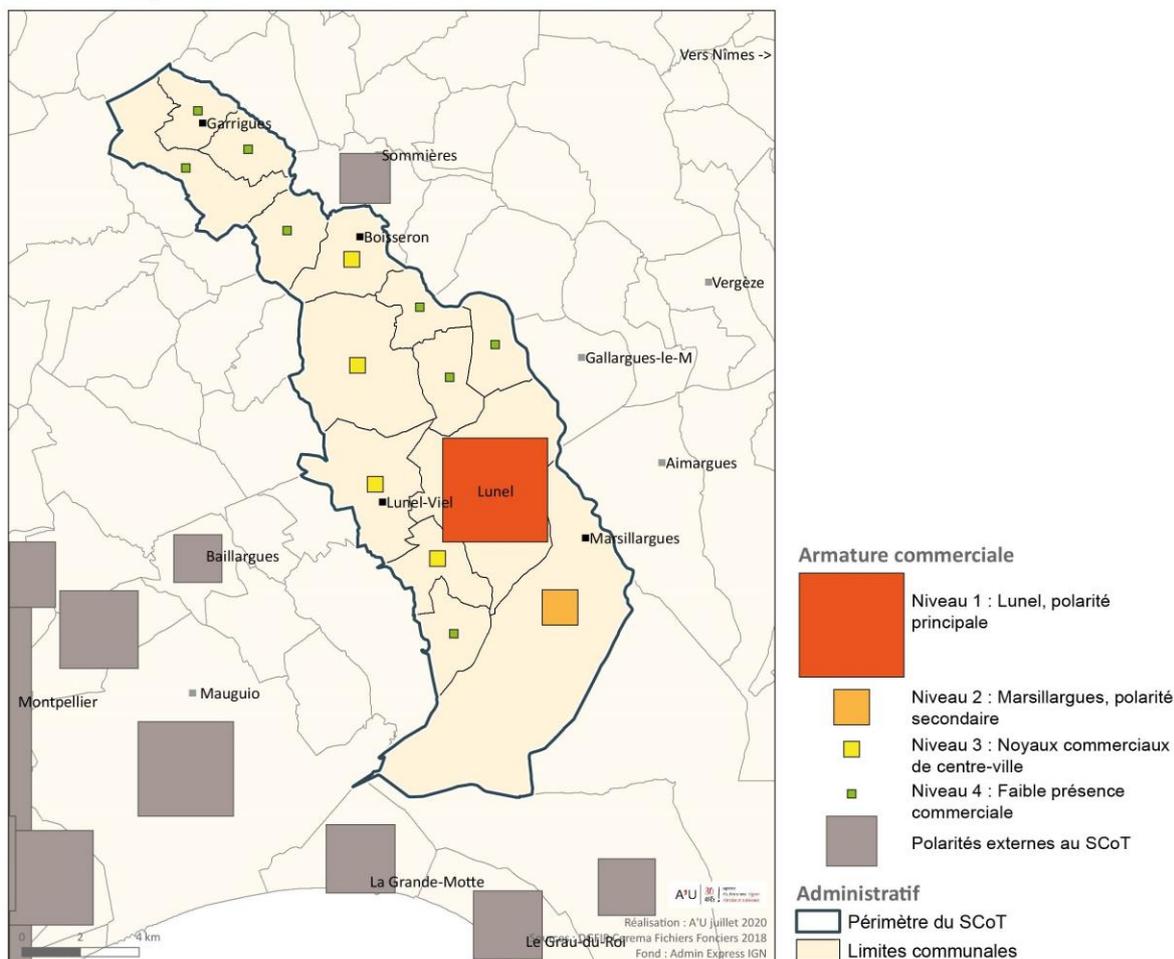
Carte 35 - Infrastructures du commerce connecté

### 2.6.7 Armature commerciale et enjeux

Les analyses précédentes ont permis de dresser l'armature commerciale du Pays de Lunel aujourd'hui. Elle est la suivante :

- Lunel est la polarité commerciale principale du SCoT. Elle centralise 70% des commerces du Pays, 78% des surfaces commerciales et compte trois centralités commerciales : les deux centralités commerciales supérieures du Pays ainsi que la première centralité de proximité.
- Marsillargues est la polarité commerciale de niveau 2 du SCoT. Elle centralise près de 10% des commerces du SCoT, 5% des surfaces commerciales et compte une centralité de proximité comprenant une grande surface alimentaire (U Express).
- Lunel-Viel, Boisseron, Saint-Just et Entre-Vignes sont les polarités de niveau 3. Ce sont des communes caractérisées par un noyau commercial de centre ville composé de petits commerces <400m<sup>2</sup> (boulangerie, pharmacie, presse, supérette, bar/café). Il n'y a aucune grande surface alimentaire et pas, ou au maximum deux, de magasins de taille supérieure à 400m<sup>2</sup> (Chausson Matériaux et Espace Mistral (locations de salles) sur Boisseron, un restaurant sur St Just, Château du Pouget sur Entre-Vignes (locations de salles) et aucun sur Lunel-Viel).
- Les 8 autres communes du SCoT appartiennent à un 4<sup>ème</sup> niveau caractérisé par une faible présence du commerce.

## SCoT du Pays de Lunel - Armature commerciale



Carte 36 - Armature commerciale

Les enjeux commerciaux sur Pays de Lunel ont été synthétisés au sein d'une matrice AFOM.

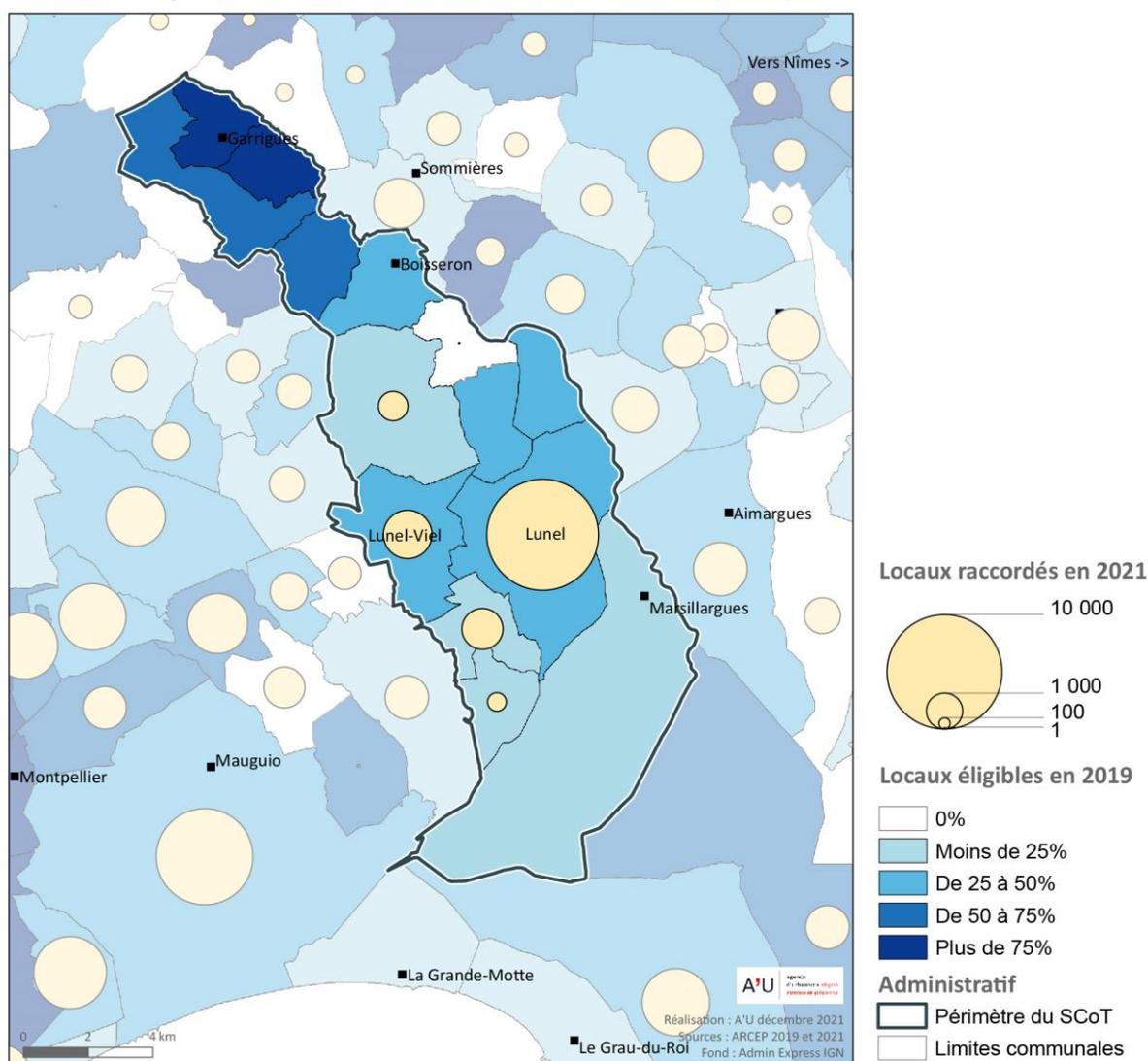
<p><b>ATOUS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre commerciale diversifiée</li> <li>- 95% de la population à moins de 10min en voiture d'une centralité commerciale supérieure</li> <li>- Un bon maillage des commerces de proximité au sud du territoire</li> </ul>	<p><b>FAIBLESSES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerces hyper-centralisés sur Lunel (78% des surfaces commerciales du SCoT)</li> <li>- Concurrence des zones périphériques sur le commerce de centre-ville</li> <li>- Vacance commerciale dans les centres-villes et particulièrement importante sur Lunel (32%)</li> </ul>
<p><b>OPPORTUNITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la ville de Lunel, mise en place d'actions d'acquisitions des locaux vacants par la ville dans le cadre du PRU</li> <li>- Inscription de Lunel au programme « action cœur de ville »</li> <li>- Développement des cheminements doux pour l'accès aux centralités de proximité (68% des habitants du Pays de Lunel sont à moins de 10min en vélo d'une centralité commerciale)</li> </ul>	<p><b>MENACES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Importance des pôles commerciaux autour de Montpellier et de Nîmes, qui pourraient absorber une part de la consommation de plus en plus importante</li> <li>- Risque de développement des zones commerciales des entrées de ville (tout particulièrement sur Lunel)</li> <li>- Des éventuels changements à venir avec la déviation de la RN113 qui ne passerait plus par les centres-villes de Lunel et Lunel-Viel (perte de visibilité)</li> </ul>

## 2.7 L'AMENAGEMENT NUMERIQUE

### 2.7.1 La desserte haut débit

En 2019, la diffusion du haut débit sur le territoire est très bonne, avec 100% des locaux du territoire éligibles au haut débit sur cuivre<sup>13</sup>. Concernant le Très Haut Débit (THD), 27% des locaux sont éligibles au THD en 2019 sur le Pays de Lunel, avec des situations très variables selon les communes. Toutefois, si une majorité des locaux semble être éligible au nord de l'intercommunalité, la réalité des immeubles effectivement raccordés en 2021 est différente. Seules 6 communes disposent d'immeubles raccordés au THD sur le Pays de Lunel : Lunel (9 441 immeubles), Lunel Viel (1 784 immeubles), Saint-Just (1 302 immeubles), Entre-Vignes (680 immeubles), Saint-Nazaire-de-Pézan (265 immeubles) et Saint-Sériès (1 immeuble). Les communes les plus faiblement équipées du point de vue du Très Haut Débit sont Garrigues, Campagne et Saussines.

### SCoT du Pays de Lunel - Accès au Très Haut Débit (THD)



Carte 37 - Accès au Très Haut Débit (THD)

<sup>13</sup> Désigne le réseau téléphonique historique, à partir duquel s'est développé l'ADSL.

## 2.7.2 Le SDTAN du Languedoc-Roussillon

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Languedoc-Roussillon dresse un état des lieux et annonce la stratégie à engager sur le Haut et Très Haut Débit pour tous les départements à l'exception de la Lozère qui a son propre document.

Le schéma s'articule autour de deux axes :

- Axe 1 : desserte entreprises et sites prioritaires

L'objectif est de déployer le Très Haut Débit dans les « zones de concentration d'entreprises (ZCE) »

- Axe 2 : desserte résidentielle

L'objectif est de permettre l'accès au Très Haut Débit pour tous le plus rapidement possible pour atteindre 100% de couverture des ménages en 2025, dont 76% en fibre optique (minimum 30 Mbit/s). Cet axe est décliné en 3 phases : 2015, 2020 et 2025.

Auparavant, 2 programmes de déploiement du numérique ont été menés :

- Le Plan numérique régional qui a permis de couvrir à 2 Mbt/s les 400 000 personnes qui étaient privées d'accès internet à haut débit, et ce sur 555 communes réparties sur 4 départements de la région ;
- La délégation de service public « Num'Hér@ult » qui à partir de 2007 (et pour 22 ans) permet de desservir en haut débit 98,7% de la population et **de desservir en très haut débit 154 zones d'activités économiques** et 339 sites publics.

Pour le Pays de Lunel, 10 des 19 zones recensées sont concernées :

Communes	Zones d'activités économiques concernées par Num'Hér@ult
Lunel	Espace Lunel Littoral
Lunel	Luneland
Lunel	Mas de Pache
Lunel	La Liquine
Lunel	La Petite Camargue
Lunel	Espace commercial du Levant (ex La Pétrole)
Lunel	Les Fournels
Lunel-Viel	Le Camp Miaulaire
Lunel-Viel	Le Dardaillon
Marsillargues	Le Triadou
Saint-Just	Les Cabannettes

Tableau 13 - Zones d'activités économiques concernées par Num'Hér@ult

- La délégation de service public Numericable qui met en œuvre et exploite des réseaux câblés sur 8 communes héraultaises, **dont Lunel et Marsillargues.**

Le Pays de Lunel est concerné par une zone d'intention d'investissement privé (ZIIP), suite à l'appel à manifestation d'intentions d'investissements (AMII) lancé par l'État et dont les résultats ont été publiés en 2011. Dans un cadre de développement économique de leurs activités, les opérateurs privés sont amenés à réaliser les déploiements « tout optique » dans les ZIIP définies. Seule la ville de Lunel est concernée.

## 2.8 SYNTHÈSE ET ENJEUX

### SYNTHÈSE



- Près de 22 569 actifs en 2017
- 13 067 emplois offerts sur le territoire en 2016
- Un taux d'attractivité par l'emploi faible (69%) par rapport au département et territoires SCoT limitrophes. Conséquence : 59 % des actifs travaillent à l'extérieur du territoire ;
- La part des emplois concernant le commerce, les transports et autres services tertiaires augmente de 5 points entre 1999 et 2015, contre une baisse de 5 points pour l'industrie et de 3 points pour l'agriculture ;
- Trois secteurs dominant en 2015 (plus de 8% d'emplois salariés au total) : le commerce de détail, l'enseignement et l'administration publique ;
- Près de 3 400 lits marchands (hôtels, camping, etc.) en 2019 ;
- 19 zones d'activités dont 3 sites commerciaux sur une surface de 125,3 ha ;
- 2 centralités commerciales de proximité (centres-villes de Lunel et Marsillargues) et 2 centralités commerciales supérieures (Lunel-est et Lunel-ouest).
- Une hypercentralisation des commerces du SCoT sur Lunel (78% des surfaces commerciales)
- Une vacance commerciale importante dans le centre-ville de Lunel (32%)

### ENJEUX



#### → Réhabilitation et maintien de l'attractivité des commerces de centre-ville

Consolidation et pérennisation des centralités de proximité de Lunel et Marsillargues. Maintien des commerces de proximité dans les cœurs de villes/villages (Lunel-Viel, Entre-Vignes, Saint-Just, Boisseron).

#### → Requalification de l'offre de foncier d'activité existante et création de nouvelles zones

Requalification et densification des zones d'activités existantes et articulation des créations de nouvelles zones avec le besoin en emploi. Quelle hiérarchie des nouvelles zones ?

### 3 / LES FONCTIONNALITÉS URBAINES



## 3.1 PREAMBULE

L'armature territoriale développée dans cette partie constitue une première vision de la structuration du territoire du SCoT. Elle est dénommée ainsi armature territoriale « t0 », soit la 1<sup>er</sup> version de l'analyse. Cette armature sera abondée par la suite avec la vision politique et prospective des élus SCoT dans le PADD.

Les données du recensement INSEE 2017 sont utilisées, ainsi que les données de la base permanente des équipements (BPE) 2018 de l'INSEE.

## 3.2 ANALYSE DES FONCTIONNALITES URBAINES

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a pour objet d'encadrer les politiques publiques en matière d'aménagement du territoire, d'infrastructures (voirie, réseaux, Zones d'Activités Economiques (ZAE) et de grands équipements, en matière de commerces et de services notamment.

**L'analyse de la concentration des fonctions urbaines, autrement dit l'identification de l'armature territoriale** est nécessaire à plus d'un titre :

- Pour une répartition équilibrée du logement et le développement urbain ;
- Pour appuyer un maillage des services et commerces de proximité ;
- Pour structurer les transports collectifs ;
- Pour rechercher des économies d'échelle dans le fonctionnement des services publics.

### 3.2.1 Critères d'analyse

Dans l'objectif d'appréhender au mieux la structuration de l'espace et les fonctionnalités urbaines de chacune des communes du Pays de Lunel, plusieurs critères ont été retenus :

- La population
- Le nombre d'emplois
- L'offre en services et en équipements
- L'offre commerciale
- L'offre en transports
- L'offre touristique

Ce panel de critères, en prenant à la fois en compte des aspects démographiques, des niveaux d'équipements, d'emploi et de services offre une vision complète du territoire.

La population et le nombre d'emplois sont issus des données 2017 de l'INSEE. Pour ce qui est des équipements, ils sont issus de la BPE 2018 et ont été répartis en 7 domaines<sup>14</sup> :

- Services aux particuliers (ex : Agence postale, police, électricien, coiffeur etc.)
- Commerces (ex : hypermarché, boulangerie, magasin de vêtements etc.)
- Enseignement (ex : école élémentaire, lycée, formations continues etc.)
- Santé (ex : médecin généraliste, pharmacie, urgences etc.)
- Transports (ex : gares, taxi). Le critère Transports a aussi été enrichi avec la prise en compte d'éléments tels que les allers-retours journaliers des transports en commun (transports urbains de Lunel et transports interurbains du réseau régional Lio), de l'accessibilité au PEM de Lunel ainsi qu'à l'autoroute et des aménagements cyclables.
- Sports, loisirs et culture (ex : terrain de sport, bassin de natation, cinéma etc.)
- Tourisme (ex : campings). Les équipements d'attractivité touristique d'influence départementale voir régionale (musées, monuments, parcs etc.) ont également été ajoutés de manière à enrichir le critère Tourisme.

De plus, dans la mesure où chaque équipement n'a pas un rayonnement égal (un lycée est plus important qu'une école élémentaire), **tous les équipements ont été pondérés en fonction de leur appartenance à une gamme** définie par l'INSEE<sup>15</sup> : supérieure, intermédiaire, proximité, respectivement 10, 5 et 2. Par exemple, une

<sup>14</sup> La liste des équipements de la BPE INSEE 2018 et les classements associés sont disponibles en annexe.

<sup>15</sup> La partition des équipements en gammes est réalisée par l'INSEE et résulte d'une analyse de leur présence simultanée dans les communes. Plus la présence simultanée est importante moins le type d'équipement est rare

boulangerie, un dentiste ou un terrain de tennis sont considérés comme des équipements de proximité. Une gendarmerie, une librairie ou une piscine sont des équipements intermédiaires alors qu'une poissonnerie, un lycée ou un cinéma font partie de la gamme supérieure.

Les éléments hors BPE ajoutés à l'analyse (au sein des critères Transports et Tourisme) ont été pondérés par importance selon le même principe.

Equipement	Rayonnement et Pondération
<b>Critère Transport</b>	
Arrêt ferroviaire	Gamme supérieure (pondération 10)
Nombre d'aller-retour TC urbains	Gamme intermédiaire (pondération 5)
Accès routier au PEM de Lunel	
Accessibilité à l'autoroute	
Accès routier aux « pôles » de Lunel et Sommières	
Nombre d'aller-retour TC interurbain Lio	Gamme proximité (pondération 2)
Aménagements cyclables	
<b>Critère Tourisme</b>	
Viavino – Entre-Vignes	Gamme supérieure (pondération 10)
Ambrussum - Villetelle	
Musée Médard - Lunel	
Musée de la Tour des Prisons – Lunel	
Musée Paul Pastre - Marsillargues	
Via Ferrata de la Roque – Saint-Sériès	Gamme intermédiaire (pondération 5)
Cœur historique - Lunel	
Arboretum - Lunel	Gamme proximité (pondération 2)
Parc de l'Orangerie - Lunel	
Parc Floral des Cinq Continents - Marsillargues	
Pépinière l'Arc en Fleurs – Entre-Vignes	

### 3.2.2 Combinaison des critères au sein d'une matrice : l'armature territoriale du Pays de Lunel

Suite à l'étape précédente, chaque commune a obtenu un score pour chacun des 9 critères retenus. Dans un souci de lecture et de comparaison des critères les uns par rapport aux autres, ils ont tous été ramenés à une échelle de 10, où 10 correspond à la commune avec le meilleur score. Les autres communes obtiennent des scores proportionnels. Le tableau ci-après illustre cette étape pour le critère de la population : la commune la plus peuplée est Lunel et se voit donc attribuer la valeur 10. Considérant ensuite que  $26\ 239 = 10$ , un score proportionnel est attribué aux autres communes. Cette même étape est réalisée pour chacun des 9 critères.

Commune	Population en 2017	Indicateur population
Boisseron	1989	0,8
Campagne	316	0,1
Galargues	725	0,3
Garrigues	177	0,1
Lunel	26 239	10,0
Lunel-Viel	3 932	1,5
Marsillargues	6 248	2,4
Entre-Vignes	2 136	0,8

et vice-versa. Les équipements se répartissent en trois gammes (proximité, intermédiaire, supérieure). Ces regroupements reflètent l'organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population.

Saint-Just	3 255	1,2
Saint-Nazaire-de-Pézan	626	0,2
Saint-Sériès	983	0,4
Saturargues	971	0,4
Saussines	1 033	0,4
Villetelle	1 433	0,5

Tableau 14 - Critères démographiques et emplois

La matrice finale d'identification des polarités existantes ainsi obtenue est la suivante (classification du plus grand au plus petit selon matrice de Bertin<sup>16</sup>). Pour la synthèse générale, il a été considéré que chacun des critères avait une influence égale, dans la mesure où il est difficile d'identifier la prééminence de tel ou tel critère en matière de polarité.

Notes ramenées sur une échelle de 10, classées selon matrice de Bertin										
	Population en 2017	Emplois au LT en 2017	Services aux particuliers	Commerces	Enseignement	Santé	Transports	Sports,loisirs et culture	Tourisme	SYNTHESE
Lunel	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Marsillargues	2,4	1,3	1,7	0,6	1,3	1,1	1,7	2,4	2,4	1,7
Lunel-Viel	1,5	1,3	1,4	0,6	0,5	0,5	2,8	1,8	0,5	1,2
Entre-Vignes	0,8	0,6	0,5	0,3	0,5	0,7	1,3	2,1	1,3	0,9
Saint-Just	1,2	0,6	0,6	0,1	0,5	0,3	1,1	1,2	0,0	0,6
Boisseron	0,8	0,5	0,3	0,1	0,2	0,5	0,7	1,2	1,1	0,6
Villetelle	0,5	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,8	0,4	1,1	0,5
Saussines	0,4	0,1	0,2	0,0	0,2	0,0	0,6	2,2	0,0	0,4
Saint-Sériès	0,4	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,9	0,6	1,1	0,4
Saint-Nazaire-de-Pézan	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,8	1,7	0,0	0,4
Saturargues	0,4	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0	0,9	0,8	0,0	0,3
Galargues	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0	0,3	0,6	0,0	0,2
Campagne	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,3	0,2	0,0	0,1
Garrigues	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,3	0,2	0,0	0,1

Tableau 15- Armature territoriale selon les fonctionnalités urbaines

**Une synthèse est donc faite en prenant en compte tous les équipements**, ce qui permet de mettre en évidence la typologie des pôles du point de vue des commerces et services. Mis à part la prédominance de Lunel sur tous les types d'équipements et de services, on observe :

- Un niveau équivalent de services aux particuliers et de commerces à Lunel-Viel et Marsillargues notamment avec des banques, des garages automobiles, des artisans et des restaurants.
- On dénombre 2 hypermarchés et 5 supermarchés à Lunel.
- Marsillargues est bien équipée en enseignement, car l'on compte le collège Roger Contrepas (contre 3 à Lunel) et 2 écoles élémentaires (contre 1 à Lunel-Viel et 6 à Lunel). Il y a aussi 2 lycées à Lunel.
- Lunel comporte 1 centre hospitalier et la clinique privée Via Domitia.
- En terme de transports, Lunel-Viel est bien desservie avec une gare TER à proximité du réseau de transports urbain de Lunel, Marsillargues est bien desservie à la fois par le réseau de transports urbains de Lunel et par le réseau Lio
- Marsillargues, Saussines et Entre-Vignes se démarquent par une offre d'équipements sportifs, loisirs et culturels diversifiée.
- Concernant l'offre touristique, Entre-Vignes dispose de Viavino, Villetelle du site d'Ambrussum, Saint-Sériès du site de Via Ferrata et Marsillargues d'un musée et d'un parc floral (voir page précédente).

On observe dans la synthèse générale :

- Une forte concentration des fonctions urbaines à Lunel, avec une différence de 8,3 points avec Marsillargues
- Marsillargues, Lunel-Viel et Entre-Vignes sont des communes aux poids respectifs relativement importants
- Des notes très proches entre les autres communes avec 0,1 un point de différence en général.

<sup>16</sup> Graphique développé par Jacques Bertin, cartographe français, afin de lire plus facilement l'information contenue dans une matrice rectangulaire.

Sur la base de cette analyse technique dite d'état des lieux, le PADD fixe une armature territoriale politique et de prospective répartissant les communes en 3 niveaux :

- **Niveau 1 : le cœur d'agglomération, composé d'une ville motrice Lunel et de trois pôles relais** Lunel-Viel, Saint-Just et Marsillargues ;
- **Niveau 2 : les pôles d'équilibre Entre-Vignes et Boisseron**
- **Niveau 3 : les 8 communes de proximité** concernant les autres communes du Pays.

Notons aussi l'influence que les pôles d'influence extérieure exercent aussi :

- Le pôle métropolitain de Montpellier, tant pour l'emploi que pour les loisirs, services et commerces qu'il propose ;
- Le pôle de Mauguio et de la Grande-Motte, du SCoT du Pays de l'Or ;
- Outre la polarisation de l'agglomération de Nîmes, l'armature urbaine du SCoT Sud-Gard identifie trois polarités à proximité du Pays de Lunel :
  - o Sommières qui polarise la partie nord du territoire,
  - o Aimargues,
  - o Le Grau-du-Roi, le long du littoral.

### 3.3 POPULATION ET POLARITES URBAINES

La répartition de la population en 1999, 2007, 2012 et 2017 selon l'armature territoriale précédemment définie met en évidence les dynamiques suivantes :

	Population 1999	Part	Population 2007	Part	Population 2012	Part	Population 2017	Part	Evolution 1999-2007-2012-2017
<b>Cœur d'agglomération</b>	33 353	82,4%	36 045	80,3%	38 195	79,4%	39 674	79,2%	
<b>Pôles d'équilibre</b>	2 812	6,9%	3 364	7,5%	4 058	8,4%	4 125	8,2%	
<b>Communes de proximité</b>	4 296	10,6%	5 491	12,2%	5 832	12,1%	6 264	12,5%	
<b>TOTAL</b>	40 461		44 900		48 085		50 063		

Tableau 16 – Evolution de la répartition de la population selon l'armature urbaine depuis 1999

Source : Insee 2017 - calculs A'U

- **La représentativité du poids de population du cœur d'agglomération (Lunel, Lunel-Viel, Marsillargues et Saint-Just) au sein de la Communauté de communes diminue depuis 1999** (-3,2 points), malgré un gain de population de plus de 6 321 habitants. Pour autant, le cœur d'agglomération représente toujours un peu plus de 3/4 de la population de l'EPCI et cette dynamique de diminution a été moindre entre 2012 et 2017 (-0,2 point) ;
- Les deux pôles relais ont vu leur importance dans l'armature remonter depuis 1999 (+1,5 point entre 1999 et 2012) , mais légèrement diminuer entre 2012 et 2017 (-0,2 point) ;
- Enfin, la part des 8 pôles de proximité a beaucoup progressé (+1,9 point depuis 1999), et représente aujourd'hui 12,5% de la population du SCoT.

### 3.4 RETOUR SUR L'ARMATURE DU SCOT 2006 ET BILAN DE MISE EN ŒUVRE

#### 3.4.1 Ce que dit le SCOT

Une orientation du PADD consiste en « la mise en place d'une croissance raisonnée sur le Pays de Lunel [qui] nécessite de différencier la ville-centre, les villes et les bourgs relais, des villages alentours. »

Il n'y a pourtant pas de justification dans le rapport de présentation, dans le PADD et DOG de la structuration urbaine définie au SCOT de 2006 ; d'où la réalisation de la présente analyse de concentration des fonctionnalités urbaines.

Le DOG répartit ses objectifs en logements, densité et surface d'extension urbaine par « type de commune » en 4 niveaux :

Type de commune	Transports en commun	Obligatoire	Indicatif	Indicatif	Indicatif	Obligatoire	Indicatif	Obligatoire	Indicatif	Indicatif	
		Nombre maximum de logements potentiels	Objectif renouvellement urbain	Logements renouvellement urbain	Logements maximum extension urbaine	Densité en extension urbaine	Superficie utile en extension urbaine	Superficie totale* en extension urbaine	Objectif logements collectifs	Nombre de logements collectifs	
Lunel	Ville centre	TER+TU	2 000	30 %	600	1 400	35 lgts/ha	40	47	40%	560
Marsillargues	Ville relais	TU	450	25 %	112	338	25 lgts/ha	13,5	16	35 %	130
Lunel Viel	Ville relais	TER+TU	500	25 %	125	375	25 lgts/ha	15	17,5	35 %	130
Saint Just	Bourg relais	TU	150	20 %	30	120	25 lgts/ha	4,8	5,5	20 %	24
Valergues	Bourg relais	TER	175	20 %	35	140	25 lgts/ha	5,6	6,5	20 %	28
Boisseron	Bourg relais	Bus N/S+TAD	175	20 %	35	140	25 lgts/ha	5,6	6,5	20 %	28
Saint Christol	Bourg relais	Bus N/S+TAD	100	20 %	20	80	25 lgts/ha	3,2	4	20 %	15
Villetelle	Village	TAD	75	10 %	7	68	20 lgts/ha	3,4	4	0	0
Saussines	Village	TAD	150	10 %	15	135	20 lgts/ha	6,8	8	0	0
Saturargues	Village	TAD	50	10 %	5	45	20 lgts/ha	2,3	3	0	0
Saint-Sériès	Village	TAD	75	10 %	7	68	20 lgts/ha	3,4	4	0	0
Saint-Nazaire-de-Pézan	Village	TAD	50	10 %	5	45	20 lgts/ha	2,3	3	0	0
Vérargues	Village	TAD	50	10 %	5	45	20 lgts/ha	2,3	3	0	0
			4 000	25 %	1 001	2 999	28 lgts/ha	108,2	128	30 %	915

Le DOG affirme le rééquilibrage des logements en faveur de Lunel et des villes relais, avec respectivement la moitié et le quart des logements à produire jusqu'en 2016 :

Commune	Type de commune	Niveau	Nombre maximum de logements potentiels	Par an	Part des nouveaux logements
Lunel	Ville centre	1	2 000	200	50%
Lunel-Viel	Ville relais	2	500	50	13%
Marsillargues	Ville relais	2	450	45	11%
Boisseron	Bourg relais	3	175	18	4%
Valergues	Bourg relais	3	175	18	4%
Saint-Christol	Bourg relais	3	100	10	3%
Saint-Just	Bourg relais	3	150	15	4%
Saint-Nazaire-de-Pézan	Village	4	50	5	1%
Saint-Sériès	Village	4	75	8	2%
Saturargues	Village	4	50	5	1%
Saussines	Village	4	150	15	4%
Vérargues	Village	4	50	5	1%
Villetelle	Village	4	75	8	2%
<b>TOTAL</b>			<b>4 000</b>	<b>400</b>	

Tableau 17 - Logements maximum à produire annoncés dans le DOG de 2006

### 3.4.2 Bilan de mise en œuvre

Un bilan rapide de mise en œuvre de la répartition du SCoT peut être fait à partir des données du recensement INSEE 2012 (comparaison avec 2007) :

Commune	Type de commune	Niveau	Logement produit 2007-2012	Par an	Part réelle de la croissance 2007-2012	Part de l'objectif 2006-2016	Ecart
Lunel	Ville centre	1	672	134	35%	50%	-33%
Lunel-Viel	Ville relais	2	133	27	7%	13%	-47%
Marsillargues	Ville relais	2	420	84	22%	11%	87%
Boisseron	Bourg relais	3	170	34	9%	4%	95%
Valergues	Bourg relais	3	71	14	4%	4%	-19%
Saint-Christol	Bourg relais	3	76	15	4%	3%	52%
Saint-Just	Bourg relais	3	142	28	7%	4%	89%
Saint-Nazaire-de-Pézan	Village	4	53	11	3%	1%	111%
Saint-Sériès	Village	4	31	6	2%	2%	-17%
Saturargues	Village	4	41	8	2%	1%	65%
Saussines	Village	4	48	10	3%	4%	-36%
Vérargues	Village	4	4	1	0%	1%	-82%
Villetelle	Village	4	50	10	3%	2%	33%
<b>TOTAL</b>			<b>1 912</b>	<b>382</b>			

Tableau 18 - Bilan de mise en œuvre des logements produits par rapport à l'objectif 2006-2016

On constate donc sur cette période de 5 ans :

- **La production annuelle est proche des 400 logements ;**
- **Lunel et Lunel-Viel n'ont pas suffisamment produit de logements. La part réelle de Lunel n'est que de 35% ;**
- **A contrario Marsillargues a produit 420 logements en 5 années, soit quasiment l'objectif du DOG. Sa part réelle atteint 22% au lieu de 11% énoncés au DOG.**

### 3.5 SYNTHÈSE ET ENJEUX

#### SYNTHÈSE



- Lunel, polarité principale pour la population, l'emploi, les équipements et services.
- Bon niveau de services à Lunel-Viel et Marsillargues, puis Saint-Just.

#### En part de population depuis 2007

- Un affaiblissement du cœur d'agglomération (-1,1 points) malgré un gain de population (+ 3 629 habitants).
- Une représentativité de plus en plus importante pour les deux pôles relais de Boisseron et Entre-Vignes et une grande progression des 8 pôles de proximité.

#### ENJEUX



- La question du renforcement du cœur d'agglomération,
- Le rôle majeur des 2 pôles relais.
- La maîtrise du développement des communes de proximité.

## 4 / LA MOBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS



### Chiffres clés

- Part modale de la voiture : 69 %
- 25 430 véhicules/jour sur le RN113 à Lunel en 2018
- 765 369 usagers de la gare de Lunel en 2016
- 5 lignes TC intercommunales et 7 lignes régionales
- 2 projets de voies vertes départementales

## 4.1 L'ANALYSE DES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS

Ce chapitre est issu de l'étude « Analyse de la mobilité dans le Pays de Lunel » réalisée par le CEREMA Méditerranée en juillet 2015. Elle s'appuie sur l'enquête globale des déplacements réalisée dans le Département de l'Hérault.

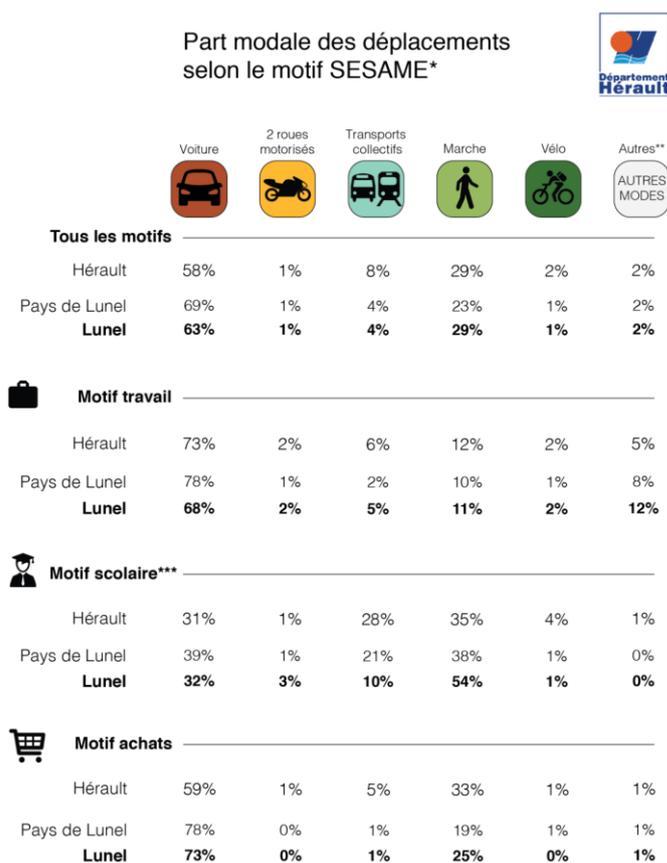
### 4.1.1 Les parts modales

La part modale de la voiture est prédominante dans le Pays de Lunel (69%), notamment pour les déplacements liés au travail et au motif achat (78%).

La Communauté de communes dispose d'un réseau de transports en commun. La part des transports collectifs représente 4% de part modale. C'est pour les déplacements scolaires que la part modale des TC est la plus élevée (21% à l'échelle de l'EPCI).

La marche, 2<sup>ème</sup> mode de déplacement, représente près d'un quart des déplacements au sein de l'EPCI et sa part modale augmente en fonction de la densité du tissu urbain (29% à Lunel).

Enfin, le vélo avec 1% de part modale correspond aux résultats observés autour de l'arc méditerranéen (3% sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, 1% au sein de Nîmes Métropole, (sources : Enquête globale des déplacements de l'Hérault, 2015 ; enquête ménages déplacements, Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, 2015). Les déplacements de moins de 5 km effectués en voiture constituent un potentiel de report modal important au bénéfice du vélo.



\*Le motif SESAME d'un déplacement est celui de sa destination sauf si cette destination est le domicile de la personne ; le motif est alors celui à l'origine du déplacement. Exemples : domicile-travail = travail ; domicile-achats = achats ; travail-domicile = travail.

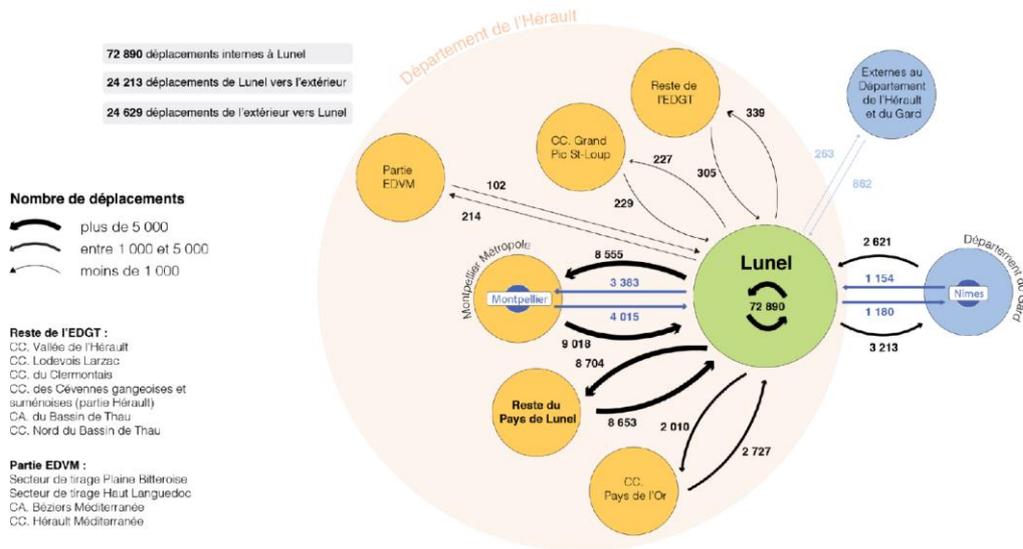
\*\* Autres modes : passager taxi, conducteur et passager de fourgon / camionnette / camion (tournées professionnelles), roller, skate, trottinette, fauteuil roulant, tracteur, engin agricole, quad.

\*\*\*Le motif scolaire regroupe à la fois le motif école (école élémentaire, collège et lycée) et le motif université (études supérieurs).

Date : Juin 2015  
 Source : Enquête globale des déplacements de l'Hérault 2012 - 2015  
 Réalisation : Mission Déplacements et Mobilité Durable - LORICOURT Thomas

#### 4.1.2 Répartition des flux d'échanges de déplacements avec les territoires externes à Lunel

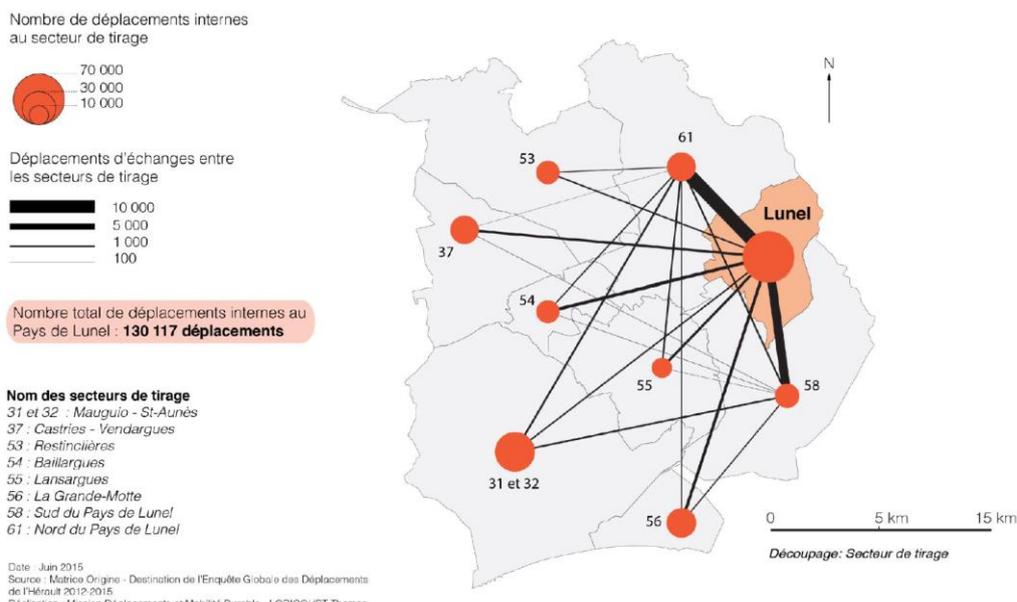
74% des déplacements concernant le Pays de Lunel sont réalisés au sein de l'EPCI, traduisant ainsi une forte autonomie de ce bassin de mobilité. La seule commune de Lunel concentre 60% de ces déplacements. Pour autant, la Communauté de communes du Pays de Lunel est également tournée vers les territoires voisins, en particulière la ville de Montpellier (7400 déplacements dans le 2 sens) qui concentre 3 fois plus de déplacements vers l'extérieur que Nîmes (2330 dans les 2 sens). Le lien avec le Pays de l'Or est important (4740) et représente presque autant de déplacements qu'avec le Département du Gard (5835).



Date : Juin 2015  
 Source : Matrice Origine - Destination de l'Enquête Globale des Déplacements de l'Hérault 2012-2015  
 Réalisation : Mission Déplacements et Mobilité Durable - LORICOURT Thomas

#### 4.1.3 Répartition des flux de déplacements entre Lunel et les territoires périphériques héraultais

La répartition des flux depuis Lunel est orientée majoritairement vers la partie nord de la Communauté de communes, puis en direction de la partie sud de l'EPCI, enfin, de manière relativement homogène, avec le reste des secteurs périphériques héraultais. Les flux vers les secteurs de Baillargues, de la Grande-Motte et de Castries sont légèrement plus importants que les autres secteurs. Le périmètre d'analyse n'intègre pas la Métropole de Montpellier.

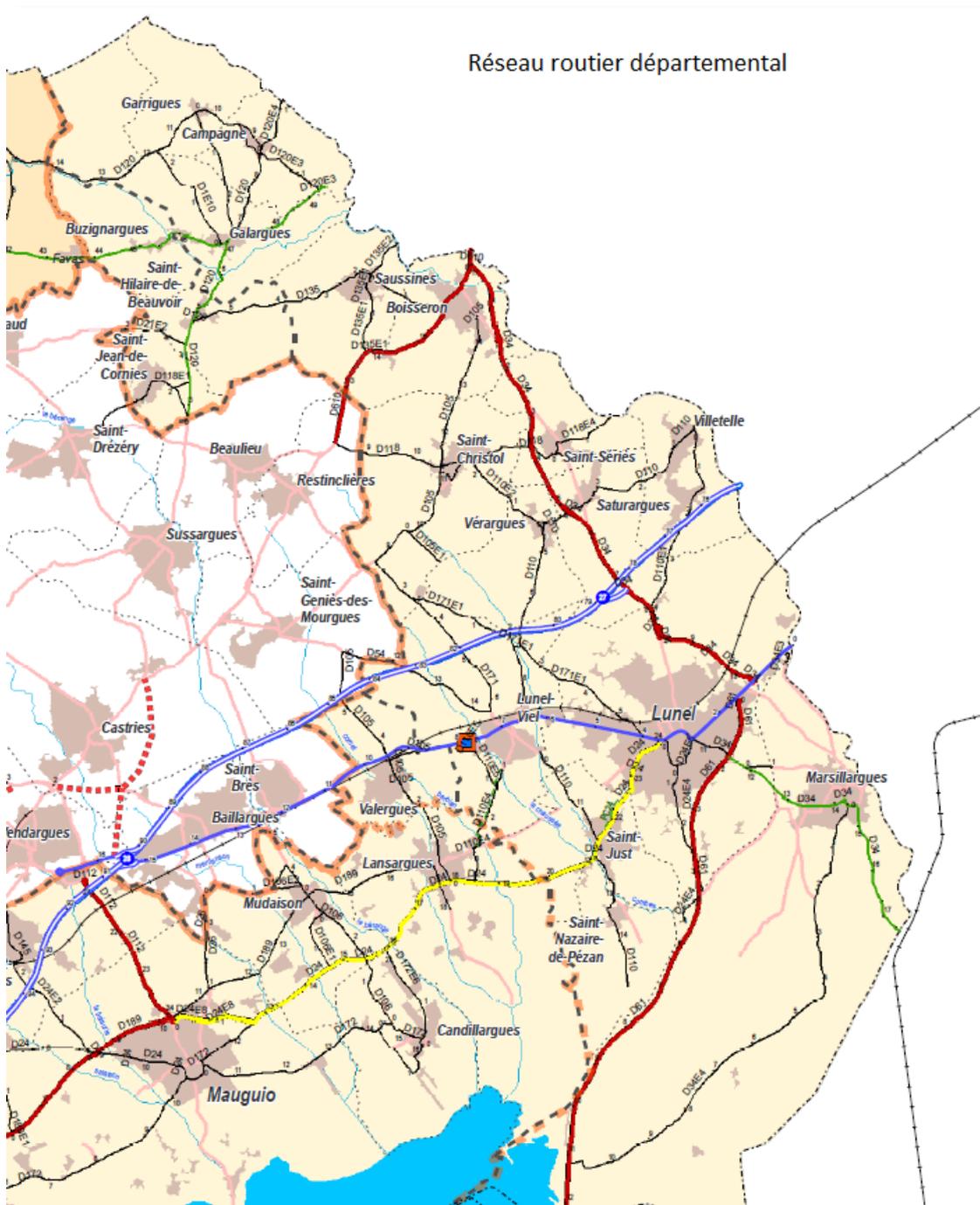


## 4.2 LE RESEAU ROUTIER

### 4.2.1 Les infrastructures

Le Pays de Lunel bénéficie d'une bonne accessibilité au réseau routier. Le territoire est traversé d'est en ouest :

- **par l'autoroute A9**, qui relie Nîmes et Montpellier. Via cette infrastructure, Lunel est équidistante, en temps et en distance, de Montpellier et de Nîmes (moins de 40 minutes pour une trentaine de kilomètres). La sortie 27 de l'A9 permet aux Lunellois, d'accéder facilement à l'autoroute.
- **par la N113** qui longe l'A9. La déviation de cette voie au sud de Lunel est en projet, les objectifs étant notamment de fluidifier la circulation de transit sur la RD113 et de faciliter le trafic d'échange local en évitant les centres-ville.



Carte 38 – Réseau routier départemental  
Source : Conseil Départemental de l'Hérault

Le Pays de Lunel est également desservi :

- **du nord au sud, par la D35 qui relie Boisseron et Lunel**
- au Nord, par la D610 qui relie Montpellier à Alès,
- au Sud par la D61, qui relie Lunel à la Grande-Motte.
- par la D24 qui relie Mauguio à Lunel
- par la D34 qui relie Lunel, Marsillargues et Saint-Laurent-d'Aigouze (Aigues-Mortes)

Ce maillage routier permet des liaisons efficaces entre les communes de la communauté et le reste du Département et de la Région, en particulier entre Lunel et Montpellier/Nîmes, mais il constitue aussi des coupures urbaines fortes dans l'intercommunalité.

#### 4.2.2 Le trafic routier

En 2018, la RN113 à Lunel absorbe près de 25 430 véhicules/jour avec un accroissement important du trafic en période estivale.

Au niveau des routes départementales, la section la plus chargée en 2018 est la D61 entre Lunel et la Grande-Motte, dû en grande partie au trafic estival important (liaison A9-La Grande Motte). Le trafic moyen journalier a augmenté sur cet axe de plus de 1 500 véhicules depuis 2013.

Une augmentation sensible de trafic est observée sur les axes en direction de l'agglomération montpelliéraine (D610 : Saint-Christol- Saint Geniès)

Route départementale	Localisation du comptage	MJA 2013	MJA 2015	MJA 2018	Evolution 2013-2018 brute	Evolution 2013-2018 %
D1	Campagne	2 685	2 873	<b>2 985</b>	+300	+11%
D24	Mauguio	11 738	12 475	<b>13 440</b>	<b>+1 702</b>	+14%
D34	Boisseron	10 699	10 647	<b>11 300</b>	+601	+6%
D34	Lunel	13 098	14 517	<b>14 725</b>	<b>+1 627</b>	+12%
D34	Marsillargues	10 056	10 530	<b>11 218</b>	+1 162	+12%
D54	St-Genès-des-Mourgues	1 286	787	<b>1 456</b>	+170	+13%
D61	Lunel mer	15 477	16 536	<b>17 008</b>	<b>+1 531</b>	+10%
D105	St Geniès des Mourgues	633	1 150	<b>1 012</b>	<b>+2 148</b>	+7%
D110	Villetelle	1 072	1 008	<b>1 146</b>	+379	+60%
D118	St-Sériès	2 404	3 535	<b>3 525</b>	+74	+7%
D610	St Geniès des Mourgues	9 529	9 526	<b>10 802</b>	+1 121	+47%

Tableau 19 - Le trafic routier d'après les comptages 2013-2018

Le trafic vers le Gard est aussi important notamment entre Boisseron et Sommières où le Département comptabilise 15 319 véhicules/jour en 2017.

#### 4.2.3 Les projets

### La déviation de Lunel

La déviation de Lunel - Lunel-Viel est le premier maillon de l'aménagement de l'itinéraire RN113 entre Nîmes et Montpellier.

L'agglomération de Lunel est située sur la RN113 à un point d'échange avec l'autoroute A9 et les axes desservant le littoral et ses stations touristiques. Son contournement par le sud a été adopté à l'occasion des concertations visant à étudier les variantes de l'itinéraire Nîmes-Montpellier compte tenu de sa faculté à assurer le niveau de desserte locale exigée.

Les objectifs affichés, qui portent à la fois sur le désengorgement du centre-ville de Lunel et Lunel-Viel et sur l'amélioration de la desserte du territoire, sont :

- de fluidifier la circulation de transit et de permettre la renaissance des centres urbains ;
- d'améliorer la desserte globale de l'agglomération lunelloise ;
- d'améliorer la sécurité des déplacements et de la mobilité locale.

Le coût de l'opération est évalué à 50 M d'€.



Carte 39 – Projet de déviation de la RN113 (DREAL Occitanie)

### Les aires de covoiturage

A ce jour, aucune aire de covoiturage organisée et matérialisée n'existe sur le territoire. Cependant, le Département prévoit d'en créer :

- une à l'entrée de l'autoroute A9 sur la RD34
- une autre à Saint-Just sur la RD34
- une au croisement de la RD610 et de la RD 34 au niveau du giratoire de Boisseron.
- 



### 4.3 LA DESSERTE FERROVIAIRE

Le Pays de Lunel est traversé par la ligne ferroviaire classique reliant Nîmes à Montpellier, desservie par deux gares sur son territoire : celles de Lunel, qui accueille l'ensemble du trafic TER de la ligne, et celle de Lunel-Viel qui bénéficie de quelques services TER, notamment en heure de pointe.

Le contournement ferroviaire de Nîmes et de Montpellier, ligne mixte mise en service début 2020, traverse le territoire au nord de Lunel.



Carte 40 – Réseau ferroviaire autour du Pays de Lunel (SNCF Réseau)

#### 4.3.1 L'offre voyageur

En semaine, les lunellois bénéficient de 28 liaisons quotidiennes depuis Montpellier et de 30 liaisons quotidiennes vers Montpellier. La plupart de ces liaisons sont directes (15 min) et donc compétitives en temps par rapport à la voiture. D'autres s'arrêtent en gare de Lunel-Viel (10 services), Valergues, Baillargues, Saint-Aunès (22 min).

Côté Est, 28 liaisons quotidiennes relient Lunel depuis et vers Nîmes. La plupart de ces liaisons sont directes (16 min). Par ailleurs, la fréquence des trains est plus faible le samedi : dans chaque sens de circulation, 15 trains s'arrêtent en gare de Lunel.

L'axe ferroviaire Nîmes-Montpellier-Narbonne, aujourd'hui à saturation, devrait voir son offre renforcée suite à la mise en service du contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier en 2020 (CNM), permettant ainsi d'augmenter de 20 à 30% l'offre, conformément aux objectifs fixés dans le Contrat de Plan Etat Région (CPER). Lunel profitera directement de l'amélioration de cet offre.

#### 4.3.2 La gare de Lunel

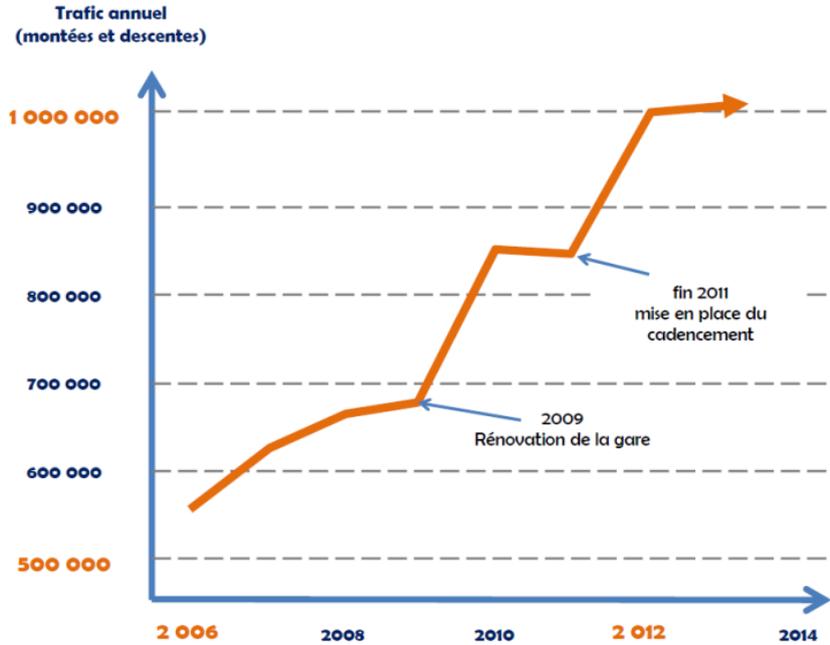
8<sup>e</sup> gare de la région Languedoc Roussillon et 17<sup>e</sup> gare à l'issue de la fusion des Régions, sa fréquentation ne cesse d'augmenter. Le trafic annuel a pratiquement doublé en 6 ans pour atteindre un million de montées – descentes dès 2012.

En 2016, sa fréquentation est de 765 368 usagers<sup>17</sup>.

Un pôle d'échange multimodal (PEM) est aménagé en gare de Lunel, permettant la requalification de ces abords et de passer plus facilement et de manière confortable d'un moyen de transport à un autre.



<sup>17</sup> Source : SNCF Open Data, 2017



Source des données : SNCF - Aristote

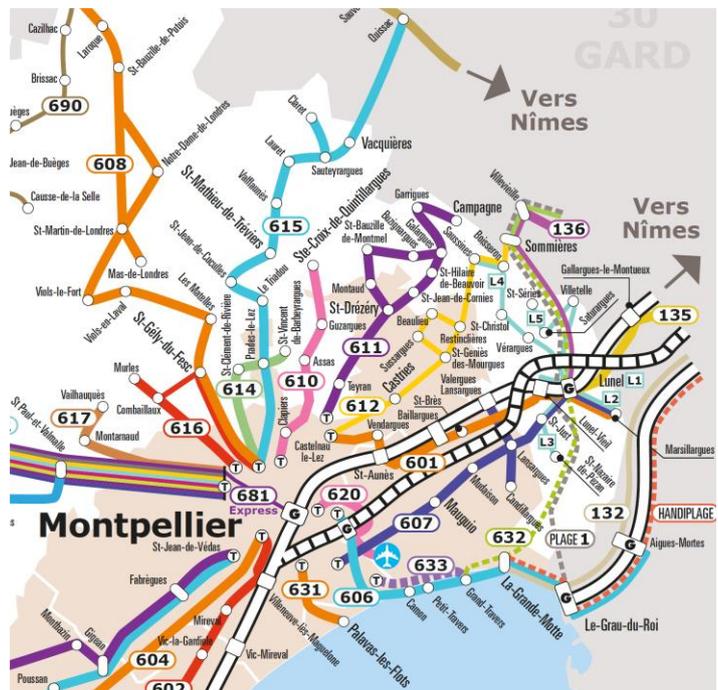
Source : Le Pôle d'Echange Multimodal de Lunel, Dossier de présentation du projet, ex-Région Languedoc Roussillon, 2015

#### 4.4 LA DESERTE EN TRANSPORTS EN COMMUNS ROUTIERS

Le Pays de Lunel est desservi par 7 lignes du réseau interurbain régional Lio.

5 lignes dans le Département de l'Hérault :

- **ligne 601** : station de tramway Notre Dame de Sablassou à Castelnau le Lez ↔ Marsillargues, via Lunel et Lunel-Viel : 10 services quotidiens (hors dimanche) par sens. Le temps de parcours en car entre Lunel et la station de tramway Sablassou est de 40 min. C'est plus qu'en voiture (25 minutes par la route, à vide), mais ce temps de parcours reste concurrentiel.
- **ligne 607** : Lattes ↔ Marsillargues, via Saint Just et Lunel 22 services par sens (du lundi au samedi) entre Lattes et Lansargues, mais 1 service seulement dessert Lunel le soir dans le sens Lattes → Lunel (ainsi qu'un service le mercredi en début d'après-midi), et 2 services le matin dans le sens Lunel → Lattes. Par ailleurs, le temps de parcours de ces services entre Lunel et Lattes est compris entre 55 min et 1h15 min, ce qui n'est pas très compétitif par rapport à la voiture avec laquelle le temps de parcours est de moins de 30 min. L'offre de cette ligne pour la CCPL est donc finalement très réduite.
- **ligne 611** : station de tramway G. Pompidou ↔ Campagne, via Garrigues et Galargues. Cette ligne fonctionne essentiellement le soir en semaine et le midi les mercredis et samedis. 10 services quotidiens



Carte 41 - Desserte des transports interurbains dans l'Hérault (Lio Transport Plan 2020)

L'offre de cette ligne pour la CCPL est donc finalement très réduite.

partent de Castelnaud-le-Lez, mais seulement 2 desservent en bout de ligne les communes de Galargues, Garrigues et Campagne, ainsi qu'un service en début d'après-midi les mercredis et samedis. Dans l'autre sens, un unique service matinal part de Campagne et un autre part de Galargues. Le temps de parcours en car entre la station de tramway G.Pompidou et Campagne est de 55 min, tandis qu'en voiture il est d'un peu plus de 30 min.

- **ligne 612** : station de tramway Notre Dame de Sablassou à Castelnaud le Lez ↔ Sommières, via Boisseron et Saussines. 4 services sont à destination de Saussines (matin, midi et soir) ainsi qu'un service de mi-journée les mercredis et samedis. Dans l'autre sens, 6 services prennent leur départ à Saussines, principalement le matin. Le temps de parcours en car entre la station Sablassou et Saussines est de 40-50 min. En voiture le trajet dure 30 min.
- **ligne 632** : Lunel ↔ la Grande Motte. Cette ligne fonctionne uniquement l'été (juillet-août), elle dessert la plage depuis Lunel. 4 services par sens permettent d'accéder à la plage entre 10h00 et 15h00, puis de revenir entre midi et 19h30. Le temps de parcours en car pour atteindre le Grand Travers depuis la gare de Lunel est de 35-45 min. En voiture, le parcours dure 20 min.

Le Pays est également desservi par deux lignes du réseau Lio reliée à Nîmes :

- **Ligne C135** : Lunel ↔ Nîmes
  - o Cette ligne part de la gare routière à Nîmes, puis dessert les communes de Milhaud, Bernis, Uchaud, Codognan, Vergèze, Mus, Aigues-Vives, Aubais, Junas, Villevieille, Sommières, puis Lunel qui compte 5 points d'arrêts. La ligne 135 propose 12 allers-retours. Il faut compter une heure de trajet en car contre 45 minutes environ en voiture en heure de pointe.
- **Ligne C136**: Lunel ↔ Sommières ↔ Nîmes
  - o Cette ligne part de la gare routière à Nîmes, puis dessert les communes de Milhaud, Bernis, Uchaud, Codognan, Vergèze, Mus, Aigues-Vives, Gallargues, Aubais, Junas, Villevieille, Sommières, Lunel arrêt République. La ligne 135 propose 7 allers-retours de 6h35 à 17h50 depuis Lunel. Le temps de parcours dure 1h40 en car contre 1heure environ en voiture.

## 4.5 LE RESEAU INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LUNEL

Depuis 2010, la CCPL a mis en place avec le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Hérault le réseau intercommunal du Pays de Lunel. Il est composé de 5 lignes de bus qui fonctionnent quotidiennement du lundi au samedi. Chacune dessert la commune de Lunel et la ligne 1 est intracommunale (ligne circulaire). Ce réseau remplace l'ex-réseau COMETE.

### 4.5.1 Desserte

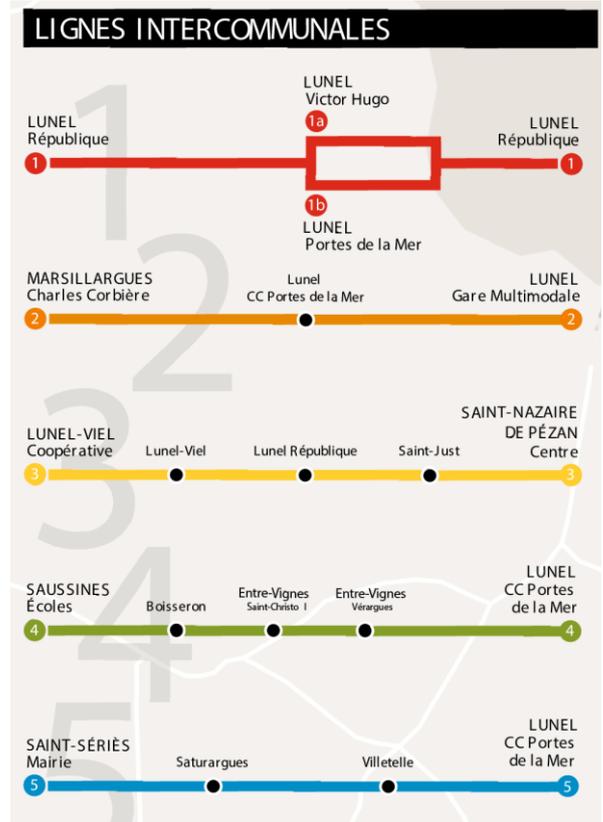
- **La ligne 1**, circulaire, a deux itinéraires différents (ligne 1a et 1b) chacun cadencé à l'heure. Ainsi, sur la portion d'itinéraire fixe, la ligne 1 est cadencée à la demi-heure, de 7h00 à 19h00, du lundi au samedi. Il n'y a en revanche aucun service le dimanche.

- **La ligne 2** a 6 services quotidiens. Temps de parcours entre Lunel République et Marsillargues : en bus 19 min, en voiture : 6 min.

- **La ligne 3** relie Lunel-Viel à saint Saint-Nazaire-de-Pézan avec une subdivision Lunel-Viel-Lunel et Lunel-Saint-Nazaire-de-Pézan. Cette ligne assure 4 services entre Lunel-Viel et Lunel et 5 de plus du Mas Paché à Lunel. 7 services sont assurés entre Saint-Nazaire-de-Pézan et Lunel dans les deux sens. Parmi ces services, certains sont directs, il y en a 4 de Lunel-Viel → Saint-Nazaire-de-Pézan et 5 de Saint-Nazaire-de-Pézan → Mas Paché. Temps de parcours entre Lunel-Viel centre et Saint-Nazaire Centre : en bus 22 min, en voiture : 10 min

- **La ligne 4** assure 8 services dans le sens Saussines-> Lunel et 7 dans le sens inverse. Certains des services sont tronqués et desservent uniquement la portion Saussines – Lunel gare (2 services dans chaque sens) ou Entre-Vignes – Lunel gare (3 services dans chaque sens). Temps de parcours entre Saussines et Lunel République : en bus 31 min, en voiture : 20 min.

- **La ligne 5** assure 8 services dans le sens Saint-Sériès → Lunel et 7 services en sens inverse. Pour cette ligne également, certains services sont tronqués et desservent uniquement la portion Saint-Sériès – Lunel gare. Par ailleurs, l'itinéraire dans Lunel diffère suivant le sens. Temps de parcours entre Saint-Sériès Mairie et Lunel République : en bus 25 min, en voiture : 10 min. La durée du trajet est beaucoup plus importante en bus, car l'itinéraire dessert Villetelle avant de redescendre vers Lunel.



#### 4.5.2 Fréquentation

Les études préalables à la mise en place du réseau du Pays de Lunel prévoient une demande comprise entre 15 000 et 30 000 voyages par an la 1<sup>ère</sup> année de mise en service, pour atteindre 39 200 à 78 400 voyages annuels à partir de la 3<sup>ème</sup> année.

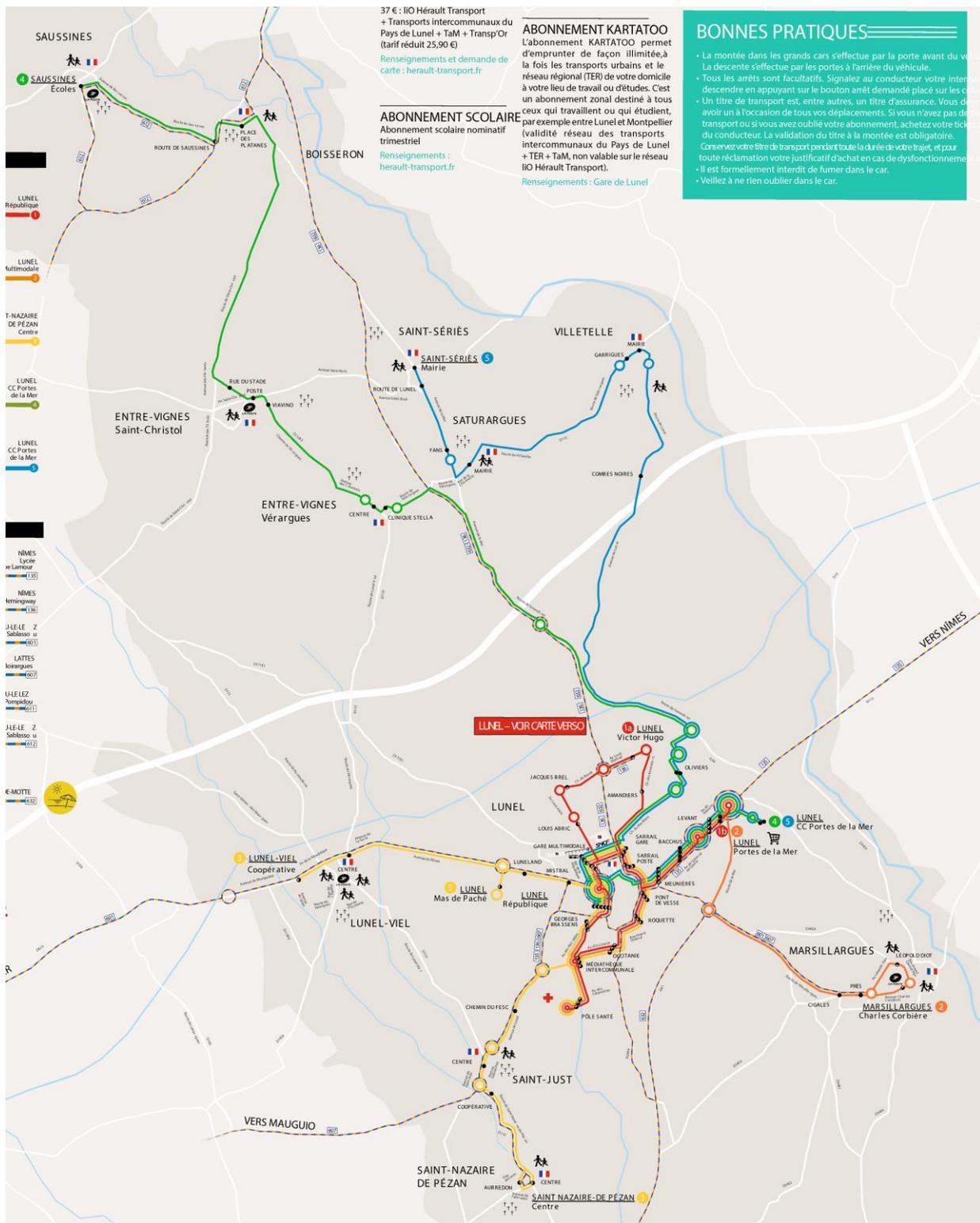
Le réseau a finalement bénéficié d'une fréquentation plus élevée :

- près de 60 000 voyages la 1<sup>ère</sup> année (2010-2011)
- près de 80 000 voyages la 3<sup>ème</sup> année (2012-2013)
- 86 000 voyages annuels la 4<sup>ème</sup> année (2013-2014).

La fréquentation a donc été deux fois plus forte que les prévisions « hautes » de demande, au démarrage.

Cette fréquentation est largement supérieure à celle de l'ex-réseau COMETE, dont la fréquence et l'expansion géographique étaient aussi plus limitées (2 dessertes par jour).

Avec 86 000 voyages annuels, le réseau du Pays de Lunel permet en moyenne 1,8 déplacements annuels par résident de la CCPL.

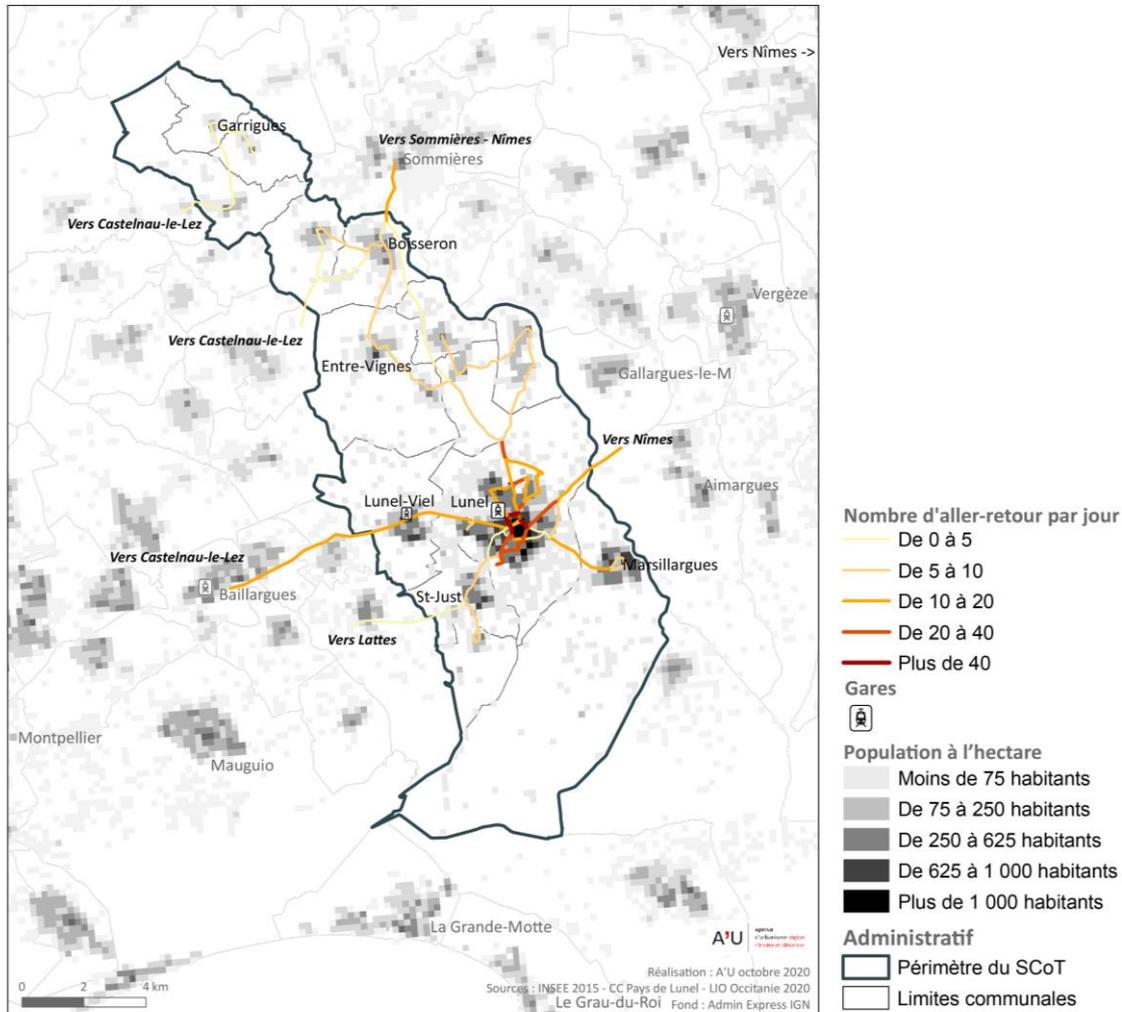


Carte 42 – Desserte des transports urbains du Pays de Lunel  
Source : CCPL, plan 2020

Afin d'étudier l'adéquation entre la population et la desserte en transports collectifs, une analyse du réseau, prenant à la fois en compte les lignes intercommunales et les lignes régionales Lio, a été réalisée. Pour chaque tronçon desservi le nombre de services journaliers a été sommé, comptant à la fois les 5 lignes intercommunales et les 6 lignes régionales (hors ligne 632 ligne saisonnière). Il ressort de cette analyse un haut niveau de desserte sur Lunel avec certains tronçons comptabilisant plus de 40 allers-retours par jour. Les deux autres communes du territoire les mieux desservies sont Marsillargues et Lunel-Viel avec un peu plus de 10 allers-retours journaliers.

Les communes au nord de Lunel ainsi que Saint-Nazaire-de-Pézan sont desservies avec moins de 10 services journaliers. Le Pays de Lunel est ouvert sur les territoires voisins, avec des transports collectifs en direction de Lattes, Castelnaud-le-Lez, Sommières et Nîmes. Enfin, le niveau de desserte en transports collectifs est en adéquation avec la densité population.

## SCoT du Pays de Lunel - Desserte en bus et population



Carte 43 - Niveau de desserte en transports collectifs structurants

## 4.6 LES MODES DOUX

### 4.6.1 État des lieux du réseau intercommunal et des aménagements communaux

Les itinéraires cyclables intercommunaux sont en 2020 peu développés, seule une liaison entre Lunel et Saint-Just est à ce jour réalisée.

Des itinéraires cyclables, principalement des bandes cyclables, sont aménagés au sein des centres-bourgs :

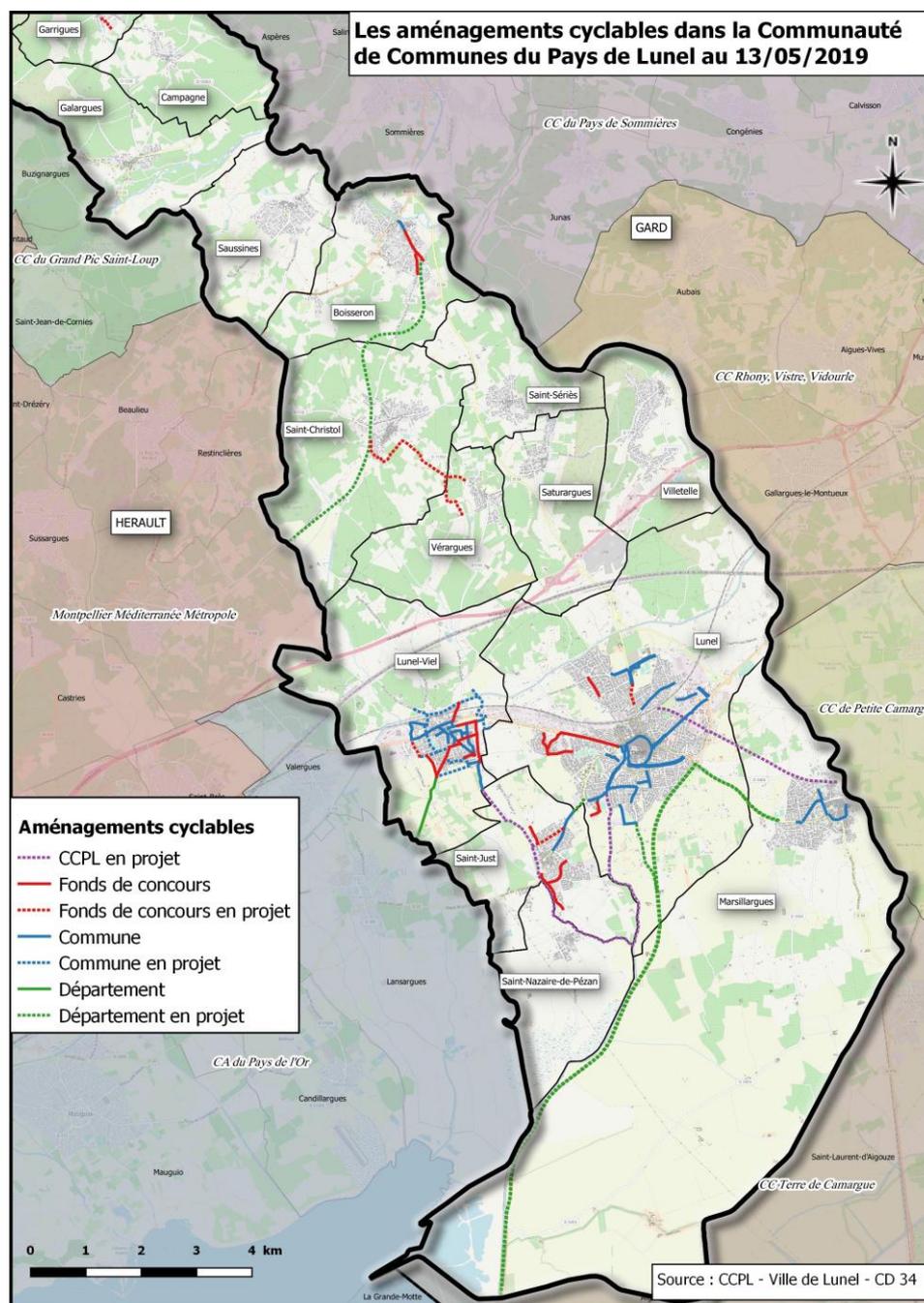
- Lunel, qui dispose d'un réseau structuré autour de son noyau historique ;
- Lunel-Viel, dont le réseau est bien étoffé ;
- Une bande cyclable à Marsillargues ;
- Quelques tronçons à Saint-Just et Boisseron.

Des itinéraires intercommunaux sont prévus entre :

- Lunel et Marsillargues ;
- Lunel, Saint-Nazaire de Pézan, Saint-Just et Lunel-Vieille ;

- Saint-Just et Lansargues,
- Vérargues et Saint-Christol.

Une liaison douce vers le futur lycée de Sommières est également prévue.



Carte 44 - Pistes cyclables du Pays de Lunel au 13/05/2019

#### 4.6.2 Les projets du réseau intercommunal

La CCPL s'est emparée de la question des modes doux, en élaborant un schéma vélo communautaire en 2009. Ce schéma a permis de définir les axes prioritaires à aménager et de structurer l'ensemble des actions permettant un développement cohérent de l'usage de vélo : stationnement, jalonnement, plan de communication, entretien des vélos, etc...

Le Schéma vélo communautaire définit le potentiel du développement du vélo pour les déplacements utilitaires...

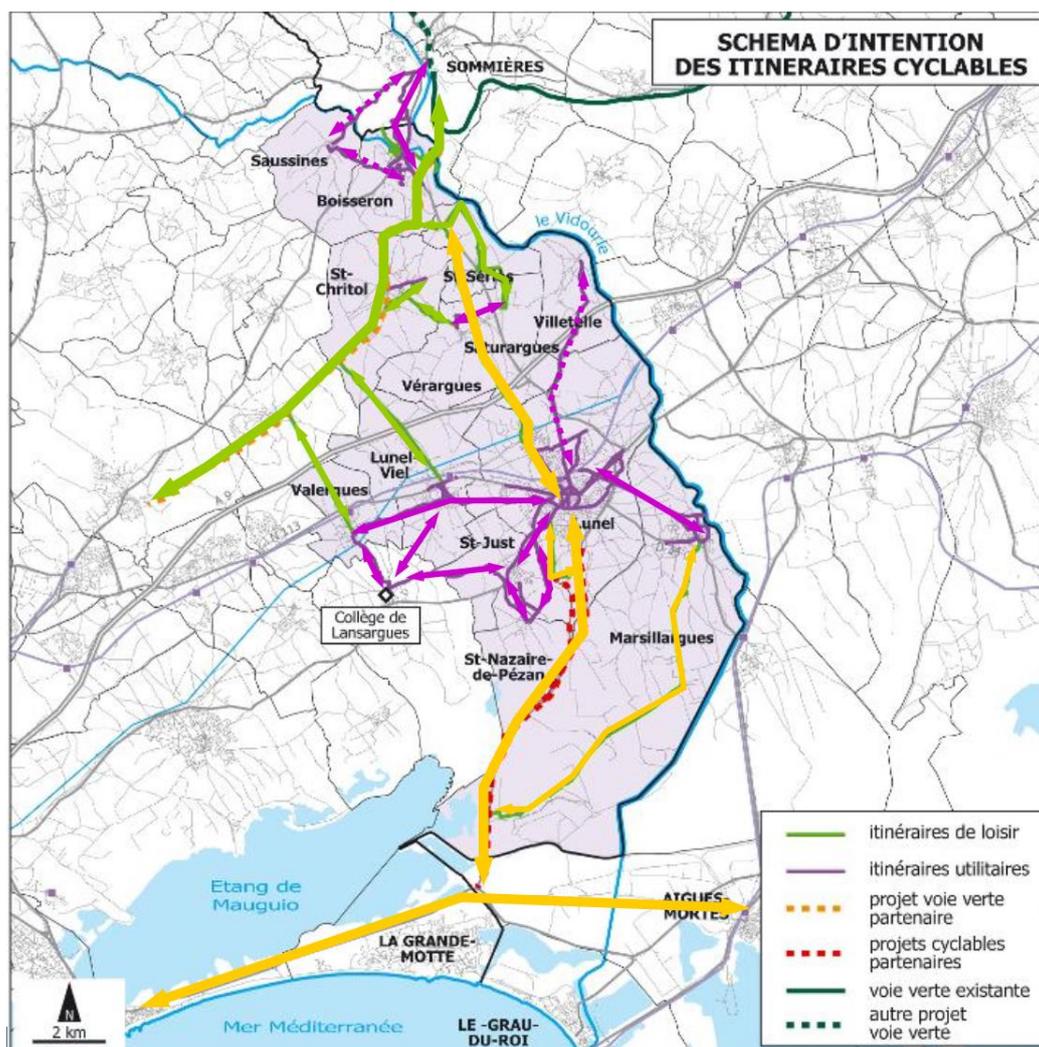
- Globalement, les territoires au sud de la 113 sont adaptés au développement de la pratique cyclable :
  - Faible relief,
  - Tailles de commune plus importantes et centres-villes plus denses, faible distances entre communes,
  - Concentration des pôles générateurs à Lunel (dont établissement scolaire et gare principale),
  - Proximité du collège de Lansargues.
- Au nord, un potentiel important est identifié sur la liaison Boisseron – Sommières.

...ainsi que pour les déplacements dédiés aux loisirs :

- Relier le projet de voie verte du Département au projet de pôle oenotouristique,
- Développer un axe nord – sud,
- Connecter la route de la Mer.

La Communauté de Communes a mis en place une procédure permettant d'aider des communes à financer leurs opérations d'aménagements cyclables à caractère communautaire. L'objectif principal est de créer un maillage de pistes cyclables aménagées et sécurisées sur l'ensemble du territoire d'après le schéma intercommunal de déplacements doux établi en 2010. Deux fonds de concours 2011-2013 et 2014-2016, de 100 000€ chacun, ont permis de soutenir les communes de Boisseron, Lunel-Viel et Lunel dans leurs aménagements cyclables et de participer à la création de 6 km d'axes cyclables.

La Communauté de Communes a également mis à disposition des communes volontaires, 224 arceaux vélos. L'EPCI a également lancé une étude de faisabilité d'aménagement d'une voie verte entre Lunel et Marsillargues, sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.



Carte 45 – Schéma d'intention des itinéraires cyclables pour le Pays  
Source : Schéma Vélo Communautaire CCPL

#### 4.6.3 Le réseau départemental existant et projeté

Le Département de l'Hérault a réalisé un Plan vélo 2019-2024 qui témoigne d'une nouvelle ambition pour développer une « culture vélo » et favoriser son usage pour les déplacements liés aux loisirs et au tourisme. Aujourd'hui, sur le territoire de la Communauté de communes, un seul tronçon relie Lunel à Lunel-Viel. Pour autant, trois projets de voies vertes concerne le Pays de Lunel.

- La V70 : La Regordanne, de Sommières à Palavas-les-Flots en passant par Boisseron ;
- Un axe Montpellier - Lunel – Vergèze et Gard ;
- Un axe La grand-Motte - Lunel – Boisseron le long de la RD61, permettant de se connecter, au nord à la V70 et au sud, à l'eurovélo EV8 reliant Cadix, en Espagne à Athènes.

#### Les projets départementaux



Carte 46 - Projets départementaux de voies cyclables  
Source : Plan vélo mai 2019

Le projet de création de la voie verte V 70, sous maîtrise d'ouvrage départementale entre Saint-Geniès-des-Mourgues et Boisseron, sur l'ancienne voie ferrée s'inscrit dans un schéma national des véloroutes et voies vertes. Les travaux ont démarrés en 2019 pour mise en service en 2021.

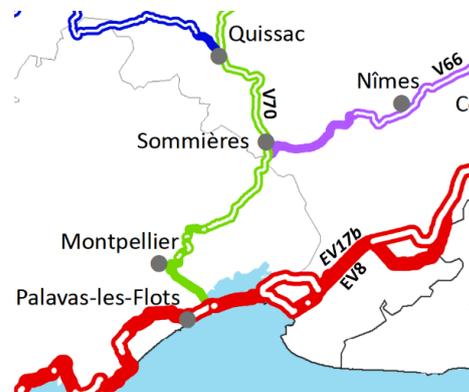


Schéma national des véloroutes et voies

et  
une

## 4.7 SYNTHÈSE ET ENJEUX

### SYNTHÈSE



- Un réseau routier dense et facilement accessible depuis l'A9, la N113 et la départementale selon un axe Lunel-Boisseron.
- Un trafic routier en augmentation en direction de l'agglomération montpelliéraine, mais également en période estivale pour accéder aux plages du littoral languedocien (Grande-Motte, Palavas les Flots...).
- Pas d'aires de covoiturage aménagées aujourd'hui, mais des projets en cours, notamment à l'intersection de la RD610 et de la RD34, de la sortie d'autoroute de l'A9 et au sein de certains centres-bourgs.
- Une desserte ferroviaire importante entre Montpellier et Nîmes, renforcée depuis la mise en service du contournement ferroviaire de Nîmes et le développement du PEM de Lunel.
- Une desserte des transports interurbains régionaux axés sur Montpellier et irriguant chaque commune du Pays de Lunel.
- Un réseau de transport urbain et intercommunal récent amené à se renforcer en connexion avec le pôle multimodal de la gare de Lunel.
- Un réseau de voies cyclables pour les déplacements du quotidien très faible, mais un développement important de voies vertes avec l'adoption du Plan vélo 2019-2024 du Département de l'Hérault.

### ENJEUX



- La mise en œuvre d'un schéma d'aire de covoiturage structuré.
- Le pôle d'échange multimodal de Lunel comme pivot de la mobilité au sein de l'EPCI mais également avec les territoires voisins.
- Le développement d'un réseau « modes doux » en priorisant les déplacements du quotidien et en prenant en compte les projets départementaux de voies cyclables.
- L'anticipation de la future déviation de Lunel et de la nouvelle accessibilité induite, ainsi que de l'apaisement des traversées de Lunel et Lunel-Viel.
- La gestion des flux de déplacements depuis et vers le futur lycée de Sommières.

## 5 / LE LOGEMENT



### Chiffres clés

23 244 logements en 2017

90% de résidences principales

70% de maisons

+ 330 logements vacants entre 2007 et 2017

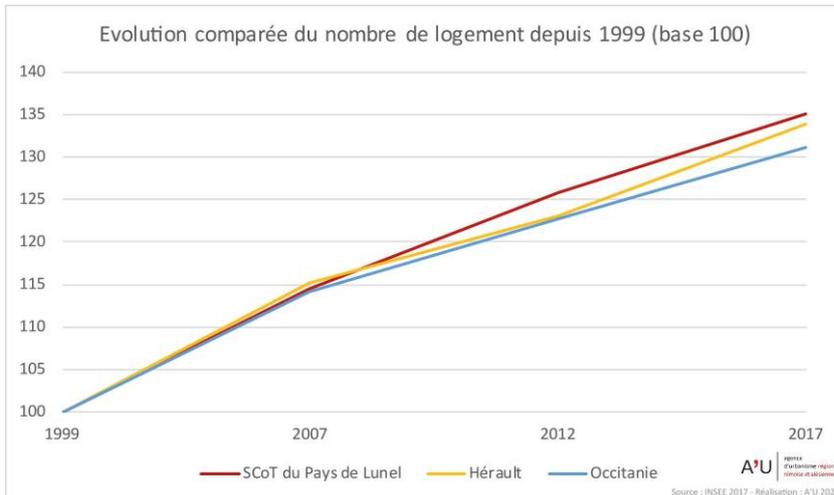
2 207 logements sociaux en 2019

228 nouvelles constructions par an en moyenne

Les éléments traités dans cette partie correspondent aux attentes d'un SCoT et certains sujets propres à l'habitat ne sont que mentionnés, par exemple l'habitat indigne, le renouvellement urbain, la mixité sociale etc. Ces éléments feront l'objet d'un approfondissement dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Lunel qui sera engagé courant 2021.

## 5.1 CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DU LOGEMENT

### 5.1.1 Evolution depuis 1999

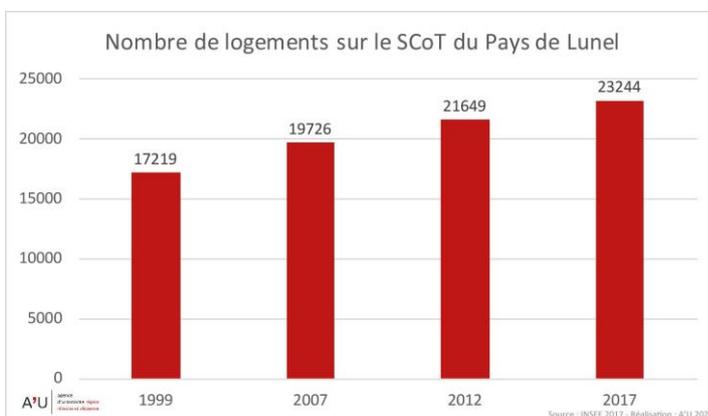
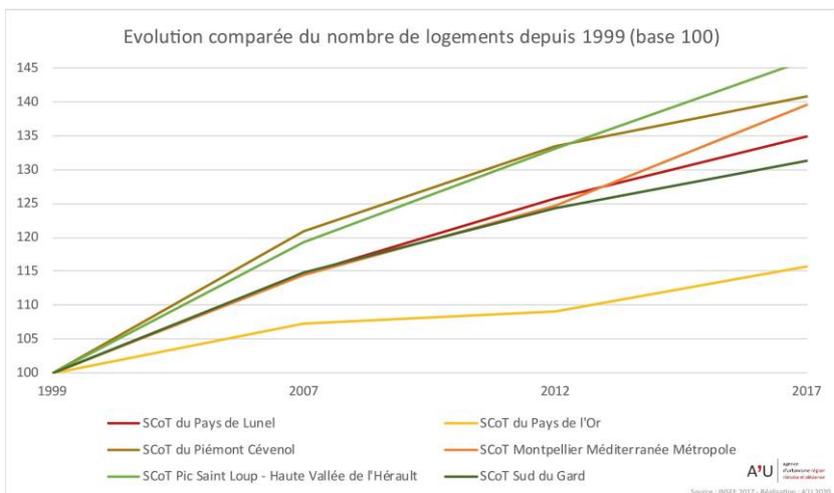


Depuis 1999, l'observation de la dynamique de production de logements montre :

- Une évolution similaire avec celle du département et de la région jusqu'en 2007, qui continue pour le Pays de Lunel jusqu'en 2012. Depuis la courbe du Pays de Lunel ralentit, tandis que celle de l'Hérault reprend en intensité

- Une évolution similaire avec la courbe du SCoT Sud Gard et, jusqu'en 2012, avec celle de Montpellier Méditerranée Métropole, qui décroche ensuite avec une forte augmentation

- Qu'entre seulement 1999 et 2017, le nombre de logements a augmenté +35%, soit un taux similaire au Département, au SCoT Montpellier Méditerranée Métropole et du Sud Gard, et plus fort que celui du SCoT du Pays De l'Or (+16%).



Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

### 5.1.2 Evolution des catégories de logements

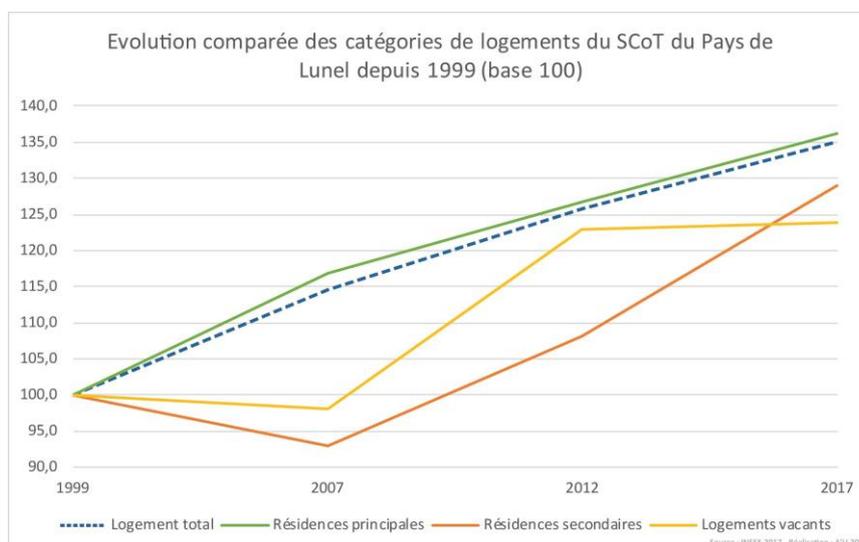
Une **résidence principale** est, au sens de l'INSEE, un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

	1999	2007	2012	2017	Evolution 1999-2017	Evolution 2012-2017
<b>Résidences principales</b>	15311	17890	19399	20846	+36,2%	+7,5%
<b>Résidences secondaires</b>	646	600	699	833	+29%	+19,2%
<b>Logements vacants</b>	1262	1237	1551	1564	+24%	+0,8%
<b>Total</b>	17219	19726	21649	23244	+35%	+7,4%

Tableau 20 - Catégories de logements du Pays de Lunel depuis 1999

Source : INSEE RP2017

Entre 1999 et 2017, on constate une évolution relativement similaire en part relative des résidences secondaires et des logements vacants (+187 et +302). C'est les résidences principales qui ont connu la plus forte évolution (+36,2% soit +5 535). Entre 2012 et 2017, les catégories de logement n'ont pas évolué de façon similaire, les résidences secondaires ayant augmenté de +19,2%. Il apparaît donc que la croissance des résidences secondaires entre 1999 et 2017 s'est essentiellement fait sur les 5 dernières années de cette période.



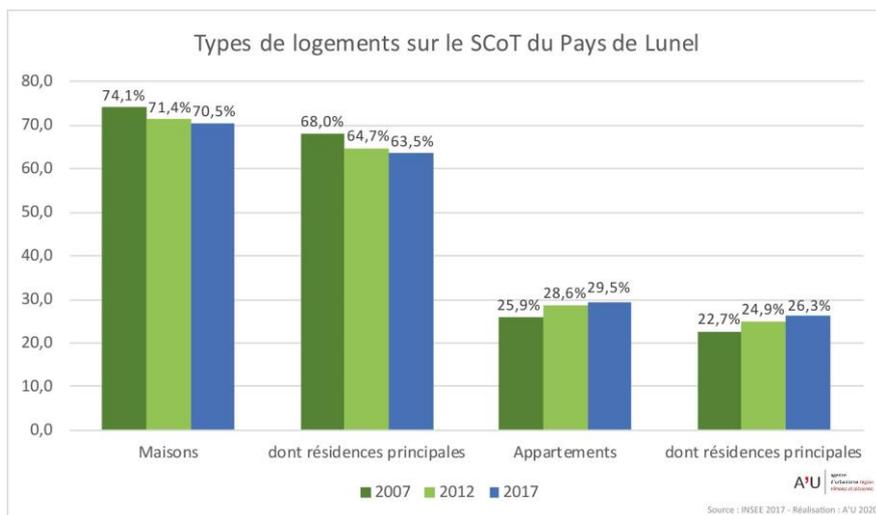
Source : INSEE RP2017

La part des logements vacants joue le « yoyo » selon l'évolution du parc de résidences principales et secondaires. 90% des logements sont des résidences principales, soit 16 points de plus que la moyenne départementale et plus de 44 points par rapport au Pays de l'Or. Ce taux est similaire au SCoT Montpellier Méditerranée Métropole et au SCoT du Pic Saint Loup et de 10 points supérieur au Sud Gard, **ce qui en fait un territoire avant tout résidentiel.**

### 5.1.3 Type

	2007		2012		2017		Evolution 2007-2017
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	
<b>Maisons</b>	14558	74,1%	15393	71,4%	16333	70,5%	+12,2%
<b>dont résidences principales</b>	13356	68,0%	13958	64,7%	14709	63,5%	+10,1%
<b>Appartements</b>	5078	25,9%	6170	28,6%	6837	29,5%	+34,6%
<b>dont résidences principales</b>	4457	22,7%	5365	24,9%	6084	26,3%	+36,5%

Tableau 21 - Types de logements sur le Pays de Lunel depuis 2007



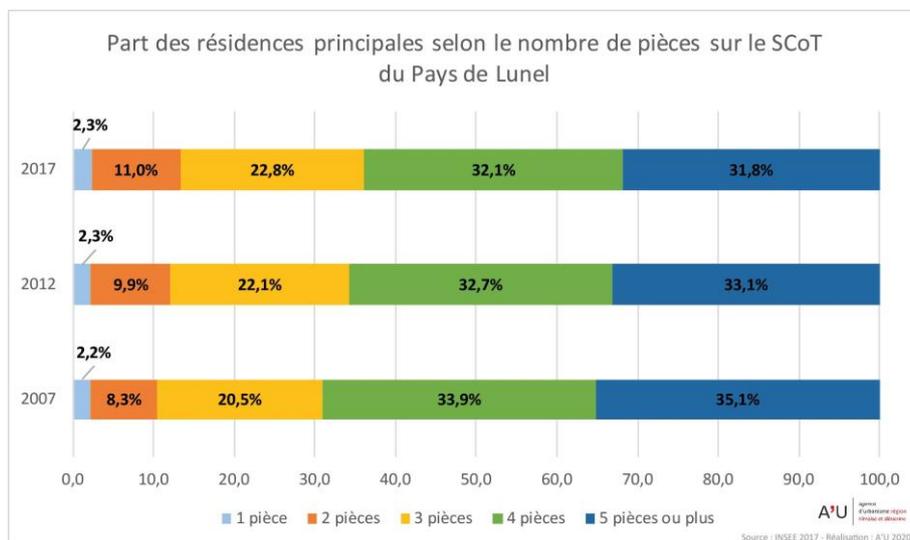
Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

Depuis 2007, le nombre des appartements augmente plus rapidement (+34,6%) que celui des maisons (+12,2%). La part des maisons sur le Pays de Lunel est en baisse depuis 2007 (-3,6 points) au profit des appartements. De plus, la part des résidences principales en maison s'érode (-4,5 points, pour une baisse de la part des maisons de seulement 3,6 points). En 2017, 7% des maisons ne sont pas des résidences principales contre 4% des appartements.

## 5.2 LES RESIDENCES PRINCIPALES

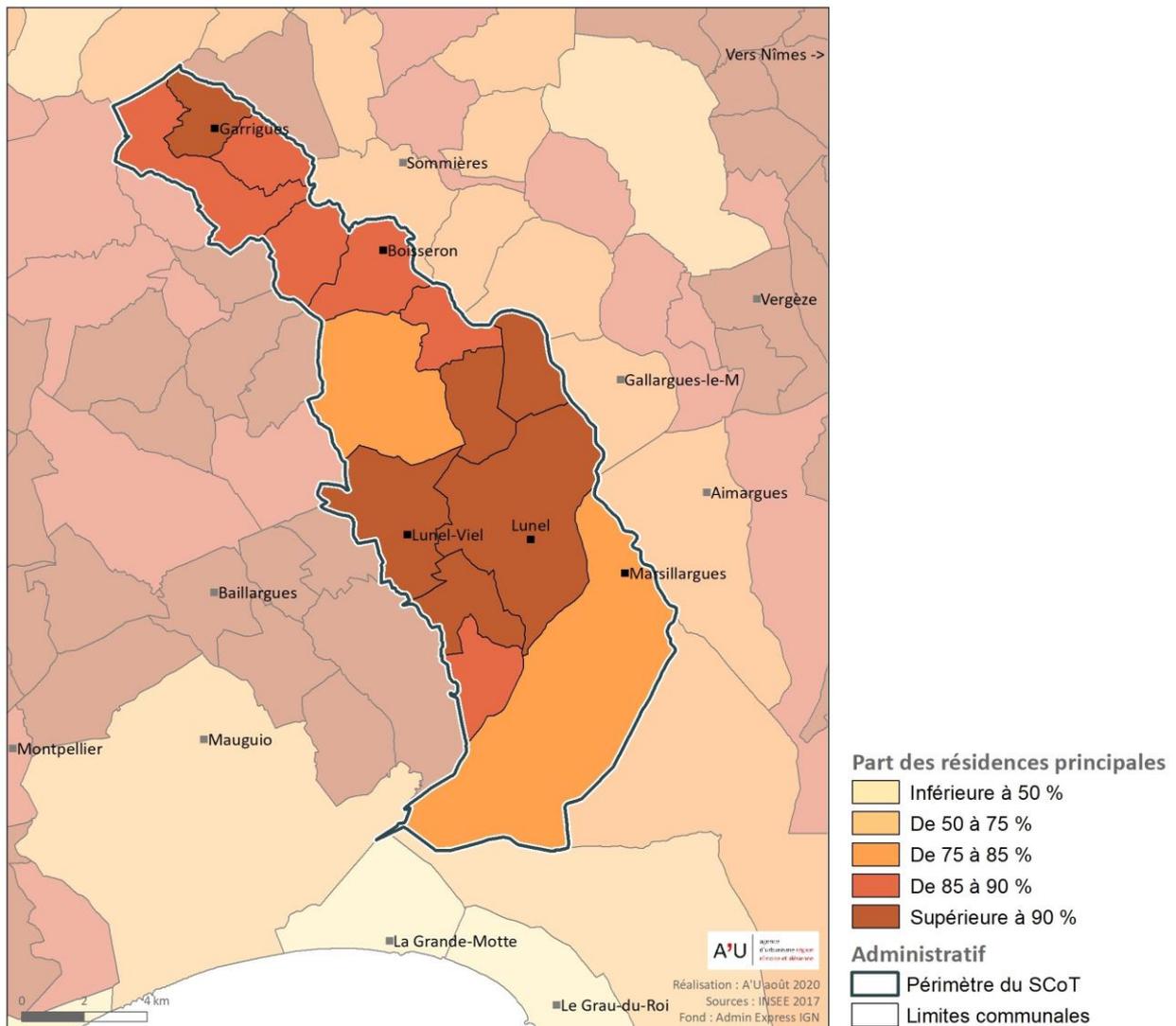
### 5.2.1 Nombre de pièces des résidences principales

Les nouvelles résidences principales sont de moins en moins grandes : celles de 5 pièces et plus diminuent de 3,3 point entre 2007 et 2017 et celles de 4 pièces sont en baisse de 1,8 points. Cette diminution se fait au profit des 2 et 3 pièces, ces deux catégories ayant eu une augmentation d'un peu plus de 2 points chacune entre 2007 et 2017.



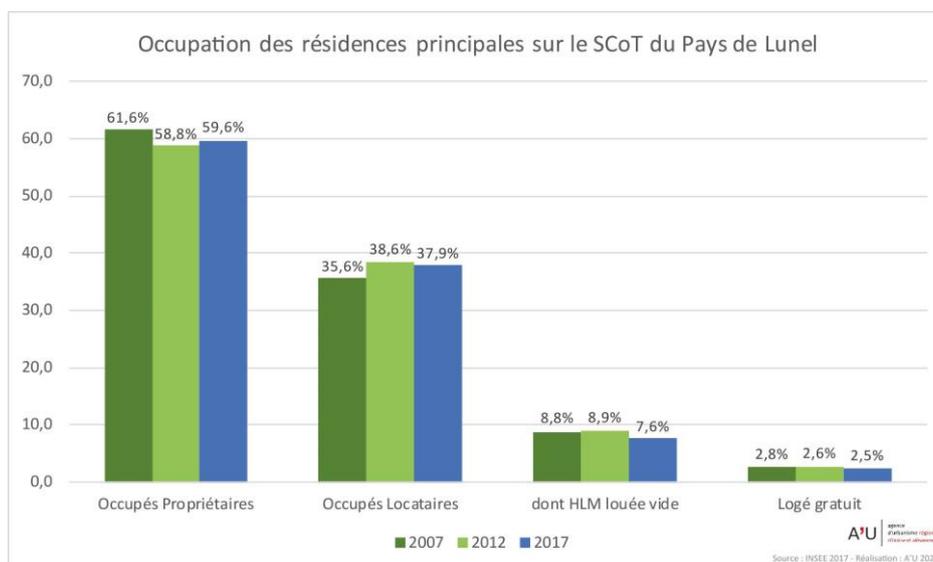
Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

## SCoT du Pays de Lunel - Part des résidences principales en 2017



Carte 47 - Part des résidences principales en 2017

### 5.2.2 Occupation des résidences principales



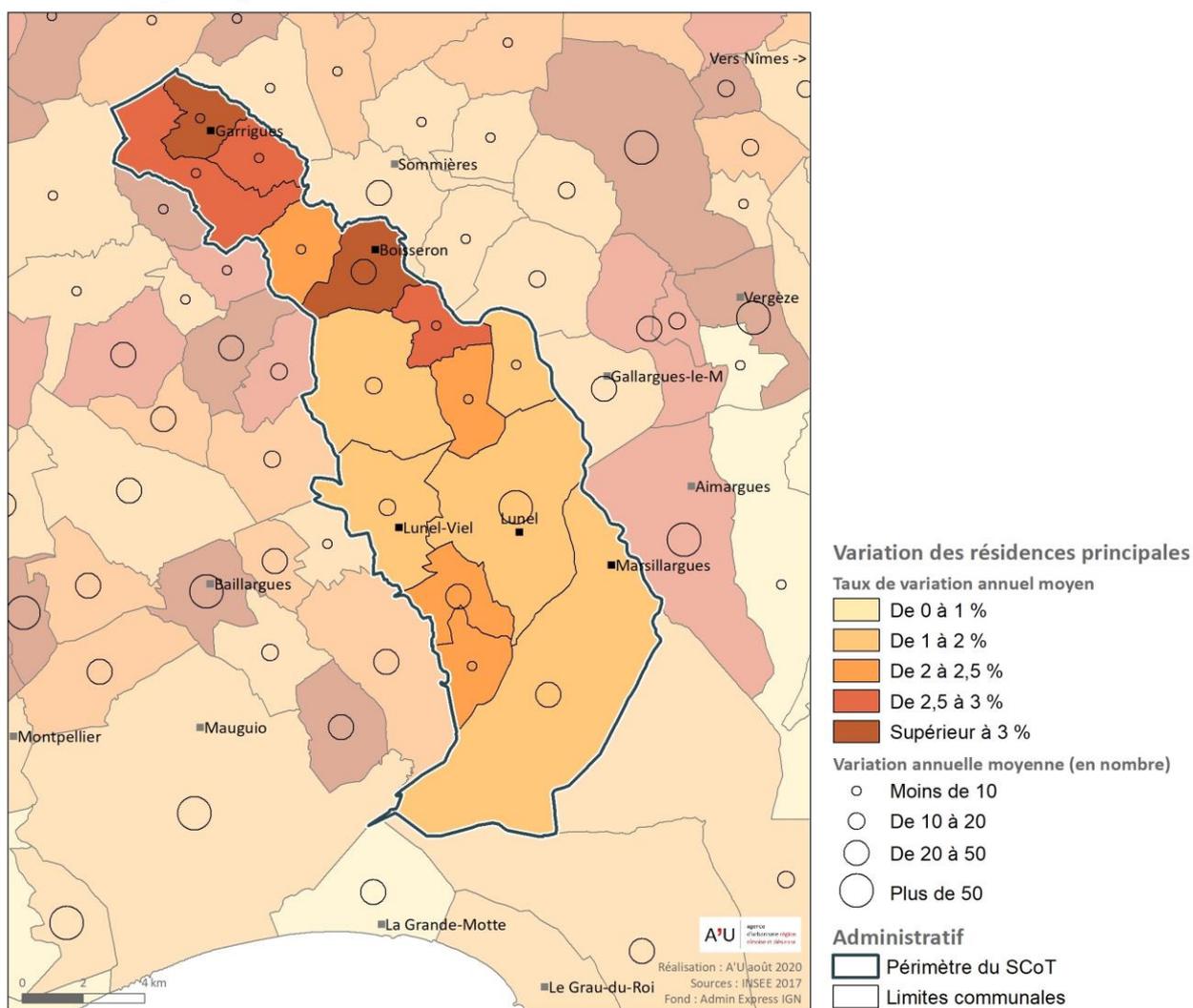
Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

On observe une surreprésentation des propriétaires (59,6% en 2017). Les HLM louées vides, après une stagnation entre 2007 et 2012, sont en baisse en 2017 (-1,3 points).

Sur le Pays de Lunel, entre 2007 et 2017, les résidences principales ont augmenté de +16,5%, soit une moyenne annuelle de +1,5%. L'analyse de cette évolution au niveau communal fait ressortir que :

- Boisseron est la commune avec la plus forte évolution du territoire (+3,7%) soit une production d'environ 24 nouvelles résidences principales par an sur Boisseron.
- Les communes du nord du territoire présentent également des taux d'évolution importants mais avec une production en nombre moindre (inférieure à 8 nouvelles résidences principales par an en moyenne).
- 

### SCoT du Pays de Lunel - Variation annuelle moyenne des résidences principales entre 2007 et 2017



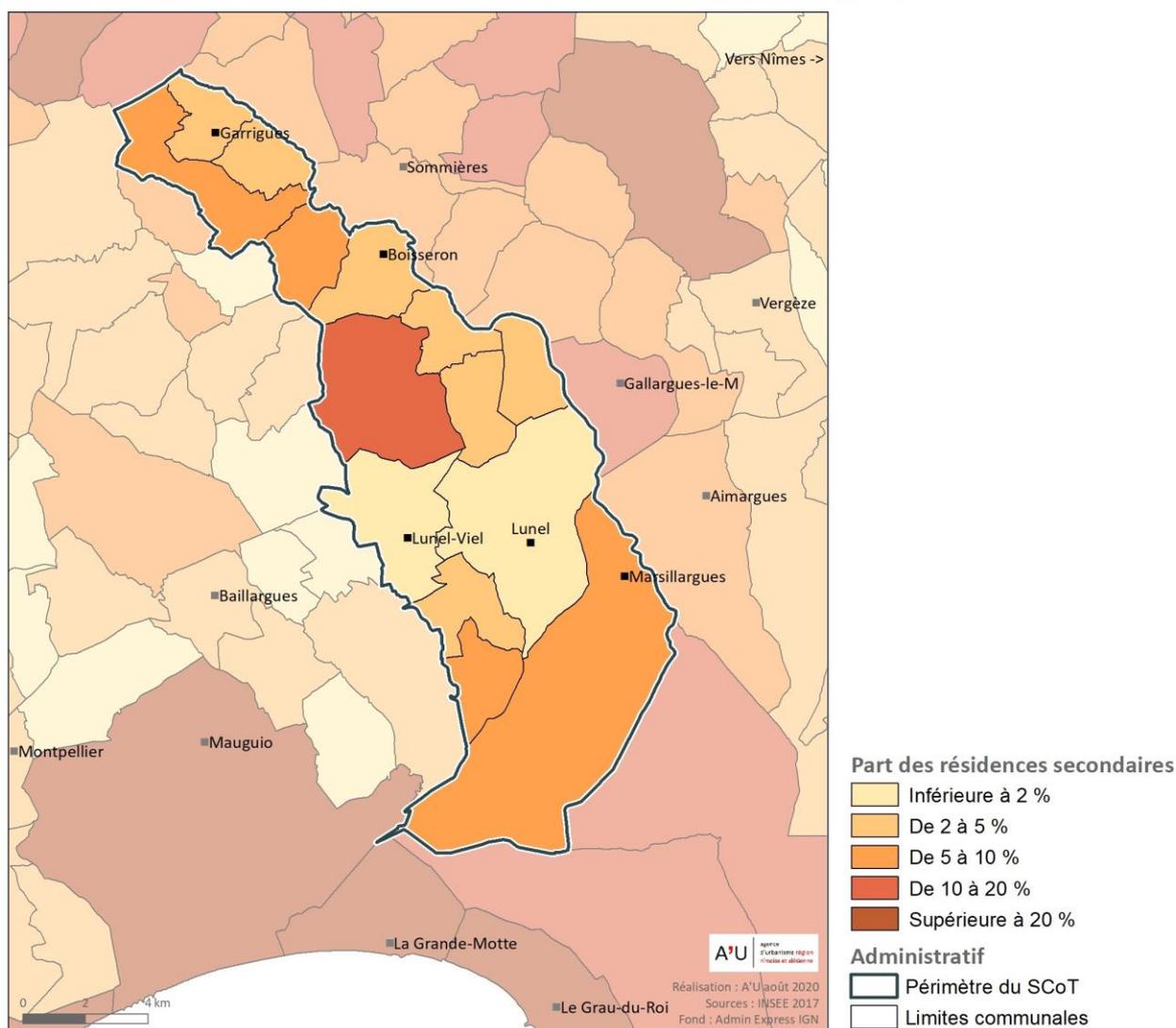
Carte 48- Variation annuelle du nombre de résidences principales entre 2007 et 2017

### 5.3 LES RESIDENCES SECONDAIRES

Au niveau des résidences secondaires, les communes du Pays de Lunel présentent de faibles taux au regard de certains de leurs voisins :

- Aucune des communes du Pays n'ont des taux supérieurs à 10% (excepté Entre-Vignes = 10,1%).
- Lunel et Lunel-Viel sont les deux communes avec les taux les plus faibles (respectivement 1,7% et 1,2%)
- Les communes voisines du Pays de Lunel, notamment au sud et à l'est ont des taux importants pouvant aller jusqu'à 81% pour le Grau-du-Roi.

#### SCoT du Pays de Lunel - Part des résidences secondaires en 2017



Carte 49 - Part des résidences secondaires en 2017

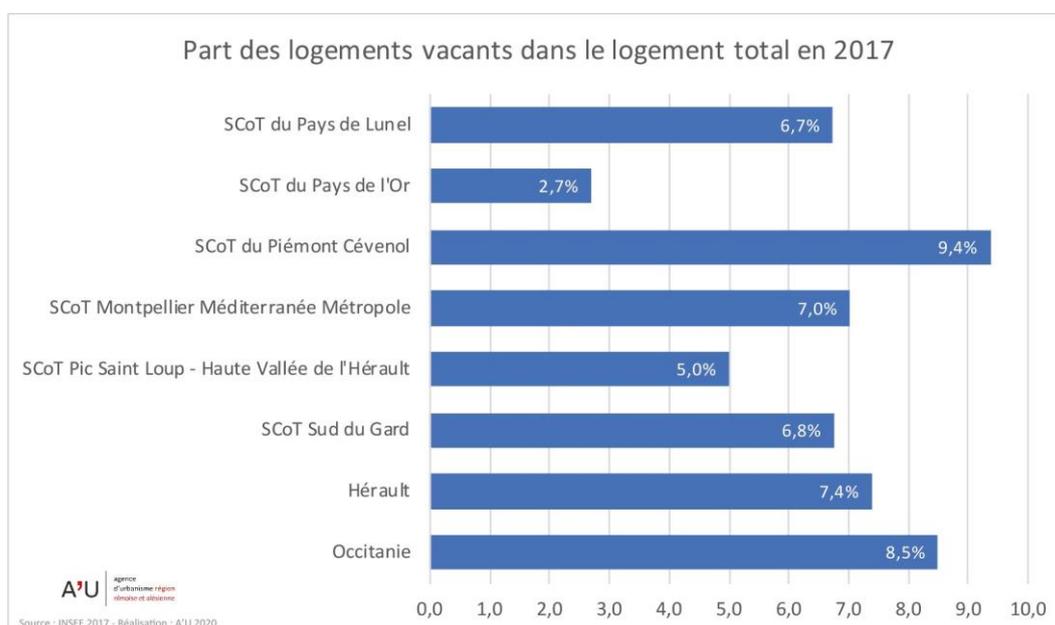
## 5.4 LES LOGEMENTS VACANTS

Un logement vacant est, au sens de l'INSEE, un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

**La vacance devient préoccupante quand elle dépasse les 7 à 8% du total du parc de logements, en dessous elle correspond à la rotation normale du marché immobilier (remise en location ou en vente).**

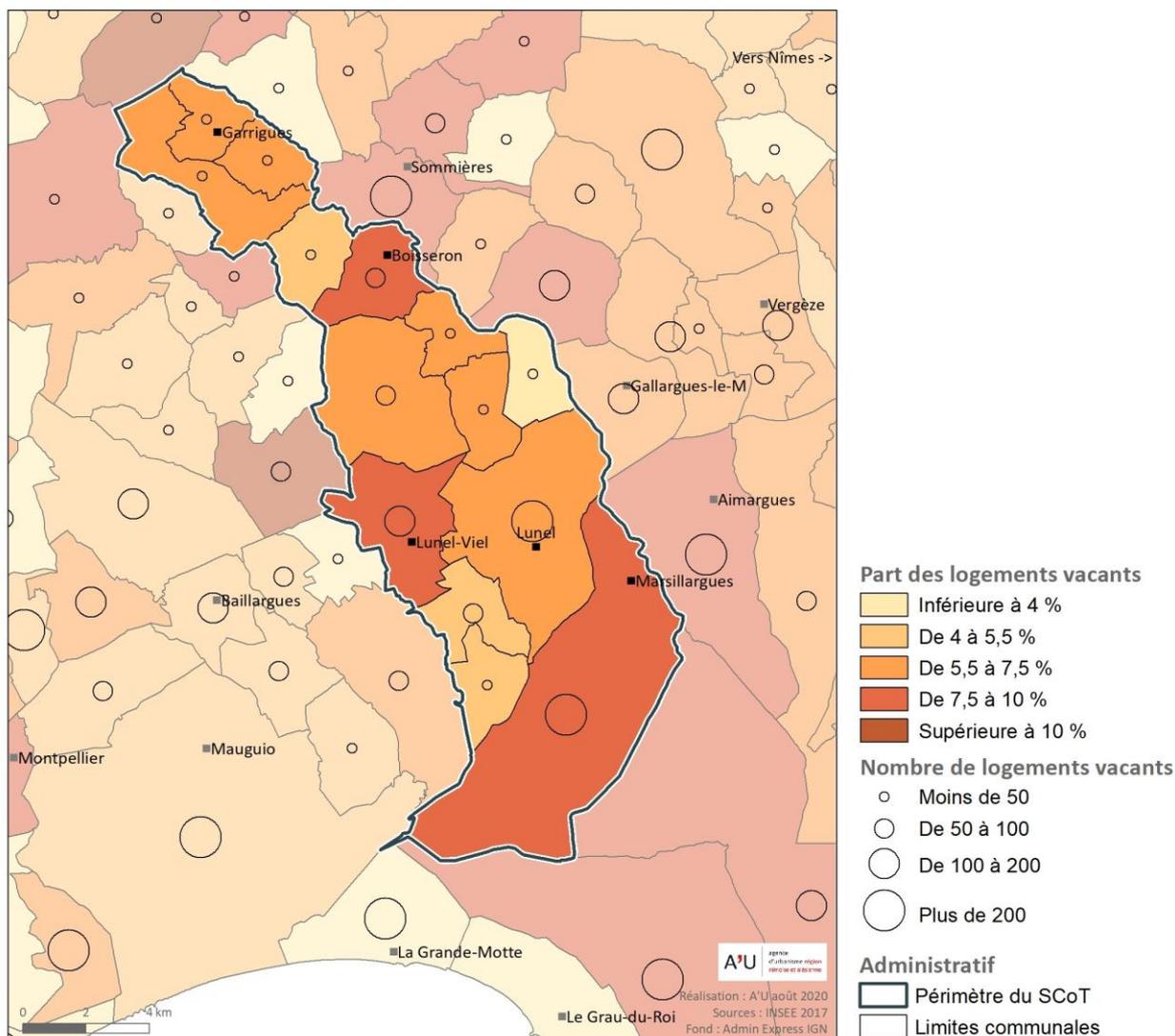
La part des logements vacants du Pays de Lunel dans le logement total s'élève à 6,7%. Elle est inférieure à la moyenne départementale et similaire aux SCoT du Sud Gard et de Montpellier Méditerranée Métropole. Les SCoT du Pays de l'Or (2,7%) et Pic Saint-Loup (5%) se démarquent par leurs taux très bas.



Source : INSEE RP2017 - calculs A'U

La vacance principalement située dans les communes de Boisseron, Lunel-Viel ainsi que sur Marsillargues avec des taux supérieurs à 7,5%. Sur Villetelle la vacance est inférieure à 4%.

## SCoT du Pays de Lunel - Logements vacants en 2017

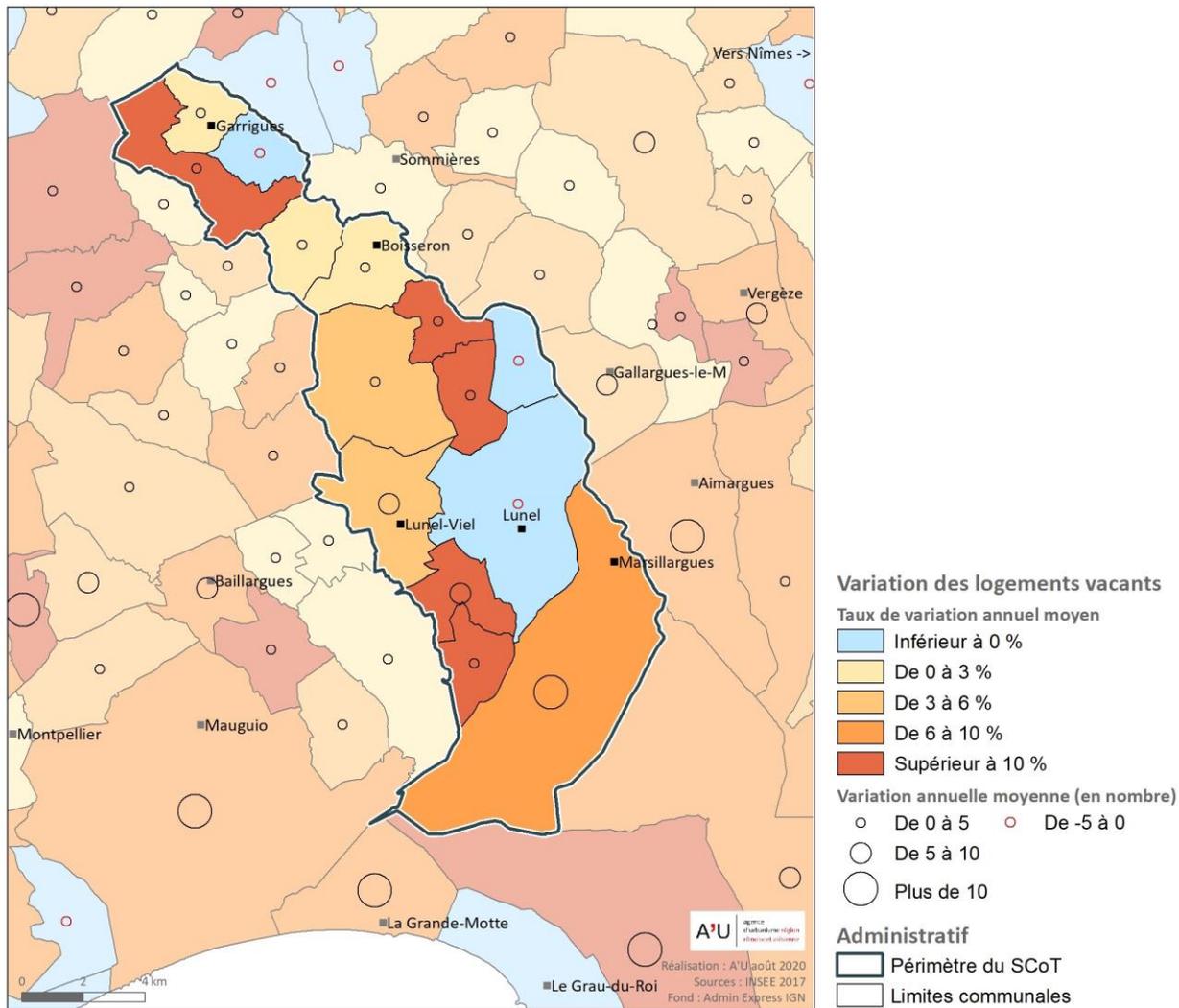


Carte 50 - Part de nombre de logements vacants en 2017

L'analyse de l'évolution de la vacance sur 10 ans entre 2007 et 2017 fait ressortir que :

- La situation est très contrastée entre les communes du Pays de Lunel
- Sur Villetelle, Lunel et Garrigues la vacance est en recul, avec des taux inférieurs à 0%
- Cinq communes (Galargues, Saturargues, Saint-Sériès, Saint-Just et Saint-Nazaire-de-Pézan) ont des taux de variation supérieurs à 10% soit une forte progression de la vacance ces dernières années. Ce phénomène est tout particulièrement marqué sur Saint-Just avec un passage de 20 à 74 logements vacants en 10ans.
- Marsillargues est également marquée par la vacance avec un taux d'évolution supérieur à +8% et un passage de 127 à 280 logements vacants entre 2007 et 2017.

## SCoT du Pays de Lunel - Variation annuelle moyenne des logements vacants entre 2007 et 2017



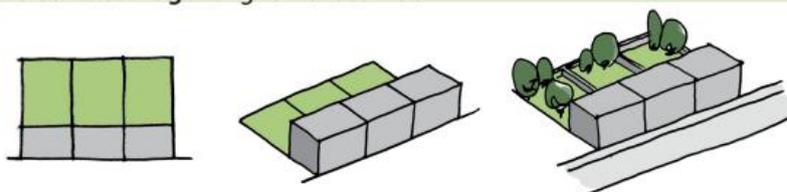
Carte 51 - Variation annuelle moyenne du nombre de logements vacants entre 2007 et 2017

## 5.5 LES FORMES URBAINES

Le guide des recommandations paysagères, urbanistiques et architecturale du Pays de Lunel identifie plusieurs typologies d'habitat qui constituent le patrimoine bâti :

« Elles se définissent en fonction de la forme des parcelles, de l'implantation du bâti par rapport à la voie et aux limites séparatives, et du système d'agencement du bâti sur des lots contigus. Certaines sont bien souvent issues d'usages et de modes de vie liés à l'agriculture et la viticulture. L'inventaire présenté ci-dessous n'est pas exhaustif. »

### Maison de village : alignement sur rue

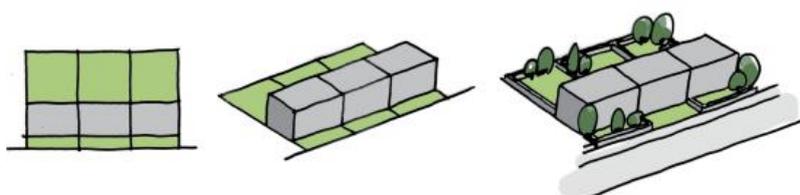


Les parcelles sont généralement rectangulaires et en lanière, la façade du bâti est sur rue, le jardin à l'arrière.



Lotissement régulier du XIXe siècle - Marsillargues

### Maison en bande : avant-cour sur rue

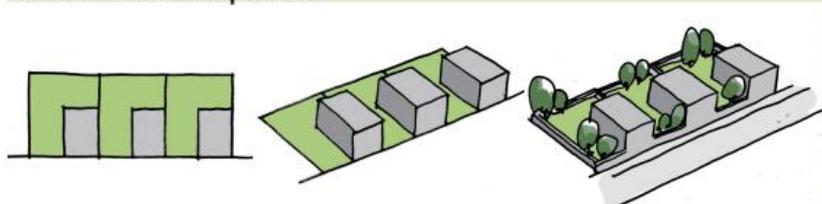


Les parcelles sont généralement rectangulaires, une petite cour (entre 3 et 5 m) sépare la façade de la rue, le jardin se situe à l'arrière.



Maison XIXe-début XXe siècle - Lunel-Viel

### Maison en limite séparative

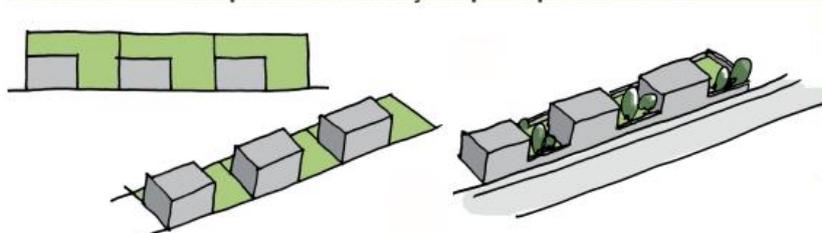


Le pignon est aligné sur la rue ainsi que l'accès au jardin, souvent clos par des portails et grilles remarquables.



Système pignon-jardin - Boisseron

### Maison en limite séparative avec façade principale sur la rue

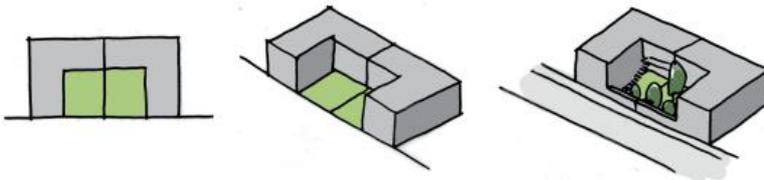


Les faitages de toits sont alignés, l'accès au jardin se fait depuis la rue.



Système façade sur rue - Boisseron

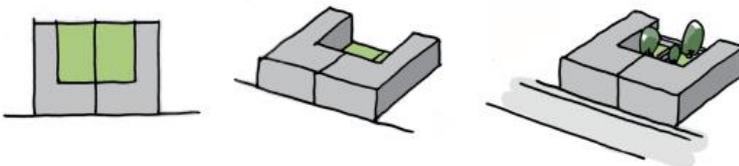
### Maison en L avec jardin sur rue



Le jardin est sur rue, mitoyen au jardin adjacent, et encadré par le bâti.



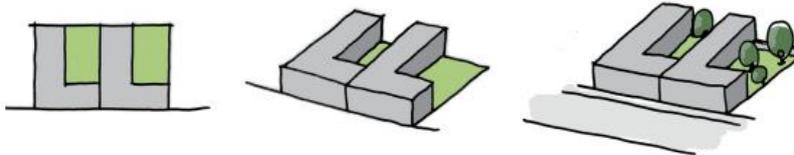
### Maison en L avec jardin à l'arrière



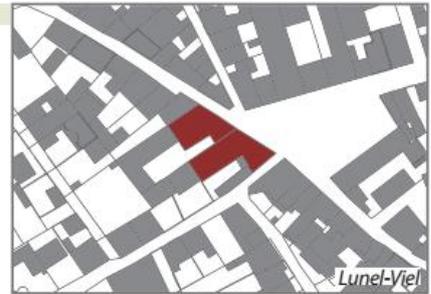
La façade est sur rue et le jardin arrière encadré par le bâti, et mitoyen au jardin adjacent.



### Maison en L avec jardin-patio



La façade principale est alignée sur la rue, le jardin de l'habitation est clos par le corps bâti.



Source : *Guide pour des recommandations paysagères, urbanistiques et architecturale*, CAUE, 2013

Le développement contemporain s'est cantonné en majorité à des opérations de type lotissement, en extension des cœurs de bourg, et bien moins dense que ces derniers. Cependant au vu du renchérissement du coût et de la préservation des terres agricoles, les parcelles des lotissements sont de plus en plus petites<sup>18</sup>.



À gauche : cœur historique et couronne pavillonnaire de Saturargues.  
À droite : Différence de densité entre opérations dans une zone récente de Lunel

<sup>18</sup> Cf. PARTIE 7.4, Consommation d'espace

## 5.6 LES LOGEMENTS SOCIAUX

Le répertoire du parc locatif social (RPLS) recense **2 207 logements sociaux sur le territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019**. Le part des logements sociaux en 2018 est donc de 10,6%<sup>19</sup>. L'augmentation du parc a été importante entre 2015 et 2018, notamment sur trois communes : Lunel avec +231 logements, Lunel-Viel avec +74 logements et Marsillargues avec +40 logements.

	Nb 2012	Nb 2015	Nb 2018	RP 2017	Part/RP
<b>Boisseron</b>	0	2	2	771	0,3%
<b>Lunel</b>	1426	1417	1648	11107	14,8%
<b>Lunel-Viel</b>	139	141	215	1539	14,0%
<b>Marsillargues</b>	168	168	208	2833	7,3%
<b>Saint-Just</b>	86	96	95	1258	7,6%
<b>Saint-Sériès</b>	0	14	14	390	3,6%
<b>Saturagues</b>	10	10	25	383	6,5%
<b>CCPL</b>	<b>1829</b>	<b>1848</b>	<b>2207</b>	<b>20846</b>	<b>10,6%</b>

Tableau 22 - Logements sociaux par commune

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### ZOOM – Projet de Renouvellement Urbain de la ville de Lunel



La convention PRU 2019-2024 flèche la politique de renouvellement urbain de la ville de Lunel en 5 axes :

- Axe 1 – Améliorer l'habitat en QPV, notamment en centre ancien, avec la lutte contre l'habitat indigne, la diversification de l'offre en logements en centre-ville, le développement de la mixité sociale et l'amélioration de l'image du centre-ville.
- Axe 2 – Développer l'activité en centre-ville, avec le renforcement de la commercialité du centre-ville, la requalification de locaux commerciaux, l'amélioration de l'image du commerce et l'adoption d'une démarche de prospection et d'innovation.
- Axe 3 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine avec la valorisation du patrimoine, la requalification des rues du centre-ville et le développement des espaces verts.
- Axe 4 – Favoriser la mobilité et les connexions et valoriser les équipements structurants, avec le renforcement des connexions de Lunel avec Montpellier et Nîmes, des liaisons du centre-ville avec les équipements structurants et les quartiers environnants, la valorisation de l'offre en stationnement, le développement des déplacements doux et l'augmentation du débit de la connexion numérique.
- Axe 5 – Faciliter l'accès aux équipements et services publics, avec le renforcement de la qualité des équipements sportifs et l'amélioration des structures telles que celles de la petite enfance et de l'enfance et de la Mission locale d'insertion de la Petite Camargue Héraultaise.

### ZOOM – L'habitat indigne à Lunel

Dans le cadre des études habitat du PRU, l'habitat potentiellement indigne a été évalué sur la commune de Lunel. Environ 1 000 logements potentiellement indignes ont été recensés. 74% sont en mono-propriété dont 56% en appartement. Au total ces logements comptent 2 800 occupants. Les logements potentiellement indignes sont en majorité localisés en centre ancien et en représentent 34% des logements du parc privé. A plus de 82% ils sont occupés par des locataires.

Depuis 2005, deux OPAH-RU ont été mises en place par la commune sur son centre ancien avec des actions spécifiques de lutte contre l'habitat indigne et ces actions se prolongent avec la convention PRU 2019-2024.

<sup>19</sup> Comparé au nombre de résidences principales recensés par l'INSEE en 2017 (pour mémoire 20 846 RP).

## 5.7 LE RYTHME DES CONSTRUCTIONS NEUVES

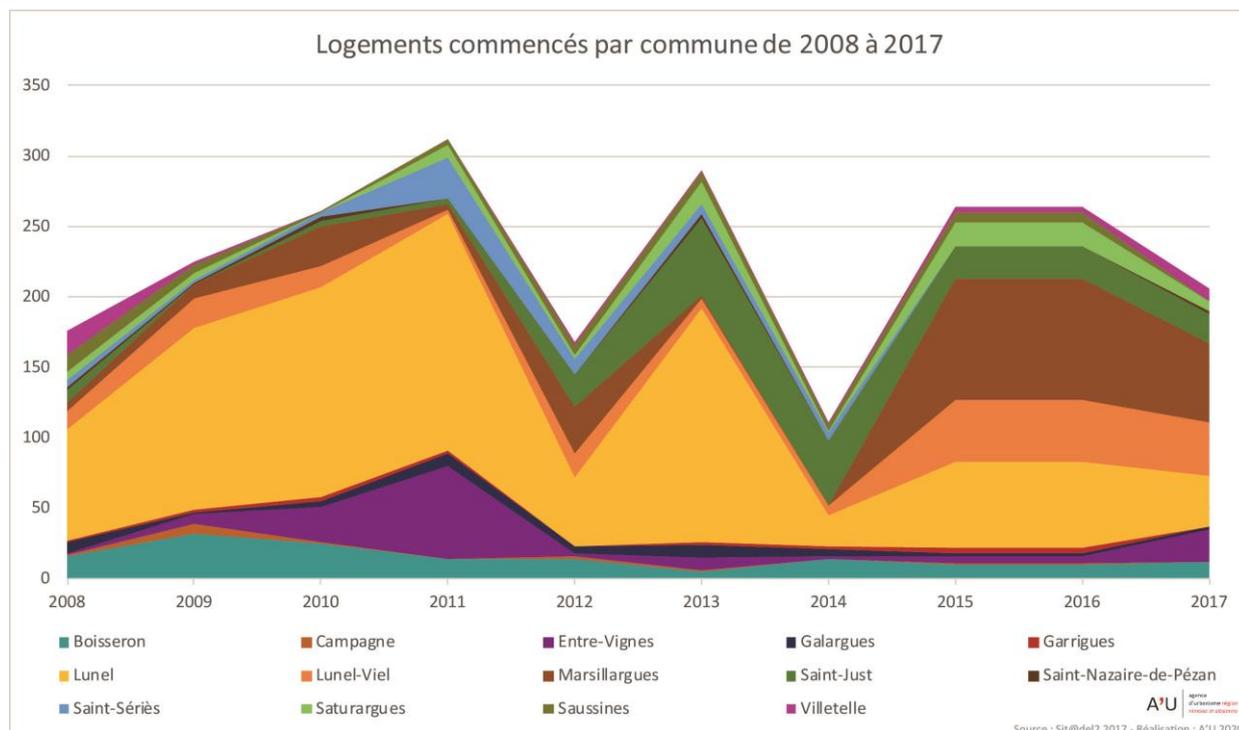
Sur la période 2008-2017 (10 ans), il est recensé 2 277 logements commencés soit **228 constructions en moyenne annuelle**.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Somme	Moyenne Annuelle
Boisseron	16	32	25	14	14	5	14	10	10	12	152	15
Campagne	1	7	1	0	2	1	0	1	1	0	14	1
Entre-Vignes	1	7	25	66	2	9	2	5	5	23	145	15
Galargues	8	1	4	9	5	9	5	2	2	2	47	5
Garrigues	1	2	3	2	0	2	2	4	4	0	20	2
Lunel	79	129	149	168	49	166	22	61	61	36	920	92
Lunel-Viel	13	21	15	3	17	7	7	44	44	38	209	21
Marsillargues	6	10	28	4	33	2	0	86	86	56	311	31
Saint-Just	9	0	4	4	23	55	46	23	23	21	208	31
Saint-Nazaire-de-Pézan	2	1	3	0	0	3	0	0	0	2	11	1
Saint-Sériès	5	2	3	29	11	7	6	0	0	0	63	6
Saturargues	6	5	0	9	3	16	1	17	17	7	81	8
Saussines	12	6	1	4	7	7	5	7	7	0	56	6
Villetelle	17	2	0	0	2	1	1	4	4	9	40	4
<b>Total CCPL</b>	<b>176</b>	<b>225</b>	<b>261</b>	<b>312</b>	<b>168</b>	<b>290</b>	<b>111</b>	<b>264</b>	<b>264</b>	<b>206</b>	<b>2 277</b>	<b>228</b>

Tableau 23 - Nombre de logements commencés sur 2008- 2017 (Sit@del2)

Dans le détail, on remarque :

- Une évolution en « dents de scie » avec des creux en 2008, 2012 et 2014 ;
- Lunel produit plus 90 logements par an en moyenne, avec des pics importants (168 en 2011 et 166 en 2013). Toutefois depuis 2014 sa production est réduite en comparaison d'autres communes telles que Marsillargues, qui, malgré son territoire urbanisable restreint, construit en moyenne 30 logements par an ;
- Depuis 2014, les communes qui produisent le plus de logements sont Lunel, Marsillargues, Lunel-Viel, Saint-Just et Saturargues ;
- Sur la période 2008-2017, 9 communes ont construit moins de 10 logements par an en moyenne.



Source : Sit@del2

## 5.8 SYNTHÈSE ET ENJEUX

### SYNTHÈSE



- Un territoire avant tout résidentiel : **90% de résidences principales (RP)** en 2016 ;
- Une **dynamique de production des logements légèrement plus mesurée depuis 2012**, avec +1595 logements entre 2012 et 2017 contre +1923 sur 2007-2012 ;
- **70,5% de maisons individuelles en augmentation moins rapide depuis 2007 que les appartements**, avec des tailles de logement de moins en moins grandes (-4,1 points de 4 pièces et plus) ;
- **Taux de vacance de 6,7% du logement total**, ce qui correspond à un taux « normal » de rotation du marché. Une part plus importante en cœur de territoire. Néanmoins leur nombre augmente ;
- Des formes urbaines traditionnellement denses en cœur de bourg ;
- **2 207 logements sociaux soit 10% du parc de logement du Pays de Lunel**, en constante augmentation ;
- **228 constructions de logements neufs en moyenne annuelle** entre 2008 et 2017 avec une variation en dent-de-scie.

### ENJEUX



Le territoire est touché par un ralentissement de l'offre en résidences principales, dont différentes causes peuvent être à l'origine comme un foncier difficilement mobilisable, une augmentation des prix due à une forte attractivité du territoire, au vu de sa position centrale entre les deux grandes agglomérations ; ou encore une augmentation de la vacance.

Ce ralentissement de l'offre de résidences principales se répercute probablement sur la croissance démographique et constitue un frein à celle-ci. De ces constats, trois enjeux se démarquent :

1. Mobilisation du foncier ;
2. Résorption de la vacance : trouver des outils pour mobiliser et stabiliser la part de ces logements (ex. : OPAH) ;
3. Proposer une offre sociale.

# TABLE DES CARTES

Carte 1 - Le SCoT du Pays de Lunel dans son contexte géographique.....	3
Carte 2 - Les aires urbaines en Occitanie .....	4
Carte 3 - Occupation des sols en 2018 des SCoT du système métropolitain méditerranéen.....	5
Carte 4 - Les périmètres des SCoT voisins du Pays de Lunel .....	6
Carte 5 - Périmètres administratifs du Pays de Lunel.....	7
Carte 6 - Population en 2017.....	9
Carte 7 – Taux de variation annuel de la population entre 2007 et 2017 .....	11
Carte 8 – Taux de variation annuel de la population entre 2012 et 2017 .....	12
Carte 9 – Taux de variation annuel de la population dû au solde naturel entre 2012 et 2017 .....	14
Carte 10 – Taux de variation annuel de la population dû au solde migratoire entre 2012 et 2017 .....	15
Carte 11 – Indice de vieillesse en 2017 .....	21
Carte 12 – Taille moyenne des ménages en 2017 .....	24
Carte 13 – Revenus médians en 2017 .....	26
Carte 14 – Carte de l’activité économique du DOG du premier SCoT .....	31
Carte 15 – Taux de chômage en 2017 .....	33
Carte 16 – Taux d’attractivité par l’emploi en 2017 .....	35
Carte 17 - Flux de navetteurs (>=15) à l’intérieur du Pays de Lunel en 2017 .....	38
Carte 18 - Activités économiques.....	41
Carte 19 – Circuit voiture « Escapade Vidourlenque » / Sources : OT Pays de Lunel .....	43
Carte 20 - Le patrimoine du territoire .....	43
Carte 21 - Nombre de commerces par types de vente en 2018.....	47
Carte 22- Densité commerciale par commune.....	49
Carte 23 - Densité en commerces alimentaires par commune .....	50
Carte 24- Types de commerces de proximité par commune .....	51
Carte 25 - Surfaces commerciales existantes par commune (source : Fichiers Fonciers) .....	53
Carte 26 - Densité communale en surfaces commerciales par habitant.....	55
Carte 27 - Densité infra-communale en surfaces commercial par habitant.....	56
Carte 28 - Types de commerces et vacance sur le centre-ville de Lunel (AID 2018) .....	58
Carte 29 - Typologie commerciale dans le centre-ville de Marsillargues .....	59
Carte 30 - Caractérisation de la centralité commerciale supérieure de Lunel-est .....	60
Carte 31 - Caractérisation de la centralité commerciale supérieure de Lunel-ouest .....	61
Carte 32 - Accessibilité multimodale aux centralités commerciales de proximité .....	62
Carte 33 - Accessibilité multimodale aux centralités commerciales supérieures.....	63
Carte 34 - Localisation des marchés de plein vent .....	67
Carte 35 - Infrastructures du commerce connecté .....	69
Carte 36 - Armature commerciale.....	70
Carte 37 - Accès au Très Haut Débit (THD).....	71
Carte 38 – Réseau routier départemental.....	85
Carte 39 – Projet de déviation de la RN113 (DREAL Occitanie).....	87

Carte 40 – Réseau ferroviaire autour du Pays de Lunel (SNCF Réseau) .....	88
Carte 41 - Desserte des transports interurbains dans l'Hérault (Lio Transport Plan 2020) .....	89
Carte 42 – Desserte des transports urbains du Pays de Lunel.....	92
Carte 43 - Niveau de desserte en transports collectifs structurants .....	93
Carte 44 - Pistes cyclables du Pays de Lunel au 13/05/2019.....	94
Carte 45 – Schéma d’intention des itinéraires cyclables pour le Pays.....	95
Carte 46 - Projets départementaux de voies cyclables .....	96
Carte 47 - Part des résidences principales en 2017.....	102
Carte 48- Variation annuelle du nombre de résidences principales entre 2007 et 2017 .....	103
Carte 49 - Part des résidences secondaires en 2017 .....	104
Carte 50 - Part de nombre de logements vacants en 2017 .....	106
Carte 51 - Variation annuelle moyenne du nombre de logements vacants entre 2007 et 2017 .....	107

# TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Variation de la population depuis 1990.....	10
Tableau 2 - Statistiques des ménages du Pays du Lunel.....	23
Tableau 3 - Evolution de l'emploi depuis 1999.....	32
Tableau 4 - Flux de navetteurs supérieurs à 100 en provenance du Pays de Lunel .....	37
Tableau 5 - Principales communes d'emploi des actifs occupés du Pays de Lunel .....	38
Tableau 6 - Nombre de restaurants par communes.....	43
Tableau 7 - Types d'hébergements touristiques sur le Pays de Lunel .....	44
Tableau 8 - Poids économique de la filière tourisme par type d'activité .....	44
Tableau 9 - Les zones d'activités du Pays de Lunel.....	45
Tableau 10 - Demande de terrains en immobilier d'entreprises en m <sup>2</sup> .....	46
Tableau 11 - Surfaces commerciales créées depuis 2004 .....	66
Tableau 12 - Projection des surfaces de vente en GMS à horizon 2023 (CCI) .....	66
Tableau 13 - Zones d'activités économiques concernées par Num'Hér@ult .....	72
Tableau 21 - Critères démographiques et emplois.....	77
Tableau 22- Armature territoriale selon les fonctionnalités urbaines.....	77
Tableau 23 – Evolution de la répartition de la population selon l'armature urbaine depuis 1999 .....	78
Tableau 24 - Logements maximum à produire annoncés dans le DOG de 2006 .....	79
Tableau 25 - Bilan de mise en œuvre des logements produits par rapport à l'objectif 2006-2016.....	80
Tableau 26 - Le trafic routier d'après les comptages 2013-2018 .....	86
Tableau 27 - Catégories de logements du Pays de Lunel depuis 1999 .....	100
Tableau 28 - Types de logements sur le Pays de Lunel depuis 2007 .....	100
Tableau 29 - Logements sociaux par commune .....	110
Tableau 30 - Nombre de logements commencés sur 2008- 2017 (Sit@del2) .....	111

# ANNEXES

## Tableau : Domaine et gamme selon l'INSEE BPE 2018 et pondérations sur chaque équipement

Les équipements en italique sont ajoutés à la BPE brut (transports et tourisme).

Domaine	Gamme	Équipement BPE 2018
Services aux particuliers	intermédiaire	Police
Services aux particuliers	intermédiaire	Gendarmerie
Services aux particuliers	supérieure	Cour d'appel (CA)
Services aux particuliers	supérieure	Tribunal de grande instance (TGI)
Services aux particuliers	supérieure	Tribunal d'instance (TI)
Services aux particuliers	supérieure	Conseil de prud'hommes (CPH)
Services aux particuliers	supérieure	Tribunal de commerce (TCO)
Services aux particuliers	intermédiaire	Réseau spécialisé Pôle Emploi
Services aux particuliers	intermédiaire	Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)
Services aux particuliers	intermédiaire	Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP)
Services aux particuliers	intermédiaire	Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP)
Services aux particuliers	intermédiaire	Réseau de proximité Pôle Emploi
Services aux particuliers	proximité	Réseau partenarial Pôle Emploi
Services aux particuliers	proximité	Banque, Caisse d'Épargne
Services aux particuliers	intermédiaire	Pompes funèbres
Services aux particuliers	proximité	Bureau de poste
Services aux particuliers	proximité	Relais Poste commerçant
Services aux particuliers	proximité	Agence postale communale
Services aux particuliers	proximité	Réparation automobile et de matériel agricole
Services aux particuliers	intermédiaire	Contrôle technique automobile
Services aux particuliers	supérieure	Location auto-utilitaires légers
Services aux particuliers	intermédiaire	Ecole de conduite
Services aux particuliers	proximité	Maçon
Services aux particuliers	proximité	Plâtrier peintre
Services aux particuliers	proximité	Menuisier charpentier serrurier
Services aux particuliers	proximité	Plombier couvreur chauffagiste
Services aux particuliers	proximité	Electricien
Services aux particuliers	proximité	Entreprise générale du bâtiment
Services aux particuliers	proximité	Coiffure
Services aux particuliers	intermédiaire	Vétérinaire
Services aux particuliers	supérieure	Agence de travail temporaire
Services aux particuliers	proximité	Restaurant
Services aux particuliers	proximité	Agence immobilière
Services aux particuliers	intermédiaire	Blanchisserie-Teinturerie
Services aux particuliers	proximité	Soins de beauté
Commerces	supérieure	Hypermarché
Commerces	intermédiaire	Supermarché
Commerces	intermédiaire	Grande surface de bricolage
Commerces	proximité	Supérette
Commerces	proximité	Epicerie
Commerces	proximité	Boulangerie
Commerces	proximité	Boucherie charcuterie
Commerces	supérieure	Produits surgelés
Commerces	supérieure	Poissonnerie
Commerces	intermédiaire	Librairie papeterie journaux
Commerces	intermédiaire	Magasin de vêtements
Commerces	intermédiaire	Magasin d'équipements du foyer
Commerces	intermédiaire	Magasin de chaussures
Commerces	intermédiaire	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo
Commerces	intermédiaire	Magasin de meubles
Commerces	intermédiaire	Magasin d'articles de sports et de loisirs
Commerces	intermédiaire	Magasin de revêtements murs et sols
Commerces	intermédiaire	Droguerie quincaillerie bricolage
Commerces	intermédiaire	Parfumerie
Commerces	intermédiaire	Horlogerie-Bijouterie
Commerces	proximité	Fleuriste

Domaine	Gamme	Equipement BPE 2018
Commerces	intermédiaire	Magasin d'optique
Commerces	intermédiaire	Station-service
Enseignement	proximité	Ecole maternelle
Enseignement	proximité	Classe maternelle de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé
Enseignement	proximité	Ecole élémentaire
Enseignement	proximité	Classe élémentaire de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé
Enseignement	intermédiaire	Collège
Enseignement	supérieure	Lycée enseignement général et/ou technologique
Enseignement	supérieure	Lycée enseignement professionnel
Enseignement	supérieure	Lycée enseignement technologique et/ou professionnel agricole
Enseignement	supérieure	SGT - Section Enseignement Général et technologique
Enseignement	supérieure	SEP - Section enseignement professionnel
Enseignement	autres	STS CPGE
Enseignement	autres	Formation santé
Enseignement	autres	Formation commerce
Enseignement	autres	Autre formation post bac non universitaire
Enseignement	supérieure	UFR
Enseignement	supérieure	Institut universitaire
Enseignement	supérieure	Ecole d'ingénieurs
Enseignement	supérieure	Enseignement général supérieur privé
Enseignement	supérieure	Ecoles d'enseignement supérieur agricole
Enseignement	supérieure	Autre enseignement supérieur
Enseignement	autres	Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)
Enseignement	autres	GRETA
Enseignement	autres	Centre dispensant de la formation continue agricole
Enseignement	autres	Formation aux métiers du sport
Enseignement	autres	Centre dispensant des formations d'apprentissage agricole
Enseignement	autres	Autre formation continue
Enseignement	autres	Résidence universitaire
Enseignement	autres	Restaurant universitaire
Santé	supérieure	Etablissement santé court séjour
Santé	supérieure	Etablissement santé moyen séjour
Santé	supérieure	Etablissement santé long séjour
Santé	supérieure	Etablissement psychiatrique avec hébergement
Santé	autres	Centre lutte cancer
Santé	supérieure	Urgences
Santé	supérieure	Maternité
Santé	supérieure	Centre de santé
Santé	supérieure	Structure psychiatrique en ambulatoire
Santé	autres	Centre médecine préventive
Santé	supérieure	Dialyse
Santé	autres	Hospitalisation à domicile
Santé	autres	Maison de santé pluridisciplinaire
Santé	proximité	Médecin omnipraticien
Santé	supérieure	Spécialiste en cardiologie
Santé	supérieure	Spécialiste en dermatologie vénéréologie
Santé	supérieure	Spécialiste en gynécologie médicale
Santé	autres	Spécialiste en gynécologie obstétrique
Santé	supérieure	Spécialiste en gastro-entérologie
Santé	supérieure	Spécialiste en psychiatrie
Santé	supérieure	Spécialiste en ophtalmologie
Santé	supérieure	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
Santé	supérieure	Spécialiste en pédiatrie
Santé	autres	Spécialiste en pneumologie
Santé	supérieure	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
Santé	autres	Spécialiste en stomatologie
Santé	proximité	Chirurgien dentiste
Santé	intermédiaire	Sage-femme
Santé	proximité	Infirmier
Santé	proximité	Masseur kinésithérapeute
Santé	intermédiaire	Orthophoniste
Santé	supérieure	Orthoptiste
Santé	intermédiaire	Pédicure-podologue
Santé	supérieure	Audio prothésiste
Santé	autres	Ergothérapeute
Santé	autres	Psychomotricien

Domaine	Gamme	Equipement BPE 2018
Santé	autres	Manipulateur ERM
Santé	proximité	Pharmacie
Santé	intermédiaire	Laboratoire d'analyses médicales
Santé	intermédiaire	Ambulance
Santé	autres	Transfusion sanguine
Santé	supérieure	Etablissement thermal
Santé	intermédiaire	Personnes âgées : hébergement
Santé	intermédiaire	Personnes âgées : soins à domicile
Santé	intermédiaire	Personnes âgées : services d'aide
Santé	autres	Personnes âgées : foyers restaurants
Santé	autres	Personnes âgées : services de repas à domicile
Santé	intermédiaire	Garde d'enfant d'âge préscolaire
Santé	supérieure	Enfants handicapés : hébergement
Santé	supérieure	Enfants handicapés : soins à domicile
Santé	supérieure	Adultes handicapés : hébergement
Santé	supérieure	Adultes handicapés : services
Santé	supérieure	Travail protégé
Santé	supérieure	Aide sociale à l'enfance : hébergement
Santé	autres	Aide sociale à l'enfance : action éducative
Santé	autres	CHRS : centre d'hébergement et de réadaptation sociale
Santé	autres	Centre provisoire d'hébergement
Santé	autres	Centre accueil demandeur d'asile
Santé	autres	Autre établissement pour adultes et familles en difficultés
Transports et déplacements	proximité	Taxi
Transports et déplacements	supérieure	Aéroport
Transports et déplacements	supérieure	Gare avec train à grande vitesse
Transports et déplacements	intermédiaire	Gare sous convention avec l'état
Transports et déplacements	intermédiaire	Gare sous convention avec les conseils régionaux ou les STIF
Transports et déplacements	intermédiaire	<i>Réseau urbain d'autobus</i>
Transports et déplacements	intermédiaire	<i>Ligne de car interurbain quotidienne</i>
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Bassin de natation
Sports, loisirs et culture	proximité	Boulodrome
Sports, loisirs et culture	proximité	Tennis
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Equipement de cyclisme
Sports, loisirs et culture	supérieur	Domaine skiable
Sports, loisirs et culture	autres	Centre équestre
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Athlétisme
Sports, loisirs et culture	autres	Terrain de golf
Sports, loisirs et culture	autres	Parcours sportif
Sports, loisirs et culture	autres	Sports de glace
Sports, loisirs et culture	proximité	Plateau extérieur ou salle multisports
Sports, loisirs et culture	proximité	Salle ou terrain de petits jeux
Sports, loisirs et culture	proximité	Terrain de grands jeux
Sports, loisirs et culture	proximité	Salle de combat
Sports, loisirs et culture	proximité	Salle non spécialisée
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Sports nautiques
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Bowling
Sports, loisirs et culture	proximité	Salles de remise en forme
Sports, loisirs et culture	proximité	Salles multisports
Sports, loisirs et culture	proximité	Baignade aménagée
Sports, loisirs et culture	autres	Port de plaisance - Mouillage
Sports, loisirs et culture	autres	Boucle de randonnée
Sports, loisirs et culture	supérieure	Cinéma
Sports, loisirs et culture	supérieure	Théâtre
Tourisme	autres	Agence de voyages
Tourisme	proximité	Hôtel homologué
Tourisme	autres	Camping homologué
Tourisme	autres	Information touristique
Tourisme	supérieure	<i>Equipement touristique à vocation départementale</i>
Tourisme	proximité	<i>Musées</i>
Tourisme	intermédiaire	<i>Monuments et parc</i>
Tourisme	intermédiaire	<i>Lieux touristique</i>
Tourisme	intermédiaire	<i>Equipement sportif à vocation départementale</i>



# le SCOT

DU PAYS DE LUNEL # 2  
*Imaginons demain*



Crédits photos : AVF / Go production / mairie de Lunel / Communauté de communes du Pays de Lunel / Bruno Biasutto / Vidourle ETPB / Office de Tourisme du Pays de Lunel / Julien-Thomazo / A'U



agence  
d'urbanisme région  
nîmoise et alésienne