pays de l'or
AGGLOMÉRATION

I. RAPPORT DE PRESENTATION

Cahier 1 : Diagnostic

Document approuvé
25 juin 2019

SCoT du Pays de l'Or

Sommaire

A. PRESENTATION DU TERRITOIRE 4

1. La genèse du territoire 5
   a. Origine étymologique du nom de « Étang de l'Or » 5
   b. Origine historique du territoire du Pays de l'Or 5

2. L'attractivité du territoire 8
   a. Une situation géographique privilégiée 9
   b. De multiples facettes paysagères, économiques et démographiques 9
   c. Des atouts valorisants et à valoriser 18

3. Les caractéristiques démographiques du territoire 19
   a. Un ralentissement de l'accroissement démographique lié à l'évolution de l'armature urbaine du territoire 20
   b. Une dynamique démographique affirmant les disparités entre les communes littorales et celles situées au Nord de l'Étang 22

4. Les caractéristiques de la mobilité sur le territoire 29
   a. Une organisation liée à un réseau plus vaste 31
   b. Une hiérarchisation fonctionnelle claire du réseau viaire 35
   c. Les transports collectifs 37
   d. Le développement des modes doux 41

B. RESSOURCES ET ATTRACTIVITES 44

1. Le fonctionnement économique : une forte imbrication avec la Métropole de Montpellier 45
   a. Une économie en lien avec l'agglomération montpelliéraine, avec une prédominance du secteur tertiaire, et structurée autour d'un tissu TPE PME 45
   b. Un accès à de multiples pratiques nautiques constituant un véritable atout économique pour le territoire 51
   c. Une offre commerciale qui s'inscrit dans le bassin montpelliérain, tout en bénéficiant de l'attractivité du littoral 55
   d. 13 zones d'activités structurent et maillent le territoire 69
   e. L'aéroport Montpellier-Méditerranée 71
   f. Le tourisme : lien entre dynamique touristique et ressources du territoire 74

2. L'agriculture 80
   a. Une vitalité agricole certaine 80
   b. Une agriculture en mutation 88
   c. Des contraintes spécifiques d'exploitation 96
   d. La dynamique des espaces agricoles 98
   e. La dynamique de l'activité agricole 110

3. Le patrimoine : une ressource à part entière du Pays de l'Or 114
   a. Le patrimoine naturel 115
   b. Le patrimoine bâti 117
   c. Le patrimoine ethnologique 123

C. CADRE DE VIE 125

1. Diagnostic de l'occupation urbaine du littoral et de son évolution passée et actuelle 126
   a. Une croissance urbaine réduite à un étalement récent de l'urbanisation 126
   b. Impacts structurels de la croissance urbaine 134
   c. Analyse du potentiel de densification et de mutation des entités urbaines et villageoises 149

2. Le logement 198
   a. La demande de logements 199
   b. L'offre de logements 201
   c. Un parc immobilier à adapter aux besoins 213

3. Les équipements et services 215
   a. Un accès aux services et aux équipements publics limité 216
   b. Des équipements scolaires à renforcer 217

c. Une couverture satisfaisante en équipements de loisirs 219
d. Des espaces verts de proximité en renfort des espaces naturels 221

4. Les déplacements 222
a. Une répartition modale confirmant la prépondérance de la voiture 223
b. Des temps de déplacements révélant l'absence d'alternative satisfaisante à la voiture 230
c. L'analyse des capacités de stationnement 239
d. L'accidentologie : des résultats encourageants à conforter 242

5. Les communications électroniques 244

D. SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC 247

A. PRESENTATION DU TERRITOIRE

1. La genèse du territoire

***Le territoire du Pays de l'Or est doté d'une histoire riche et d'un passé prestigieux**, notamment sous le règne des Comtes de Melgueil. Cette histoire est souvent peu ou mal connue des habitants eux-mêmes. **La valeur identitaire de ce passé**, dont de nombreuses traces subsistent dans le bâti et en sous sols, **pourrait être mise en valeur** sur le plan culturel, historique et paysager, et faire ainsi de ce passé historique l'un des éléments clé du fondement identitaire du Pays de l'Or.*

Pour cela il est nécessaire que l'urbanisation continue, que connait le territoire, évite une banalisation excessive et que, dans la mesure du possible, une « place » soit faite pour la mise en valeur des sites, notamment archéologiques.

Le contenu de ce chapitre, non exhaustif, est issu de diverses sources dont principalement l'ouvrage de Gaston BAISSETTE « L'Étang de l'Or ».

a. Origine étymologique du nom de « Étang de l'Or »

On ne connaît pas exactement l'origine étymologique de l'appellation « Étang de l'Or ». Deux hypothèses prévalent :

- Les eaux poissonneuses de l'étang.

  « L'Étang de l'Or, le bien baptisé ! On dit que c'est à cause des comtes de Melgueil qui crevaient dans leur or. Mais il est bien assez riche pour porter son nom, notre étang, sans aller tirer les pieds à l'Histoire. Il en a donné des mille et mille louis en dorades, anguilles, plies et loups » (Gaston BAISSETTE).

- La richesse des Comtes de Melgueil qui frappaient leur propre monnaie.

  « *(…) les comtes de Melgueil y battaient monnaie. Ils fabriquaient des besants, des milliaires, des sous melgoriens ». (…) Cette monnaie (…), elle avait cours partout, de l'Aragon à l'Orient* » (Gaston BAISSETTE).

  Cette dernière hypothèse a la préférence de l'auteur.

b. Origine historique du territoire du Pays de l'Or

L'Antiquité Romaine

La grande majorité des communes constituant le Pays de l'Or voit son origine remonter jusqu'à l'Antiquité Romaine. A cette époque, de grandes propriétés agricoles (les « villas romaines ») prospéraient. On trouve notamment mention de ces « villas » sur les communes de Candillargues, Lansargues et Mudaison. La période romaine connaitra l'avènement du village de Saint-Aunès qui tire son nom de Sainte-Agnès, jeune martyre romaine décapitée à l'âge de 14 ans.

Le Moyen-âge

Au Moyen-âge, la prospérité du territoire ne se dément pas et s'articule autour de Mauguio, connue alors sous le nom de Melgueil. A cette époque, les Comtes de Melgueil étaient suzerains de territoires comme Montpellier et la ville était d'une importance comparable à celle de Toulouse. La dynastie des comtes de Melgueil a gouverné la ville du IXe au XIIe siècle.

Durant tout le Moyen-âge, Mauguio rayonna grâce à sa monnaie : le sol melgorien. Cette monnaie a été émise de la fin du Xe siècle jusqu'en 1356 et elle resta en circulation probablement jusqu'au XVIe siècle. C'était une monnaie forte échangée jusque dans le Levant. Cette importance de la monnaie Melgorienne durant tout le Moyen-âge est un excellent indicateur de la santé économique du village. La monnaie était le symbole de la prospérité économique.

Melgueil possédait alors un port qui permettait de commercer jusqu'à l'Orient par l'intermédiaire du réseau lagunaire. « *Pour progresser à travers les étangs, les mariniers jetaient une ancre à l'avant de l'embarcation et tiraient ensuite sur la corde (…). Quant à Melgueil, c'était un port relié par l'étang à un grau sur la mer, comme le grau du Roy, le grau d'Agde. Les galères de Gênes, de Pise, de Naples, de Tyr, se rangeaient sous ses murs : les échanges étaient actifs.* » (Gaston BAISSETTE)

Palavas-les-Flots est décrit par Gaston BAISSETTE comme un village de pêcheurs traversé de canaux, « *l'un s'enfonçant comme une proue dans l'étang de l'Or* ». Mais l'auteur relate également une « ville d'eaux » fréquentée par les baigneurs. Carnon était également décrit par l'auteur comme un village de pêcheurs. La-Grande-Motte et « Haute-Plage » sont également citées par l'auteur et apparaissent comme des « lieux-dits » sur lesquels se trouvaient des mas.

Le nom de Mauguio est apparu après la période faste du Moyen-âge en pleine période de déliquescence.

Les guerres de religion et l'époque moderne

Mauguio aborda l'époque moderne en ayant perdu de sa grandeur passée, au profit de Montpellier.

Après avoir été catholique des siècles durant, le village devint un véritable fief protestant avec les guerres de religion - de 1560 à 1685, date de révocation de l'édit de Nantes - . L'ancien comté connut des décennies d'agitation intense tout au long du XVIIe siècle, notamment pendant les guerres de Rohan. Le départ des protestants semble avoir déterminé le déclin de la ville.

Les 19ème et 20ème siècles

Le siècle dernier a été marqué par l'essor de la viticulture sur le territoire. Cette viticulture va progressivement péricliter à compter de 1956, année de gelées qui endommagent gravement les vignobles. L'arrachage des vignes a eu pour corolaire une augmentation de l'urbanisation qui s'est manifestée dès le début des années 1960.

En 1964, la mission Racine chargée de mettre en œuvre la politique d'aménagement touristique du littoral avait privilégié une approche intégrant un principe d'alternance entre espaces urbanisés et espaces naturels. C'est à cette époque que le Pays de l'Or voit émerger La Grande-Motte. En effet, le territoire actuel de la ville est une ancienne partie de la commune de Mauguio. A l'époque, ce territoire était peu utilisé par les hommes car isolé des villages alentour par l'étang de l'Or.

La Grande-Motte devient alors une station balnéaire créée *ex-nilho* avec port de plaisance, immeubles, campings… L'objectif était de détourner les touristes des destinations espagnoles de l'époque. A La Grande-Motte,

l'architecte Jean Balladur a créé des immeubles rappelant les pyramides précolombiennes.

L'avènement de la station a contribué à impulser une nouvelle dynamique pour le Pays de l'Or. Les stations de Carnon et de Palavas-les-Flots se développent et le territoire bénéficie d'une attractivité renforcée.

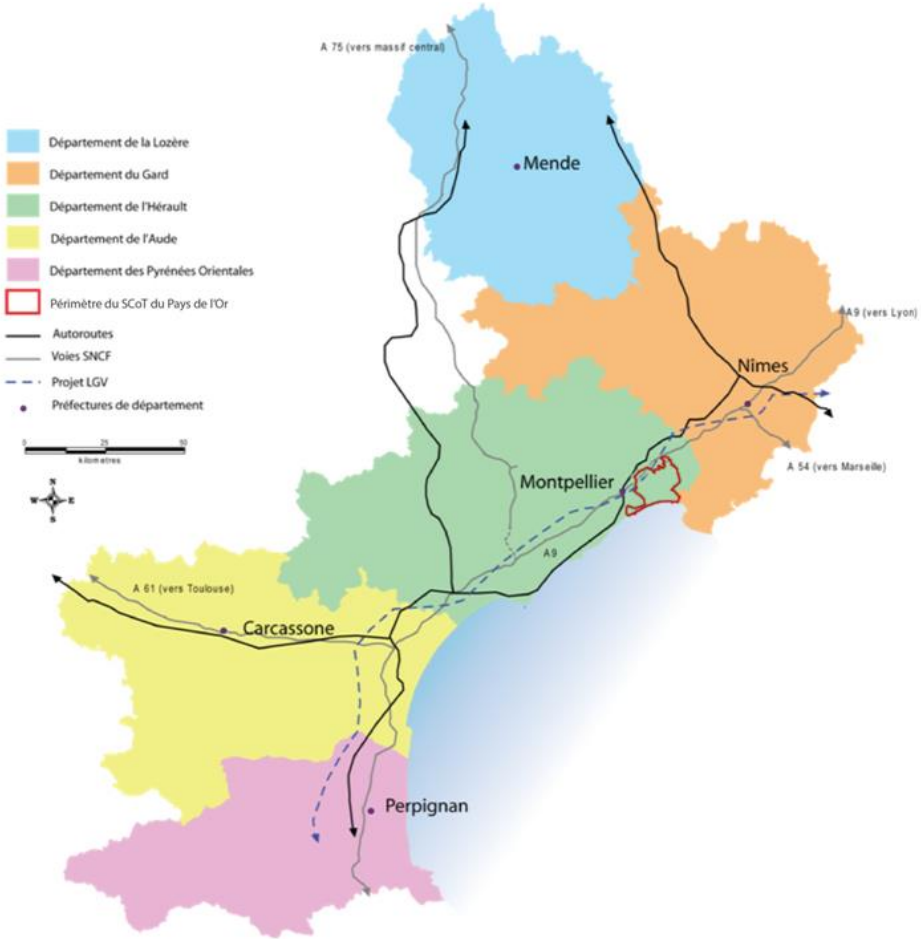
2. L'attractivité du territoire

Le Pays de l'Or est un territoire attractif du fait de ***sa situation géographique sur les axes de transits du sud*** *(autoroute, voies ferrées, accès maritimes et aéroport), facteurs prépondérants pour l'économie du territoire.* ***Il bénéficie également du dynamisme des territoires voisins*** *que sont le Pays de Lunel, le Sud Gard, et surtout la Métropole de Montpellier qui induit une forte dynamique de développement. Cependant, certaines zones sont défavorisées quant à leur accessibilité, notamment les communes de Lansargues et de Mudaison. Des problèmes de liaison et interactions entre les communes au sein même du Pays de l'Or se font également ressentir. La dynamique de développement n'est de ce fait pas totalement homogène sur le territoire.*

Le Pays de l'Or, territoire de 120 km² [1]*, est* ***une terre de contrastes, constituée de deux entités****, une* ***zone rurale*** *au nord de l'étang de l'Or et un* ***littoral*** *qui attire la majeure partie de la population touristique. Malgré cette dichotomie, l'ensemble du territoire est concerné par des problématiques communes : protection de l'environnement qu'il soit littoral, lagunaire ou rural, risque d'inondations généralisé, pression foncière, application de la Loi Littoral, phénomène de cabanisation touchant aussi bien les abords immédiats de l'étang que l'intérieur des terres agricoles,...* ***Une réelle solidarité intercommunale*** *entre les entités littorales et rurales est née de ces enjeux communs,165*

permettant ainsi d'envisager un développement harmonieux du territoire.

Localisation du territoire du SCoT
(Source : BD CARTO IGN)



[1] www.paysdelor.fr

a. Une situation géographique privilégiée

Le Pays de l'Or bénéficie d'une situation géographique extrêmement attractive : à proximité immédiate de l'autoroute A9, à moins de 2 h de Marseille, à 3 h de Lyon et de Toulouse, et à 3 h 30 de Paris par le TGV.

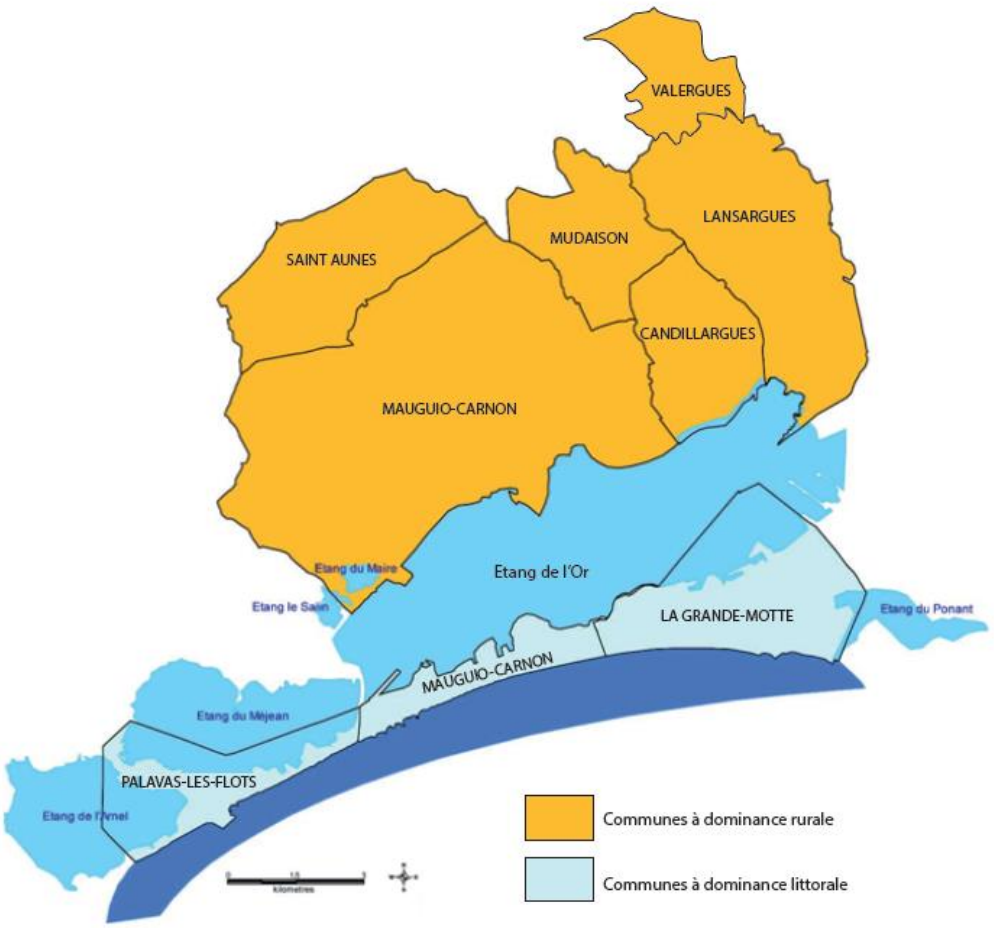
L'aéroport international Montpellier-Méditerranée est, en outre, situé sur le territoire du Pays de l'Or, et dessert plus de 60 destinations en France, en Europe et à l'international avec 1 445 273 passagers transportés en 2014. Cette fréquentation le porte au 12ème rang français.

Par ailleurs, le territoire du Pays de l'Or est limitrophe des SCoT de Montpellier, du Pays de Lunel et du Sud Gard.

b. De multiples facettes paysagères, économiques et démographiques

Le territoire du Pays de l'Or compte 8 communes, dont 3 en façade littorale (en incluant Mauguio-Carnon) qui cumulent environ 75% de la population. Chaque commune a su conserver ses spécificités. La capacité d'accueil de nouveaux résidents et de nouvelles activités économiques est planifiée afin de préserver le caractère actuel du Pays de l'Or, qui est à l'origine d'une partie de son attractivité.

Dominance globale des communes du territoire du SCoT



Des communes au caractère principalement rural au Nord de l'Étang[2]

- ***Saint-Aunès***

1 232 hectares
2 825 habitants en 1999
2 583 habitants en 2006
3 042 habitants en 2012
3 120 habitants en 2017

Saint-Aunès se caractérise par un léger relief, des espaces boisés qui la distinguent des autres communes du Pays de l'Or.

Elle fonde son attractivité sur de nombreux atouts, que sont : la desserte autoroutière, la qualité de vie (grâce à son « poumon vert » en cœur de ville), la proximité immédiate de la métropole montpelliéraine, et l'activité économique.

L'économie de la commune, justement, bénéficie aujourd'hui d'un dynamisme fort, impulsé notamment par la ZAE de l'Ecoparc (notoriété, emplois,…).

La commune n'a pas pour autant perdu sa vocation agricole (grands domaines viticoles, horticulture,…), qui accompagne son souci de maintien de son écrin paysager.

En ce sens, une évolution maîtrisée de son urbanisation lui a permis de se développer de manière stable et croissante, pour accueillir, en 2017, 6,98% de la population de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (5ème commune la plus peuplée, après Lansargues, Palavas-les-Flots, La Grande-Motte et Mauguio).

Pour autant, Saint-Aunès connait un contexte de développement particulier, puisqu'elle est confrontée à la présence d'infrastructures lourdes (A9 et futur doublement, ligne TER, future LGV, couloir aérien, Ligne à Haute Tension,…).

[2] Les données présentées dans ce chapitre sont issues de l'INSEE ainsi que des retours communaux, permettant une base chiffrée actualisée

- ***Lansargues***

1 838 hectares
2 491 habitants en 1999
2 583 habitants en 2006
2 876 habitants en 2012
3 129 habitants en 2017

La commune de Lansargues est très marquée par sa ruralité. Par ailleurs, le territoire de la commune étant limitrophe à l'Étang de l'Or, la loi Littoral s'applique.

L'agriculture y est très active, malgré la protection de certains sites, qui impacte l'installation de nouveaux exploitants potentiels.

L'activité économique de Lansargues s'exprime aussi à travers une zone d'activité dynamique, qui regroupe environ 650 emplois. L'attractivité de la commune passe également par la présence de nombreux équipements publics (collège, équipements sportifs,…).

La commune a connu un développement soutenu de sa population, avec un taux de croissance de 1,61%, entre 2006 et 2017, tandis que celui du Pays de l'Or était de 1,22%. Ce constat contraste avec la période précédente (1999-2006), le taux de croissance enregistré pour la commune n'étant que de 0,52%, contre 1,36% pour le Pays de l'Or.

- ***Mudaison***

810 hectares
2 265 habitants en 1999
2 452 habitants en 2006
2 528 habitants en 2012
2 583 habitants en 2017

Mudaison a su garder son caractère rural traditionnel et sa forte identité villageoise.

Le village s'est développé autour de deux places typiquement méridionales et récemment rénovées :

- La place Camille REBOUL, qui rassemble la majeure partie des commerces ;
- La place de la République, qui regroupe les services administratifs et l'église.

Le développement de la commune s'est effectué en continuité de l'enveloppe urbaine originelle, sauf pour la ZAE du BOSC, ce qui limite les pressions foncières trop importantes et qui structure parfaitement les différentes fonctions du territoire.

Ce constat, associé aux contraintes « inondations » (PPRi approuvé en 2010), oriente le développement futur de la commune vers un renouvellement urbain stratégique, qui ne remettrait pas en cause son attractivité économique.

L'activité agricole est, en effet, très importante. Elle est dominée par la production de pommes, la viticulture et le maraichage.

Mudaison dispose, en outre, d'une zone artisanale très active, ainsi que de la zone d'activité du Bosc. Cette dernière est destinée à l'accueil d'activités tertiaires et de productions non polluantes, tout en étant aménagée suivant une logique de développement durable.

- ***Candillargues***

822 hectares
1 145 habitants en 1999
1 241 habitants en 2006
1 506 habitants en 2012
1 649 habitants en 2017

Située entre Mauguio, Mudaison, Lansargues et l'Étang de l'Or, la commune de Candillargues est au cœur du Pays de l'Or et se caractérise par sa fonction agricole et économique, puisqu'elle compte de nombreuses PME/PMI. L'emploi saisonnier de l'agriculture représente 200 à 300 emplois.

Bien qu'étant la commune la moins peuplée du Pays de l'Or avec 3,69% de part de population en 2017, Candillargues est la commune qui a connu le taux de croissance le plus important (2,40%) parmi les communes situées au nord de l'Étang, sur la période allant de 2006 à 2017. Cette tendance est caractéristique de la période récente, puisque la commune enregistre un taux de croissance de 1,16% entre 1999 et 2006.

Outre les lotissements, qui ont favorisé l'installation de jeunes ménages, cet accroissement a été rendu possible par les réhabilitations effectuées dans les vieilles remises.

- ***Valergues***

520 hectares
1 746 habitants en 1999
1 931 habitants en 2006
2 035 habitants en 2012
2 055 habitants en 2017

Valergues a été intégrée au territoire du Pays de l'Or agglomération le 1er janvier 2012. Par conséquent, le périmètre du SCoT en vigueur a été étendu. La procédure d'élaboration du PLU de la commune engagée le 23 mai 2008 étant toujours en cours, une application anticipée des orientations générales du SCoT est conseillée tant par la DDTM, que par la Communauté d'Agglomération, au nom du principe de non contrariété des documents d'urbanisme.

Cette petite commune, située à l'extrême nord du territoire, est structurée autour de son noyau villageois. Des quartiers résidentiels se sont développés en continuité du bâti existant, afin de respecter l'agriculture fortement présente sur le territoire.

Le gain d'attractivité de Valergues s'explique par son relativement bon niveau d'équipements, mais aussi par l'offre diversifiée de commerces et de services qu'elle propose. A noter également que le territoire communal accueille la gare Valergues-Lansargues, laquelle permet de rallier Montpellier et Lunel.

- ***Palavas-les-Flots***

238 hectares
5 421 habitants en 1999
5 974 habitants en 2006
6 106 habitants en 2012
6 351 habitants en 2017

Au début du développement de la commune, « l'anarchie » régnait dans l'implantation des premières demeures.

Un plan d'alignement de 1859 va enfin permettre de réglementer et d'ordonner le bâti à une époque où le tourisme régional commence à émerger.

Dans les années 1970, les résidences secondaires ont connu la plus forte progression. En 1999, la part des résidences secondaires était de 60,74%, cette dernière passant à 55,4% en 2014.

Les logements destinés aux vacanciers ont donc de plus en plus de propension à devenir de l'habitat permanent.

Bien qu'aucune ouverture future de nouvelles zones urbanisables ne soit possible (risques liés à la proximité de l'eau), Palavas-les-Flots reste une commune très attractive avec un potentiel de densification certain.

La dynamique et l'attrait touristique de ce territoire singulier sont liés à un littoral très riche, mais fragile à la fois, qu'il convient de préserver et avec lequel il faut composer.

En ce sens, la révision récente du PPRi (Plan de Prévention des Risques inondation) de Palavas-les-Flots, a débouché sur la prescription d'un nouveau PPRi, le 24 décembre 2015.

Les mesures prises par ce dernier remettent en cause la faisabilité de certains projets, impactant nécessairement le potentiel de développement de la commune.

- ***La-Grande-Motte***

1 058 hectares
6 458 habitants en 1999
8 202 habitants en 2006
8 509 habitants en 2012
8 787 habitants en 2017

Depuis sa création dans les années 1970, par Jean Balladur, la commune de La Grande-Motte a connu une mutation profonde. Traditionnellement occupée par une population largement estivale, elle voit le nombre de sa population permanente augmenter très fortement. Elle doit, par conséquent, faire face aujourd'hui au vieillissement de sa population (nécessité d'adapter l'habitat, les services, les transports,…).

L'attrait touristique de La Grande-Motte constitue toujours un moteur pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. Le renforcement de cette attractivité se traduit d'ailleurs par un projet d'extension du Port, lequel doit être concilié avec les difficultés affectant le territoire (fragilité du patrimoine naturel, risques inondation et submersion marine).

Mauguio-Carnon, une singularité tendant à relier le Nord et le Sud du territoire

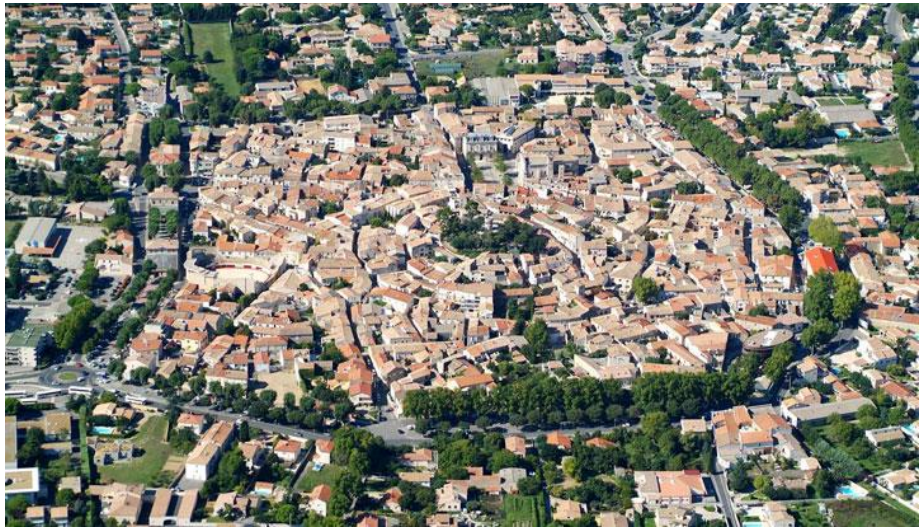
7 673 hectares
14 847 habitants en 1999
15 514 habitants en 2006
16 786 habitants en 2012
17 007 habitants en 2017

Mauguio-Carnon possède deux entités distinctes. En effet, c'est la seule commune du Pays de l'Or réunissant à la fois les caractéristiques d'une commune littorale (via Carnon et sa façade littorale), et ceux d'une commune à dominante agricole. De ce fait, elle est concernée par l'ensemble des enjeux qui touchent le territoire : tourisme, préservation du littoral, déplacements, développement économique, habitat,…

Rassemblant 38,06% de la population du Pays de l'Or en 2017, Mauguio-Carnon confirme son statut de pôle principal au sein du territoire. Sa croissance augmente, comme en témoigne l'analyse de son taux de croissance qui est de 0,77% entre 2006 et 2017, contre 0,63% sur la période 1999/2006.

Mauguio est un village circulaire, comme on en trouve de nombreux autres en Languedoc (à Paulhan, Fabrègues, Le Pouget), avec un centre ancien qui s'organise en un écusson typique autour de sa motte castrale.

Mauguio a connu un essor important de son urbanisation à partir des années 1960 avec le développement de l'habitat pavillonnaire. La commune dispose d'un PLU, approuvé en 2006, qui, après avoir fait l'objet d'une modification n°4 approuvée le 12/11/2013, est actuellement en cours de modification n°5. Ce dernier est empreint d'une volonté de freiner la consommation du foncier. Le rythme de croissance actuel est inférieur aux prévisions initiales du PLU approuvé, qui se basait sur une croissance modérée de plus de 2,5 % par an, soit une population d'environ 23 000 habitants à l'horizon 2020.



Avec son port de plaisance et ses plages, Carnon peut être considérée comme une station littorale à part entière, qui contribue à l'attractivité de la commune.

Pour autant, l'attractivité de Mauguio repose également sur les relations qu'elle entretient avec les territoires voisins, et notamment avec la Métropole Montpelliéraine (Aéroport International de Montpellier-Méditerranée, transports, zones d'activité…).

Carnon est construite sur le modèle d'une ville nouvelle, avec un plan des rues orthogonal. En 1970, un ensemble de logements collectifs a été construit autour du bassin du port de plaisance qui, aujourd'hui, constitue le principal centre des activités touristiques.

La partie orientale, plus étendue, se prolonge suivant la route qui relie Carnon à La-Grande-Motte et donne accès aux plages dites des Petits et Grands Travers. Il s'y est développé un habitat pavillonnaire de maisons individuelles.

Contrairement à Mauguio « ville », l'extension urbaine est grandement limitée par le milieu naturel qui est soumis à la loi Littoral et à la protection de sites (cordon dunaire, marais et étangs).

Le Pays de l'Or : un territoire naturel et agricole

L'agriculture occupe les deux tiers de la superficie du territoire. Par ailleurs, le Pays de l'Or abrite de nombreux sites remarquables sur le plan environnemental. Toutes les communes du territoire sont concernées par des mesures de protection environnementale notamment liées aux milieux humides.

Ces caractéristiques seront approfondies dans d'autres parties (agriculture, Etat Initial de l'Environnement ou EIE,…), mais méritent d'être soulignées ici puisqu'elles forment l'identité singulière du Pays de l'Or, comme en témoigne un des grands défis identifiés par la trame verte et bleue au sein de l'EIE, à savoir valoriser les richesses que les milieux nous offrent.

c. Des atouts valorisants et à valoriser

Le **cadre de vie préservé** du Pays de l'Or avec ses plages et ses milieux naturels constitue un facteur d'attractivité très important du territoire, tant sur le plan touristique, qu'en ce qui concerne l'urbanisation résidentielle. On notera, à ce titre, la large part de la population travaillant dans l'aire urbaine de Montpellier mais ayant choisi de vivre sur ce territoire.

La situation du Pays de l'Or, à proximité immédiate de la Métropole de Montpellier, constitue un atout fort de développement car elle permet de bénéficier de l'influence de **pôles économiques attractifs**. Le Pays de l'Or bénéficie ainsi de l'implantation d'infrastructures majeures au premier rang desquelles on compte **l'aéroport Montpellier-Méditerranée** qui permet, outre le transport des passagers, le développement d'une activité dynamique de fret (agrandissement de la zone fret en cours). Cette présence de l'aéroport constitue une **source non négligeable de revenus** pour les structures intercommunales du territoire. De plus, la proximité de l'autoroute A9 favorise l'accueil d'activités ayant de gros besoins logistiques et de renforcer le secteur agricole en termes de capacité d'exportation.

3. Les caractéristiques démographiques du territoire

La position géographique du Pays de l'Or entre les agglomérations nîmoise et montpelliéraine entraine ***une forte pression démographique****. De plus,* ***la faible disponibilité du foncier*** *et l****e manque de logements*** *sont responsables du ralentissement de cette croissance démographique, en particulier dans les communes au nord de l'étang. Les variations saisonnières annuelles modifient considérablement le taux d'occupation du territoire. Les 3 communes du littoral : Palavas, la Grande-Motte et Mauguio accueilleraient plus de 157 000[3] estivants chaque été. Ceci oblige à anticiper les besoins en logements, en services de proximité, en gestion des déchets et des eaux usées.*

Actuellement relativement jeune (50% de moins de 45 ans), ***la population est cependant en voie de vieillissement*** *du fait de l'avancée naturelle en âge et de l'apport migratoire d'un public plus âgé, en particulier sur la façade littorale. Il en découle des problèmes de mobilité, d'isolement et de prise en charge médicalisée. Des structures d'accueil spécifiques devront être recherchées dans le maintien à domicile, l'amélioration de l'habitat, les transports collectifs et/ou spécialisés, des établissements de soins…*

On observe donc des disparités entre la zone nord du territoire et la frange littorale, qu'il faudrait réduire en favorisant la mixité sociale à différentes échelles : le territoire, la commune, le quartier…

[3] *Estimation empirique basées sur le calcul du différentiel de la consommation d'eau, fournit par l'office de tourisme de la Grande Motte, le Comité Départemental du Tourisme et les élus.*

a. Un ralentissement de l'accroissement démographique lié à l'évolution de l'armature urbaine du territoire

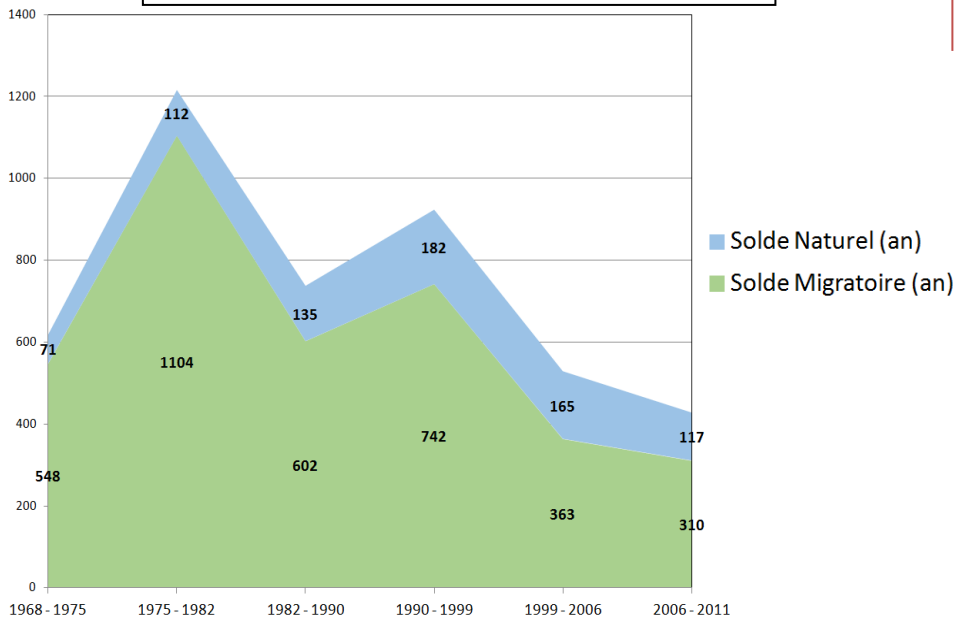
Les 8 communes du Pays de l'Or ont connu, depuis 1982, une croissance très rapide qui témoigne de l'attractivité forte du territoire.

- 1982 : 22 977 habitants (RGP INSEE)
- 1990 : 28 876 habitants
- 1999 : 37 187 habitants
- 2006 : 40 887 habitants
- 2008 : 40 887 habitants
- 2012 : 43 388 habitants
- 2017 : 44 681 habitants

Le territoire de la Communauté d'agglomération a connu un **essor démographique important** entre 1982 et 1999 (+61,84%), soit le double de celui du département (26%). Mais **l'accroissement, toujours présent, ralentit fortement ces dernières années**, puisque de 1999 à 2017, la population du Pays de l'Or n'a augmenté que de 20,15%.

La dynamique reste essentiellement liée au solde migratoire, qui contribue pour 78% à l'accroissement démographique du Pays de l'Or entre 2009 et 2014.

Évolution du solde migratoire et du solde naturel
(Source INSEE)



A l'instar de l'évolution des soldes naturels et migratoires, l'accroissement démographique s'infléchit significativement. Le rythme annuel moyen d'accroissement de la population du territoire qui était de 2,68 % entre 1990 et 1999 (RGP INSEE), chute à 1,03% entre 1999 et 2017. Cette tendance s'accentue de 2006 à 2017, le taux de croissance du Pays de l'Or n'étant que de 0,81%.

Une telle évolution s'explique par les variations de croissance propres à chaque commune, et par la mise en relation de ces croissances avec l'armature urbaine du territoire.

En effet, il convient de souligner que les deux communes littorales, de La

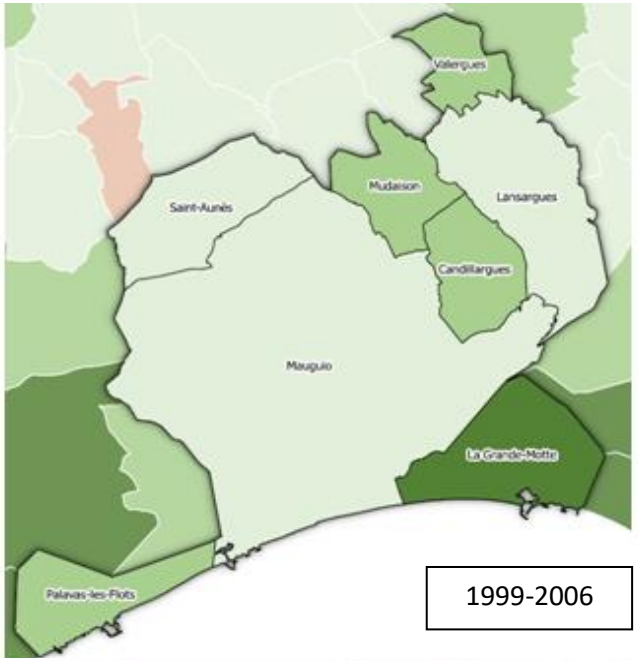
Grande-Motte et Palavas-les-Flots, affichent un important ralentissement de leur croissance démographique. Leurs taux de croissance passant respectivement de 3,47% et 1,4% pour la période 1999-2006, à 0,58% et 0,51% entre 2006 et 2017.

Un tel constat, impacte nécessairement la croissance de l'ensemble du Pays de l'Or, dont le taux de croissance annuel moyen est passé de 1,36% entre 1999 et 2006, à 1,22% de 2006 à 2017.

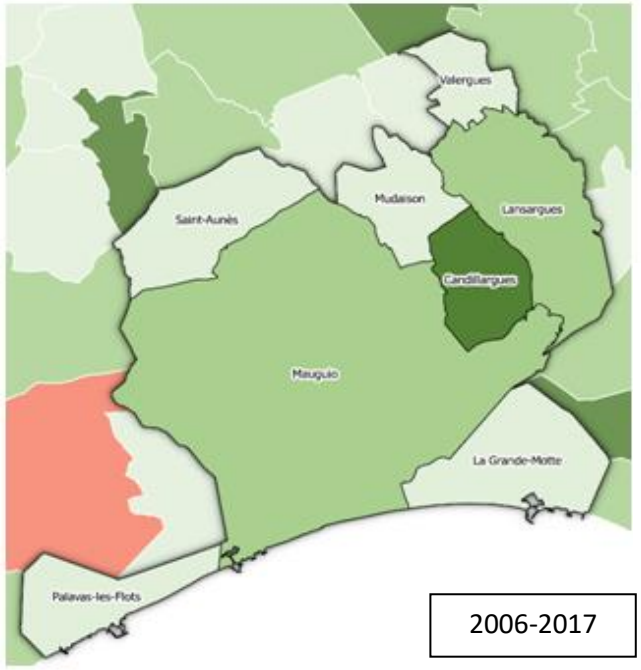
Ainsi, bien que l'apport, en termes de croissance démographique, des communes littorales, demeure significatif pour le Pays de l'Or, il s'affaiblit, au profit des communes situées au nord de l'Étang.

Cela dit, une stricte opposition, entre les communes littorales d'une part, et les communes rurales d'autre part, ne peut suffire à l'analyse.

En effet, le taux de croissance de La Grande-Motte est de 0,58% entre 2006 et 2017, contre respectivement 2,40% et 1,61% pour les communes de Candillargues et de Lansargues. Pour autant, la part de la population de ces dernières est moindre dans la population totale, d'où leur plus faible influence dans la dynamique démographique du territoire.



1999-2006



2006-2017

Inf. à -2%
De -2 à -1%
De -1 à 0%
De 0 à 1%
De 1 à 2%
Sup. à 2%

Non renseigné

Croissance annuelle moyenne de la Population

b. Une dynamique démographique affirmant les disparités entre les communes littorales et celles situées au Nord de l'Étang

Une concentration de la population sur la ville centre et la frange littorale

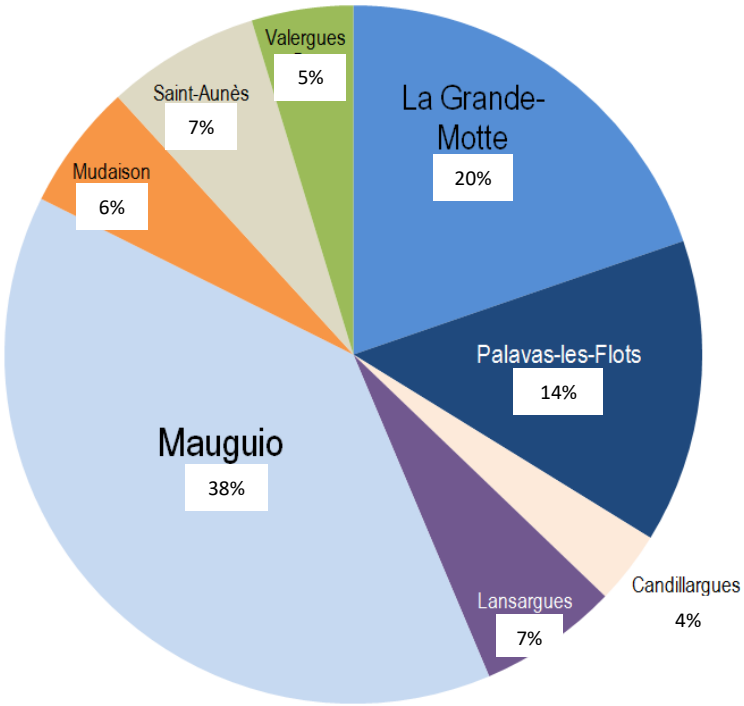
44 681 habitants résident sur la Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or.

Mauguio-Carnon, la plus grosse commune du territoire, en superficie et en nombre d'habitants (17 007 habitants), joue un rôle de ville centre.

Son importance, couplée à l'inégale croissance démographique des communes précédemment évoquée, se traduit par une répartition hétérogène de la population, les trois communes littorales représentant, à elles-seules, près des trois quarts (72%) de l'ensemble de la population du territoire.

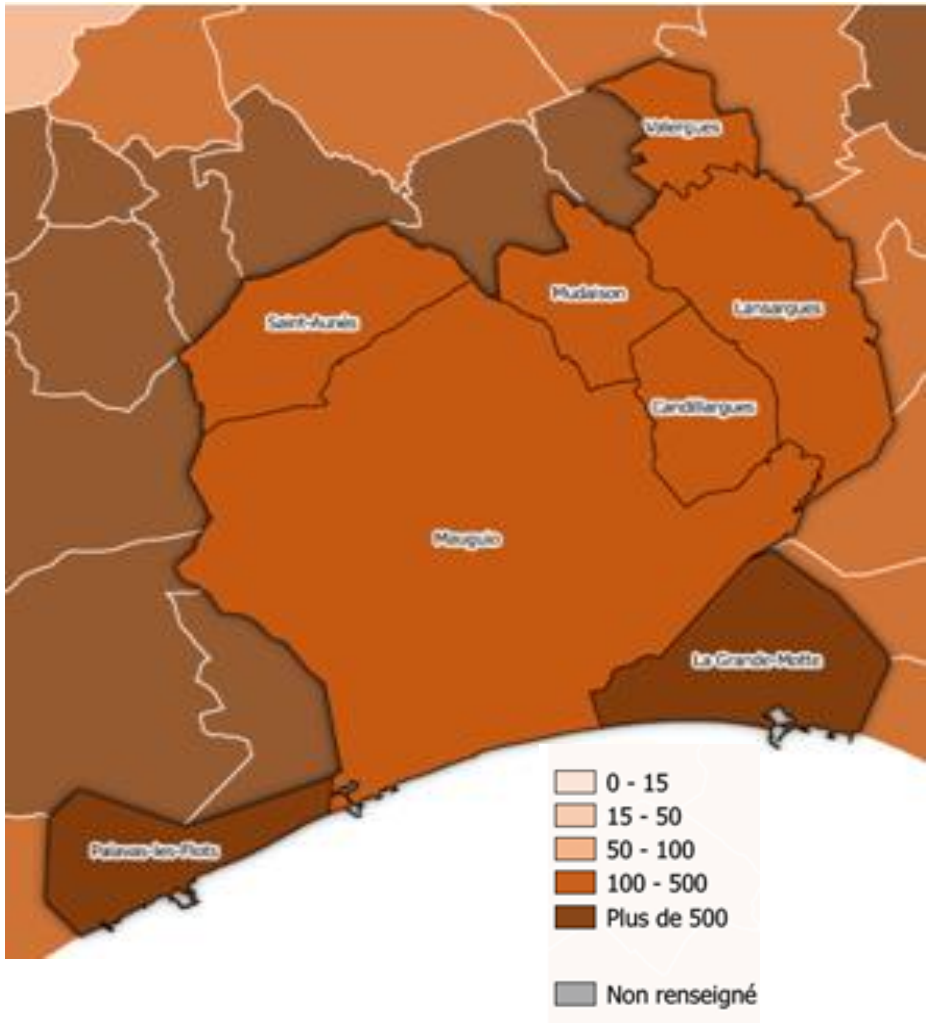
Ainsi, malgré une croissance en hausse, les communes rurales du nord de l'Etang, comme Lansargues et Candillargues, ont du mal à faire le poids face à l'attractivité du littoral et de la ville centre, l'armature urbaine n'est alors pas remise en cause.

Répartition de la population sur le territoire du SCoT
(2017)



Par ailleurs, le territoire est marqué par les variations liées à la fréquentation touristique. Celle-ci soumet le littoral à une forte pression démographique, notamment l'été : Palavas-les-Flots, Carnon et La-Grande-Motte accueilleraient plus de 157 000 habitants en période estivale.

Densité de population en 2014
(Source INSEE)

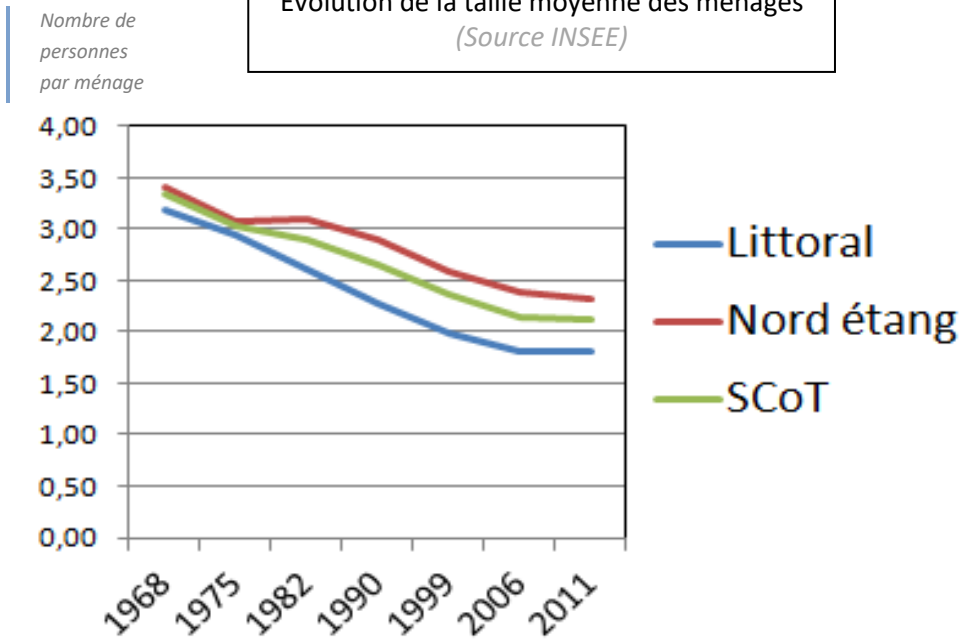


Une diminution globale de la taille des ménages, accentuée sur la frange littorale

En 2014, la taille moyenne des ménages du Pays de l'Or (2,07), se situe en dessous de la moyenne départementale (2,18). L'ensemble des communes du Pays de l'Or participe à ce constat, chacune ayant vu la taille de ses ménages diminuer entre 1999 et 2014.

Cette tendance est particulièrement observable sur le littoral, qui accueille une part importante de personnes isolées et de familles monoparentales. En effet, seules les communes situées sur le littoral enregistrent des tailles de ménages inférieures à 2 en 2014 (1,89 pour Palavas-les-Flots et 1,72 pour La Grande-Motte).

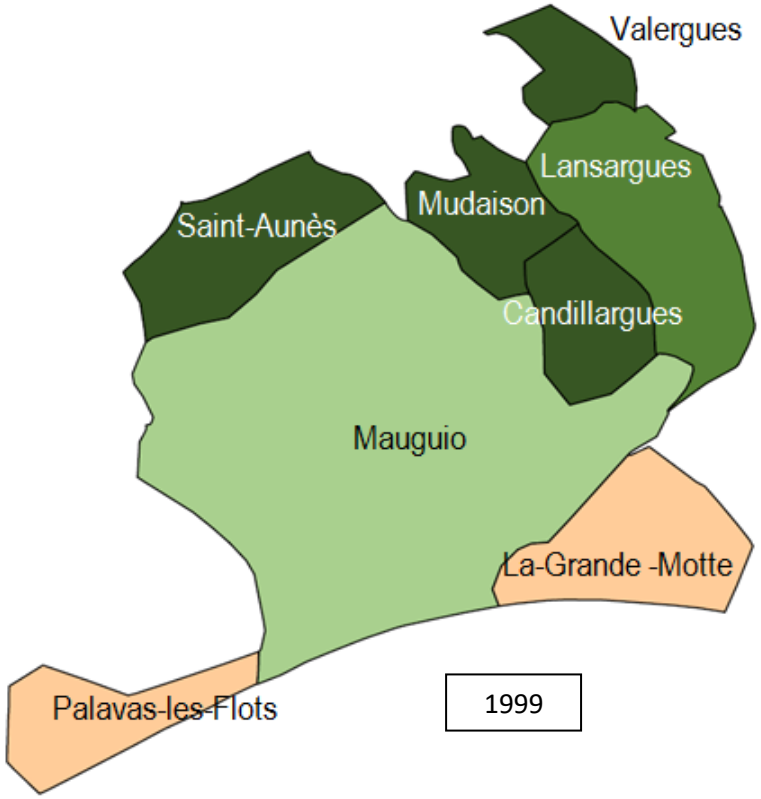
Évolution de la taille moyenne des ménages
(Source INSEE)

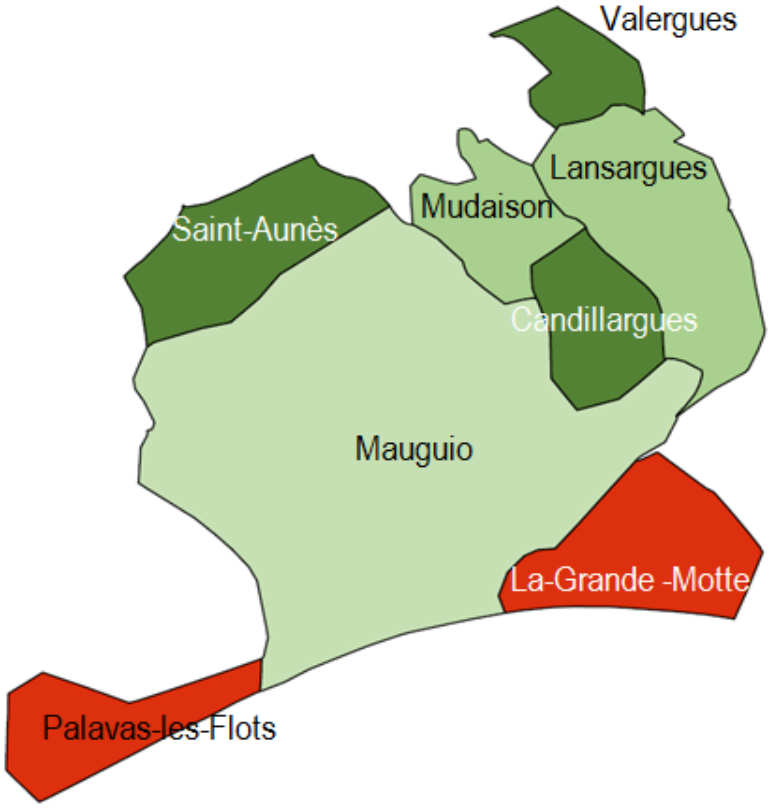


Ainsi, la taille moyenne des ménages est plus faible et évolue plus rapidement sur les communes situées sur la façade littorale du Pays de l'Or que sur celles situées au nord de l'Étang.

De façon comparative :

Nombre moyen de personnes par ménage
(Source INSEE)

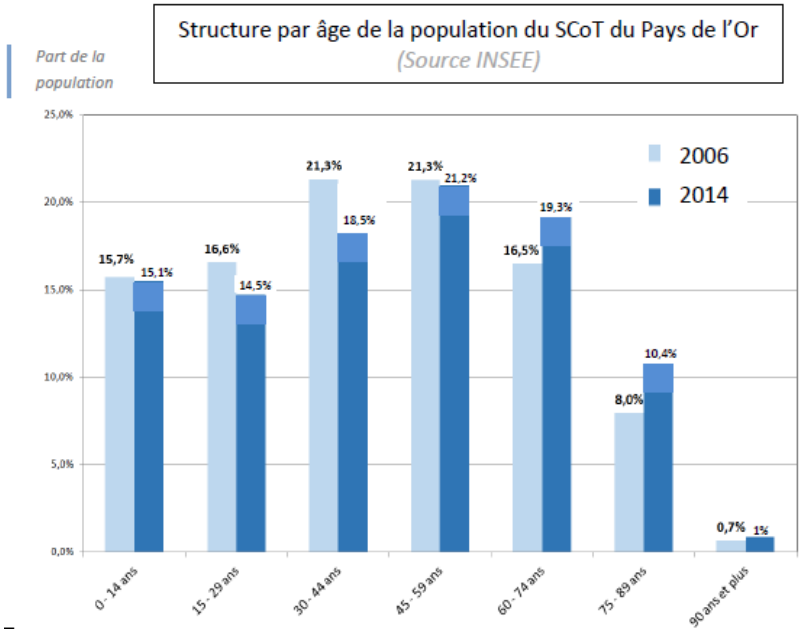




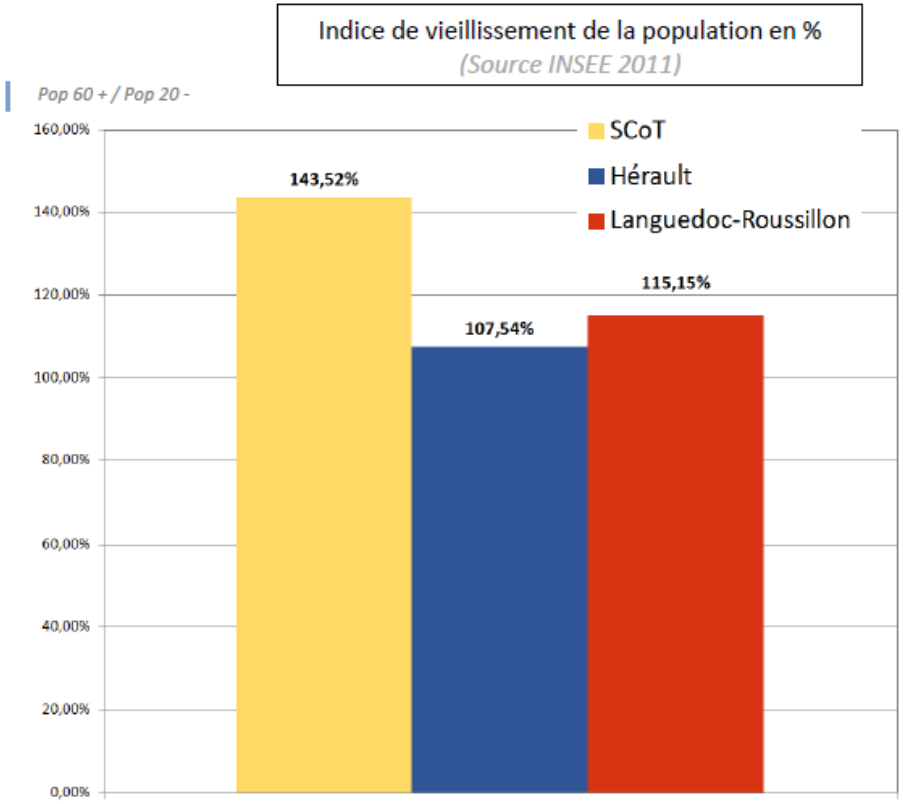
Une population jeune mais en voie de vieillissement, notamment sur la frange littorale

Actuellement relativement jeune (48% de moins de 45 ans), **la population est cependant en voie de vieillissement** du fait de l'avancée naturelle en âge de la population et de l'apport migratoire d'un public plus âgé.

Entre 2006 et 2014, seules les classes d'âges supérieures à 60 ans enregistrent un gain de population. Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent, en 2014, plus de 30 % de la population du territoire (30,7%).



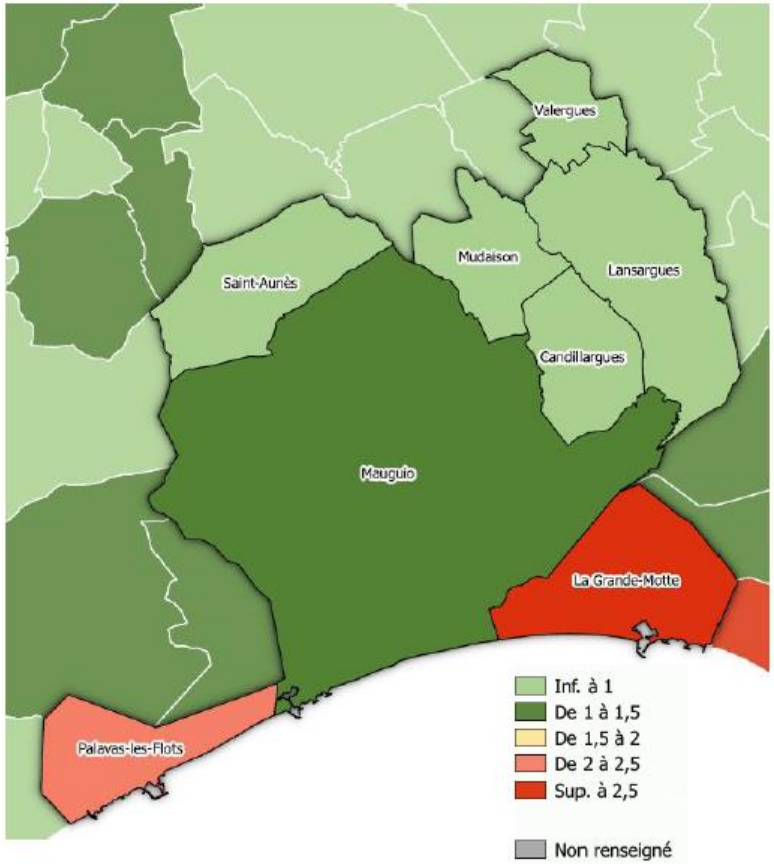
Cette part importante de personnes âgées attribue au Pays de l'Or un indice de vieillissement[4] bien plus élevé que celui du département ou de la région. Ce phénomène de vieillissement est donc propre au territoire.



[4] Selon l'INSEE, « *Un indice autour de 100 indique que les 60 ans ou plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées* ».

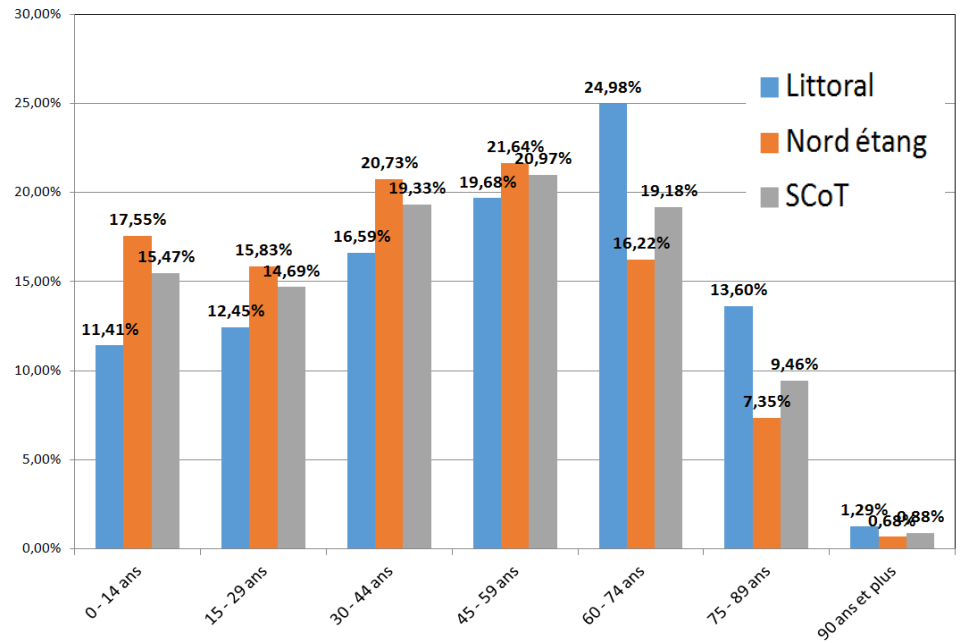
A l'échelle du Pays de l'Or, l'indice de vieillissement est particulièrement élevé sur le littoral, contrairement aux autres communes, dont plus de la moitié de la population à moins de 45 ans.

Indice de vieillissement de la population
(Source INSEE 2011)



Cette distinction se traduit, en pratique, par un regroupement de la population la plus âgée de la Communauté d'Agglomération sur les communes de La Grande Motte et de Palavas-les-Flots. On constate, en effet, qu'environ 40 % de la population présente sur le littoral est âgée de plus de 60 ans, alors que cette même catégorie représente moins de 25 % de la population du nord de l'étang.

Structure de la population
(Source INSEE 2011)



Dans un tel contexte démographique marqué par une forte et constante progression de la part des personnes âgées et des personnes dépendantes, le **5ème Schéma Gérontologique de l'Hérault** (2013-2015) a fixé cinq orientations stratégiques, articulées autour de plusieurs actions :

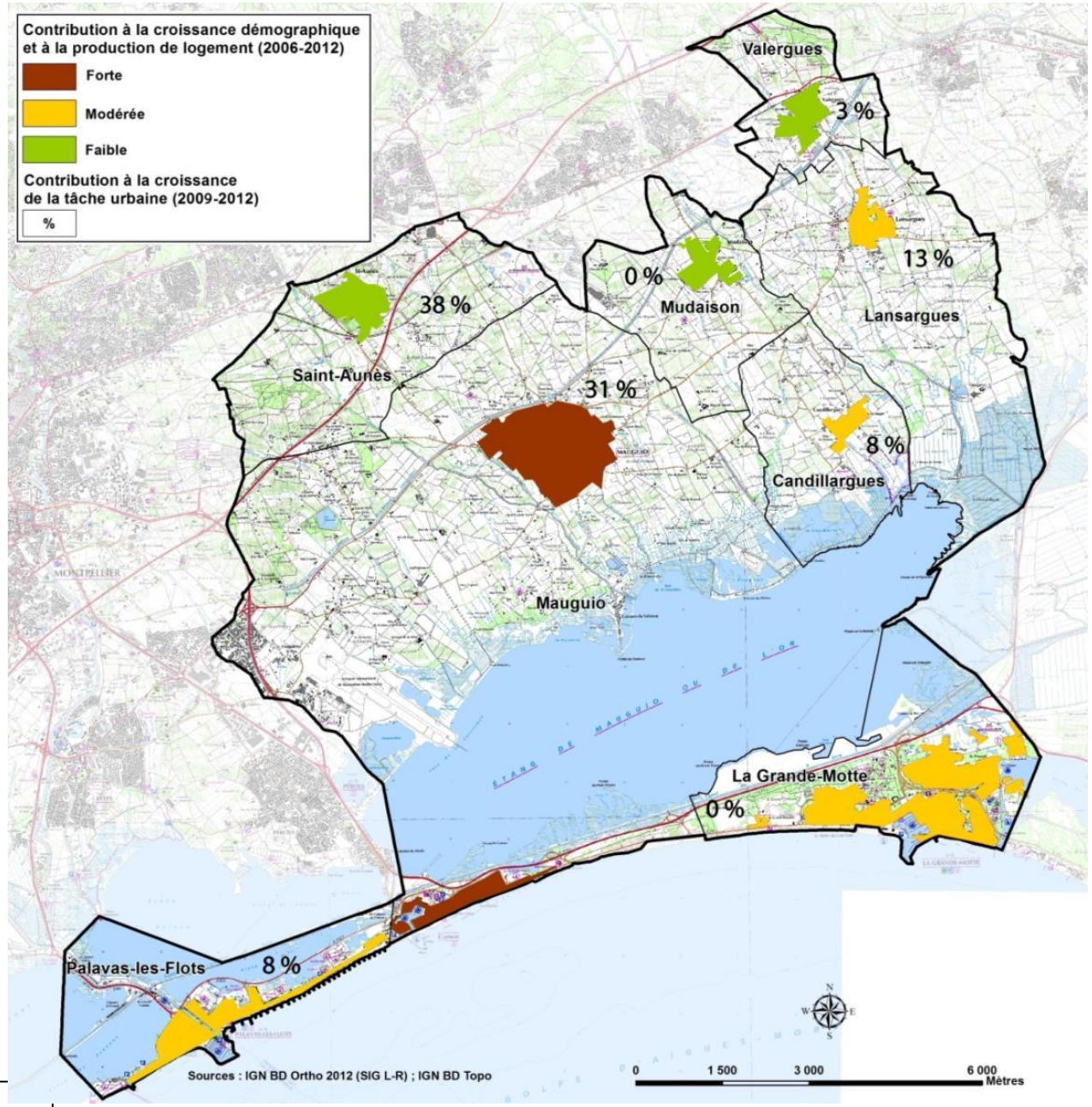
- Structurer la coordination gérontologique :
  - Définir le cadre de la coordination départementale
  - Définir les niveaux de coordination autour des situations individuelles
  - Poursuivre le décloisonnement des secteurs sanitaire, social et médico-social

- Optimiser les dispositifs d'information destinés aux personnes âgées :
  - Prévenir les risques liés à l'âge, la possible perte d'autonomie en responsabilisant chacun dans le cadre de son parcours de vie
  - Améliorer l'identification et la connaissance des acteurs et de l'offre du champ gérontologique

- Améliorer l'offre d'accompagnement des personnes âgées à domicile :
  - Développer et assurer un soutien à domicile de qualité
  - Accompagner la personne âgée au long de son parcours résidentiel
  - Améliorer le soutien aux aidants
  - Renforcer la bientraitance à domicile

- Adapter l'offre d'accueil aux besoins des personnes âgées :
  - Travailler sur des dispositifs passerelles entre le domicile et les EHPAD
  - Développer le dispositif d'accueil familial
  - Adapter l'offre de prise en charge en établissements
  - Rechercher l'accessibilité financière des EHPAD en lien avec les niveaux de revenus des personnes âgées
  - Renforcer la bientraitance en établissements

- Valoriser la place de la personne âgée dans la cité :
  - Favoriser la prise de parole des personnes âgées
  - Lutter contre les facteurs d'exclusion ou de discrimination des personnes âgées



Contribution des communes à la croissance démographique, à la production de logements et à la croissance de la tâche urbaine de 2006 à 2012
(Source : Réalisation Tercia à partir des données IGN)

Participation des communes à la croissance démographique 2006-2017

COMMUNES	Pop. supplémentaire	Part dans la pop. supplémentaire
Candillargues	+408	10,75%
Lansargues	+546	14,39%
Valergues	+124	3,27%
Mudaison	+131	3,45%
Palavas-les-Flots	+377	9,94%
Saint-Aunès	+130	3,43%
Mauguio-Carnon	+1 493	39,35%
La Grande-Motte	+585	15,42%
Pays de l'Or	+3 794	100%

4. Les caractéristiques de la mobilité sur le territoire

Le Pays de l'Or est un territoire attractif aussi bien en tant que territoire de transit, au vu de ses nombreuses infrastructures de transport (Autoroute A9 et projet de doublement, RD613 (ancienne Nationale 113), routes départementales, Réseau SNCF, Projet LGV), mais également par rapport à Montpellier.

*En effet, **les échanges se font dans les deux sens, vers la Métropole de Montpellier** pour des motifs liés au travail, à la scolarisation et aux achats, et vers **le territoire du SCoT** du fait de la présence de pôles d'emplois relativement importants (Aéroport, Zone d'Activités de Fréjorgues Est et Ouest) et de l'attractivité des plages. En revanche, **la présence centrale de l'étang de l'Or constitue une barrière physique pour le réseau viaire local** et les liaisons intercommunales en sont donc impactées.*

***Le réseau départemental de transports en communs couvre la totalité des communes.** Toutes les lignes sont à l'origine et à destination de Montpellier (sauf la 121 entre Mauguio et Carnon ne fonctionnant que l'été), mais les fréquences sont variables entre les communes et selon les saisons. **Les temps de parcours et l'irrégularité aux heures de pointe sont également un frein à l'utilisation de ce service**. Globalement, l'offre s'avère donc insuffisante pour des communes en bordure de la Métropole Montpelliéraine.*

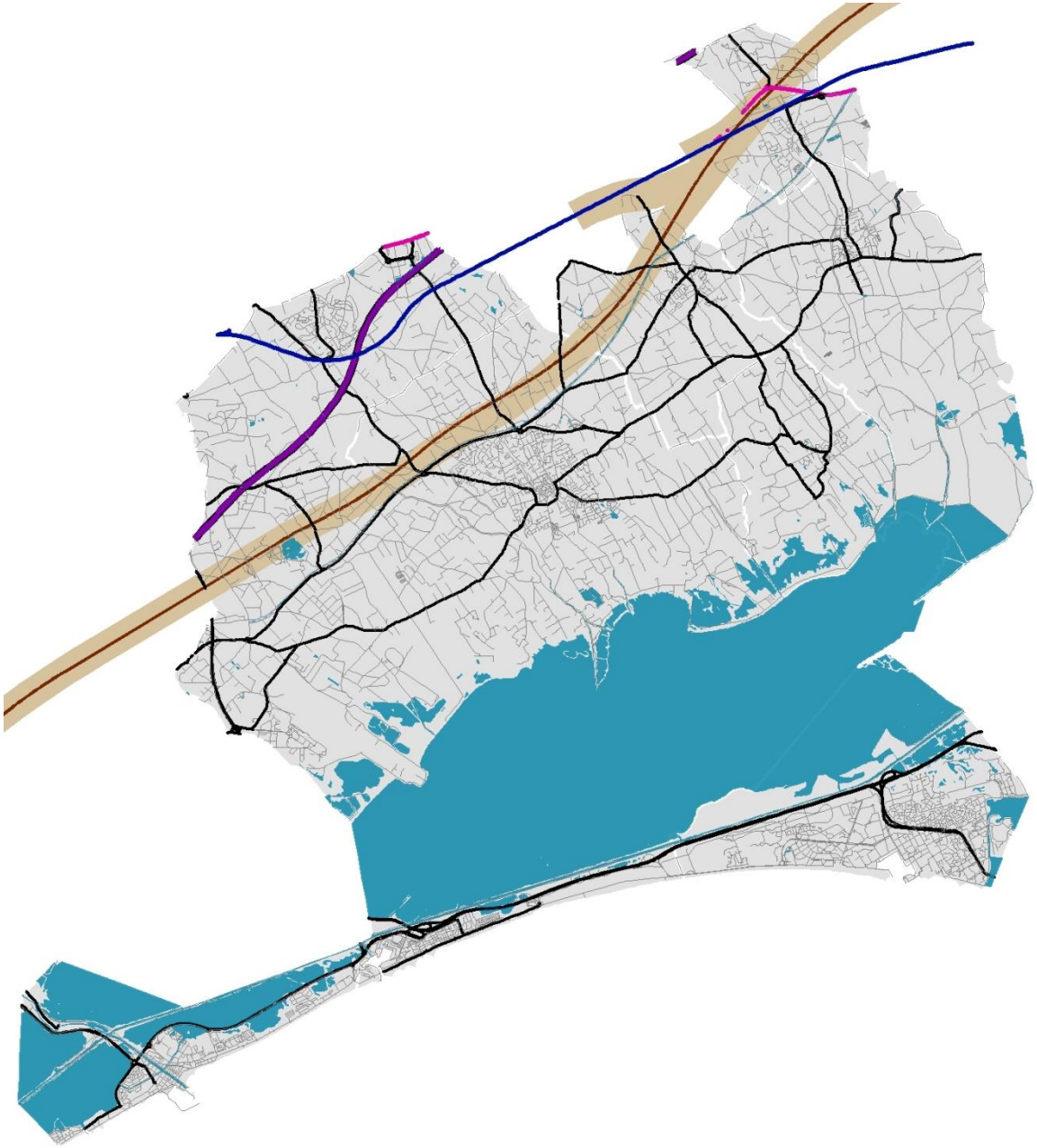
*Le territoire est desservi, aujourd'hui, par **deux gares** structurant l'offre ferroviaire. On dénombre deux services directs le matin, en direction de Montpellier, tant de la gare de Saint-Aunès, que de celle de Valergues-Lansargues. Dans l'autre sens, quatre retours directs sont possibles en fin de journée vers Saint-Aunès, tandis que seulement trois sont assurés pour la gare de Valergues-Lansargues.*

*Il convient également de souligner la proximité géographique du Pays de l'Or avec le **PEM de Baillargues** (Pôle d'échanges multimodal), dont le dynamisme (environ 35 trains quotidiens) rayonne sur tout le territoire du SCoT.*

***Par ailleurs, de nombreuses actions en faveur de l'usage des vélos sont mises en œuvre**. Le Schéma Régional des Voies Vertes encourage la pratique de loisirs, et les communes, notamment celles situées sur la façade littorale et Mauguio, créent des aménagements en ville pour les modes doux de déplacements au quotidien.*

Gare de Valergues-Lansargues

Les infrastructures de la mobilité sur le territoire du Pays de l'Or



Autoroute A9

RD 613 (ancienne RN 113)

Routes Départementales

Réseau routier secondaire

Voie ferrée

LGV (Bande DUP)

LGV (Tracé)

a. Une organisation liée à un réseau plus vaste

Un territoire de transit

- Des infrastructures d'envergure principalement situées au Nord du territoire…

Le Pays de l'Or est situé dans un important couloir de communication reliant le Sud et le Nord de l'Europe, et facilitant les relations sur l'ensemble du littoral méditerranéen.

Le territoire compte de nombreuses infrastructures de communication majeures :

- L'autoroute A9 dite « La Languedocienne », dont l'échangeur de Montpellier se trouve en limite nord-ouest de Mauguio.
- L'aéroport international de Montpellier-Méditerranée situé au sud-est de Mauguio (1er aéroport de la région Languedoc-Roussillon avec 1 445 273 passagers en 2014).
- L'aérodrome de Candillargues, qui est un aérodrome de tourisme et d'affaires dont le Plan d'Exposition aux Bruits impacte le territoire de la commune.
- Le canal du Rhône-à-Sète, situé en bordure sud de l'Étang de l'Or (tourisme, transport de marchandises).
- La route départementale 613 (ancienne RN 113) au nord de Saint-Aunès.
- La voie ferrée SNCF qui passe au sud de Saint-Aunès.

Ces infrastructures traversent le Pays de l'Or, et en font donc un **territoire de passage**. Ainsi, les usagers de ces aménagements majeurs n'ont pas vocation à faire escale sur le territoire, ils l'utilisent uniquement, et les retombées profitent à d'autres.

A9 : échangeur de Montpellier situé sur la commune de Mauguio

Aéroport Montpellier-Méditerranée

Canal du Rhône à Sète (CARNON)

- …Qui conditionnent son développement

Outre le fait que les infrastructures existantes ne permettent pas à la Communauté d'Agglomération de « capter » la majorité des individus qui la traversent, elles constituent également des limites en termes d'aménagement futur.

En effet, le Pays de l'Or doit composer avec des installations qui consomment beaucoup de foncier et qui structurent arbitrairement son territoire, au détriment d'éventuels projets susceptibles de le servir directement, et non juste de l'exploiter.

Ces contraintes vont prochainement se renforcer avec l'aboutissement de grands projets, tels que le déplacement de l'A9, ou la Ligne Grande Vitesse dont la mise en service (contournement de Nîmes et de Montpellier) est prévue à l'horizon 2016.

Par ailleurs, étant majoritairement situées sur la partie Nord du territoire, ces grandes infrastructures renforcent l'isolement, généré naturellement par l'Etang, des communes littorales.

Ainsi, les restrictions liées d'une part à la proximité de l'eau, et d'autre part à la réduction du foncier disponible, conditionnent le développement de la mobilité du Pays de l'Or.

Un territoire d'échanges

- Des échanges limités au sein de la Communauté d'Agglomération

L'Étang de l'Or constitue une barrière naturelle entre les communes à dominance rurale et les communes littorales.

Ce partage géographique se répercute au niveau de la mobilité du territoire, puisque les voies de communication sont peu présentes entre le Nord de l'Étang et le littoral. Chaque secteur étant alors autonome.

Les liaisons s'effectuent par l'extérieur du territoire (RD 66 à l'Ouest et RD 61 à l'Est), ce qui implique des distances intercommunales très importantes.

A titre d'exemple, les communes de Candillargues et de La Grande-Motte sont très proches géographiquement, et pour autant seuls deux trajets, relativement longs, permettent de les relier :

- Par l'Ouest du territoire en 32 minutes (29,9 km)
- Par l'Est du territoire en 40 minutes (26,5 km)

De manière comparative, le trajet entre La Grande-Motte et le centre de Montpellier s'effectue en 27 minutes, et ne représente que 23 km.

Ce constat explique l'absence de communication qui existe entre les communes littorales et celles situées au Nord de l'Étang, chacune étant plus incitée à se tourner vers les territoires voisins.

Itinéraires Candillargues / La Grande-Motte
(MAPPY)

Par l'Ouest

Par l'Est

-Des échanges réciproques avec la Métropole de Montpellier

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or et la Métropole de Montpellier sont fortement interdépendants en matière de flux de déplacements.

Les échanges se font, en effet, dans les deux sens, puisque si des flux importants, liés aux motifs travail, scolaire et achats, sont générés du Pays de l'Or vers Montpellier, c'est également vrai dans l'autre sens, du fait de la présence de pôles d'emplois assez importants (Aéroport, Zone d'Activités de Fréjorgues Est et Ouest), et de l'attractivité des plages.

Cette situation se traduit dans les faits au niveau routier par de fortes congestions observées en approche de la Métropole de Montpellier sur les RD24, 172 et 189.

Les niveaux de fréquentation des lignes Hérault Transport informent aussi sur les flux : les lignes 106 et 131 reliant le littoral à Montpellier sont les plus fréquentées en raison du tourisme estival, suivies des lignes 107, desservant Mauguio/Candillargues/Lansargues/Mudaison/Valergues et 120, desservant l'aéroport.

b. Une hiérarchisation fonctionnelle claire du réseau viaire

- ***L'autoroute A 9, une voie de transit principale***

L'autoroute A 9 passe au Nord du territoire, sur les communes de Mauguio-Carnon, Saint-Aunès et Valergues.

Aucun échange direct n'est possible avec le territoire, mais les échangeurs de Vendargues/Baillargues et de Montpellier Est sont à proximité.

- ***La RD 62, une voie de transit « secondaire » mais très utilisée, notamment l'été***

La RD 62 borde la mer au sud du territoire. Elle fait office de voie de transit départemental, voire régional, en plus de sa fonction d'échange intercommunal. Cette voie est bien dimensionnée (2x2 voies avec échangeurs), et peut supporter un accroissement sensible de trafic.

Sans augmenter sa capacité, un projet de réaménagement tend à mettre en place des zones de dépassement et de pistes cyclables.

- ***L'axe RD 24 / RD 189, une voie structurante Est/Ouest***

Cet axe distribue les trafics vers les communes rurales. Organisé en 2x1 voie et variable selon les sections, il pose des problèmes de capacité, notamment à l'approche de la **Métropole de Montpellier.**

- ***La RD 613 (ancienne RN 113), une autre voie de transit Est/Ouest***

La RD 613 longe le territoire au Nord.

RN 113

- ***Les axes pénétrants***

La RD 112 (récemment aménagée en partie) et la RD 172 (insuffisamment dimensionnée) vont en direction de Mauguio, ville centre.

La RD 986 et la RD 62 vont, quant à elles, en direction du littoral.

- ***Un réseau de voies d'échanges intercommunales***

Des voies d'échanges permettent de relier les communes du Nord de l'Étang entre elles.

Ce réseau de voies est assez complet, mais dispose de caractéristiques

insuffisantes (en largeur notamment) pour assurer une sécurité totale aux différents usagers de ces voies (circulation générale, engins agricoles, vélos,…).

- ***Le reste du réseau concerne la distribution et la desserte locale.***

Il convient de souligner que, dans le cadre du projet d'aménagement du lido du Petit et du Grand Travers, la RD 59 est supprimée, au profit d'une nouvelle contre-allée parallèle à la RD 62 qui est située entre La Grande-Motte et Carnon.

- ***De nombreux projets à venir…***

- Le doublement de la RD 61 entre LUNEL et la RD 62, avec mise en place de pistes cyclables.

- La déviation Est de Montpellier en limite nord du territoire et raccordée à l'A9.

- Le projet de réaménagement de la RD 62, qui n'augmente pas sa capacité, mais tend à mettre en place des zones de dépassement et de pistes cyclables entre Palavas-les-Flots et Carnon.

- A un niveau plus local, la réalisation d'un souterrain à Palavas-les-Flots reliant la Rive Droite à la Rive Gauche du Lez, au niveau du Port.

Voie traversant Candillargues

c. Les transports collectifs

La desserte par les cars interurbains : une bonne couverture mais une fréquentation relativement faible

Le Pays de l'Or est principalement desservi par les transports en commun départementaux, gérés par Hérault Transport.

Parallèlement à cela, la Communauté d'Agglomération a mis en place deux types de transports collectifs à la demande, Transp'Or et Novabus, destinés à un public spécifique (personnes handicapées et séniors principalement).

Les difficultés majeures en termes de réseau ne concernent pas le maillage, mais essentiellement les fréquences, les temps de parcours (vitesse commerciale et régularité) et l'amplitude des services.

L'offre s'avère globalement insuffisante pour des communes périurbaines de la Métropole de Montpellier.

Le report modal, de la voiture aux transports en commun, a du mal à s'opérer et les habitants sont donc poussés à rejoindre leur lieu de travail avec leur véhicule.

- Une couverture de l'ensemble du territoire mais des inégalités de services

L'ensemble des lignes, dont le service est assuré par le département, sont toutes au départ de Montpellier (principalement d'Odysseum et de Port Marianne pour assurer l'échange avec le tramway). La seule exception concerne la ligne 121, entre Mauguio et Carnon, qui fonctionne uniquement l'été.

Il existe sept lignes régulières qui desservent le territoire de manière très variée :

- **Ligne 101** : ND de Sablassou (Castelnau-le-Lez)/ Le Crès / Saint-Aunès / Baillargues / Valergues / Lunel-Viel / Lunel / Marsillargues. Amplitude de 6h30 à 20h. Cadence moyenne : 1 bus/heure.
- **Ligne 125** : Station de tramway de Boirargues (Lattes) / Mauguio/ Saint-Aunès. Amplitude : de 12h à 20h direction Mauguio, de 7h à 17h direction Lattes. Cadence : 5 passages par jour.
- **Ligne 107** : Station de Tramway de Boirargues (Lattes) / Mauguio /

Candillargues / Mudaison / Lansargues / Valergues / Saint Nazaire de Pézan / Saint-Just / Lunel / Marsillargues. Amplitude : de 6 à 18h direction Lattes, de 7h30 à 20h30 direction Marsillargues. Cadence : variable selon les communes.

- **Ligne 106** : Montpellier / Lattes / Carnon / La Grande Motte / Le Grau du Roi / Aigues-Mortes. Amplitude : de 6h30 à 20h30. Cadence : 1 bus toutes les 30 minutes en semaine ; 1 bus toutes les 15 minutes le week-end.
- **Ligne 131** : Station de tramway de l'Étang de l'Or (Pérols) / Palavas-les-Flots. Amplitude : de 6h30 à 21h vers Pérols, de 7h30 à 20h30 vers Palavas-les-Flots. Cadence : 1 bus toutes les 20 minutes.
- **Ligne 120** : navette place de l'Europe (Montpellier) / Aéroport. Amplitude : de 8h30 à 23h direction Montpellier, de 6h à 20h30 direction l'aéroport. Cadence : ce bus circule à environ 1 bus/ heure.
- **Ligne C32** : Nîmes / Le Grau du Roi / La Grande Motte. Cadence : variable en fonction de la direction.

Le réseau couvre ainsi la totalité du territoire, mais la fréquence des services est irrégulière, créant ainsi des inégalités entre les communes.

- Une multitude de facteurs à l'origine d'une faible fréquentation

Même pour les lignes à plus haute fréquentation, **l'amplitude est trop faible,** notamment le soir.

Il existe, par ailleurs, **des variations dans l'offre selon la saison et les vacances scolaires** : vers les plages, le nombre de services et l'amplitude augmentent l'été, alors que pour les communes rurales, le nombre de services diminue.

La lisibilité des trajets n'est pas toujours évidente pour l'usager : la ligne 107, par exemple, est peu lisible au vu de ses multiples destinations et, plus précisément, dans Mauguio : le trajet interne à la commune diffère selon les services.

La tarification reste assez complexe, malgré un effort de simplification. La correspondance avec le réseau TAM (Transports de l'Agglomération de Montpellier) est maintenant assurée avec des formules d'abonnement assez intéressantes, tant pour la clientèle habituelle, que pour les scolaires.

Les temps de parcours sont longs (trois fois plus long en moyenne que pour effectuer le même trajet en voiture), et on note de fortes irrégularités aux heures de pointe.

Parallèlement à cela, il convient de noter qu'Hérault Transport a lancé une réflexion sur **la mise en accessibilité des services de transports** départementaux en application de la loi du 11 février 2005. Enfin, le GIHP (Groupement pour l'Insertion des Personnes Handicapées Physiques), assurant le transport à la demande des personnes à mobilité réduite, est en progression de moyens (passage de 1 minibus à 2).

- Une augmentation encourageante de l'utilisation des transports collectifs à la demande

Le service Novabus, qui dessert l'ensemble des communes du Pays de l'Or, a vu son nombre d'inscrits augmenter régulièrement entre 2009 et 2013, passant de 2 à 10,5%.

L'attractivité de cette offre est donc en hausse, ce qui s'explique notamment par la flexibilité qu'elle permet (le service fonctionne toute l'année de 7h à 20h la semaine, et de 8h à 18h le week-end), et qui ne se retrouve pas dans le système départemental de transports en commun.

Par ailleurs, ce service a évolué le 2 janvier 2014, en s'ouvrant à tous les habitants du Nord de l'Étang. Il devient ainsi accessible, sans distinction d'âge, aux résidents de Valergues, Mudaison, Lansargues, Candillargues et Saint-Aunès, et demeure ouvert aux résidents, de plus de 60 ans ou ayant un handicap, des autres communes.

Le récent élargissement du public cible, permet d'espérer une généralisation prochaine de l'utilisation des transports collectifs à la demande, d'autant plus que la tarification n'a pas évolué simultanément, le prix du trajet restant à 1 euro.

Les lignes du réseau du Pays de l'Or

Le réseau ferroviaire : une fréquentation liée aux offres des territoires voisins

Malgré la présence de deux gares, celles de Saint-Aunès et de Valergues-Lansargues, sur l'aire d'étude strictement considérée, l'offre TER reste assez limitée.

En effet, on ne dénombre que deux services directs le matin en direction de Montpellier. Et, dans l'autre sens, en fin de journée, il y a quatre retours pour Saint-Aunès, tandis qu'il n'y en a que trois pour Valergues-Lansargues. Seul le motif travail est donc pris en compte.

De plus, il est possible de constater un manque d'informations livrées aux usagers en cas de suppression de service, ce qui est particulièrement dissuasif pour conforter un usage quotidien du train.

A noter également, que l'abonnement mis en place par la Région permet d'obtenir la correspondance avec les réseaux urbains de Montpellier, Nîmes et Lunel à un prix intéressant pour les résidents de ces communautés éloignées les unes des autres, mais il est peu incitatif pour les habitants du territoire du SCoT du Pays de l'Or.

Pour autant, les communes du Pays de l'Or profitent des services offerts par la gare de Baillargues, située en bordure nord du territoire. L'attractivité de cette dernière pour les habitants du Pays de l'Or, indissociable de sa proximité géographique, va être renforcée par le prochain re-calibrage de la RD26, reliant Baillargues à Mauguio, lequel sera combiné avec l'aménagement de cheminements doux.

Par ailleurs, une étude est actuellement menée par la Région pour le renforcement des dessertes TER entre Montpellier et Nîmes dans le cadre de la mise en service du contournement de ces deux villes, en profitant des sillons laissés libres sur la voie classique SNCF. Cette étude intègre aussi des rabattements possibles des transports collectifs, des véhicules particuliers et des deux roues sur les gares et notamment sur Baillargues.

d. Le développement des modes doux

Amélioration des aménagements cyclables

Il convient de souligner une réelle motivation de la part des différentes collectivités pour la mise en œuvre d'une politique favorable aux deux roues.

Le Conseil Régional a approuvé son Schéma Régional des Voies Vertes en octobre 2005 (un projet de révision de ce document a été entrepris en 2013, afin de tenir compte du nouveau Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes de mai 2010). L'axe dit du « Léman à la Mer et littoral méditerranéen » passe sur le territoire du SCoT, en longeant le canal du Rhône-à-Sète.

Le Conseil Départemental a voté en 2007 un schéma départemental cyclable, qui a pour ambition d'offrir, à terme, 800 km d'aménagements cyclables au territoire héraultais, qui en compte déjà 450. En ce sens, la partie littorale du Pays de l'Or, entre la Grande-Motte et Carnon-Plage, est déjà dotée d'aménagements appropriés, mais d'autres projets tendent à relier, de manière plus large, la Communauté d'Agglomération aux territoires voisins, par exemple Montpellier/Carnon, ou Lattes/Palavas/Maguelone.

L'accent est mis sur :

- La priorité d'aménagement de certains axes (littoral, sorties d'agglomération, accès aux collèges),
- Le maillage du réseau,
- L'ouverture sur les départements voisins.

Les principales communes du Pays de l'Or (Mauguio, La Grande-Motte et Palavas-les-Flots), mettent en œuvre progressivement des schémas ou aménagements deux roues cohérents et assez volontaristes. L'objectif visé, notamment dans le cas de Mauguio, est plus de conforter les déplacements quotidiens en vélo que de développer l'usage loisir (pris en compte par ailleurs, notamment par le Département et la Région).

L'enjeu concernant l'alternative deux roues pour les déplacements quotidiens de courte distance (principalement, domicile-travail et domicile-écoles) est donc important ; la mise en cohérence des différentes approches permettra de trouver les interfaces nécessaires entre les réseaux loisirs et les réseaux de proximité.

Piste cyclable et trottoir réaménagé dans le centre de Mauguio

Piste cyclable à Saint-Aunès

Sécurisation des cheminements piétons et accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Le traitement des cheminements piétons et de l'accessibilité pour les PMR est pris en compte de différentes manières suivant la taille des communes : voies réservées, voies mixtes ou zones 30.

L'effort engagé doit être poursuivi dans la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics en application de la loi du 11 février 2005 et conformément à la directive du 13 avril 2006 et au décret du 21 décembre 2006 (mise en place notamment des commissions communales ou intercommunales pour les communes de plus de 5 000 habitants).

Cet aspect concerne également la mise aux normes des places de stationnement réservées aux PMR.

Zone 30 à Lansargues

Passage piétons aux normes

B. RESSOURCES ET ATTRACTIVITES

1. Le fonctionnement économique : une forte imbrication avec la Métropole de Montpellier

a. Une économie en lien avec l'agglomération montpelliéraine, avec une prédominance du secteur tertiaire, et structurée autour d'un tissu TPE PME

Une majorité d'établissements localisés sur la commune de Mauguio et le littoral

Le Pays de l'Or compte près de 5 481 établissements actifs, ce qui représente près de 6% des établissements de l'Hérault.

Sans surprise, la commune de Mauguio concentre la plus grande partie des établissements du territoire (40%). En effet, la commune est un véritable moteur économique pour le territoire notamment grâce à la présence des établissements commerciaux sur l'axe de la route de la mer, de la présence de l'aéroport international et d'un « double centre urbain » avec sa station balnéaire de Carnon.

Communes	Nb d'établissements
CANDILLARGUES	103
LA GRANDE-MOTTE	1 275
LANSARGUES	220
MAUGUIO	2 218
MUDAISON	176
PALAVAS-LES-FLOTS	827
SAINT-AUNES	511
VALERGUES	151
TOTAL SCoT	5 481

Source : Répertoire SIRENE 2014 Insee

La Grande-Motte et Palavas-les-Flots, avec respectivement 23 % et 15 % des établissements du Pays de l'Or, bénéficient de l'attractivité touristique du littoral. Pour les communes au Nord de l'étang, Saint-Aunès se distingue grâce à la présence de sa zone commerciale, plus rurales, Lansargues, Valergues, Mudaison et Candillargues hébergent peu d'établissements à l'échelle de l'intercommunalité.

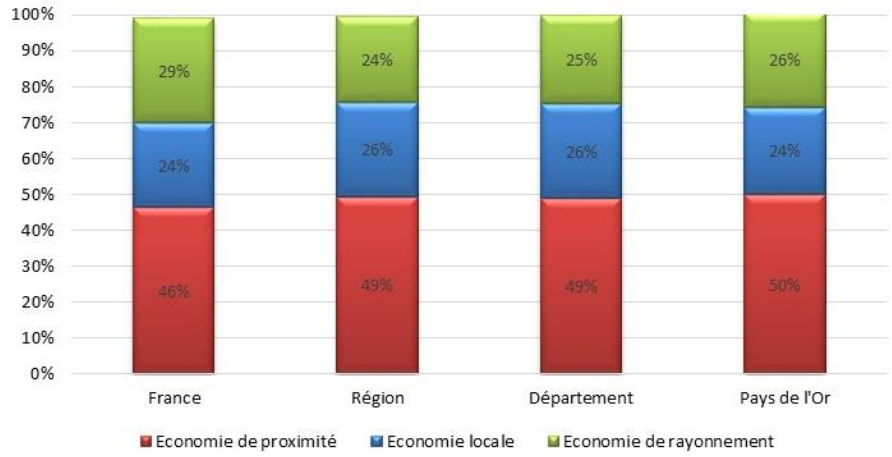
Une structure classique du tissu économique

L'économie est le fruit d'une multitude de facteurs et la somme de situations individuelles d'entreprises très différenciées. Néanmoins, il est possible d'analyser la situation globale autour de trois grandes catégories :

- **L'économie de proximité**, qui correspond pour l'essentiel au commerce de détail, et dont la dynamique est surtout liée aux évolutions sociodémographiques locales et aux phénomènes de concurrences internes et externes au territoire, matériels et immatériels.

- **L'économie locale**, dont le rayon d'action est plus large, incluant généralement les territoires limitrophes, avec une prise en particulier de l'artisanat (en dehors de cas particuliers à large rayonnement), des services (dont les services à la personne). Ce niveau économique est dépendant de la dynamique du territoire, mais aussi des dynamiques des territoires environnants, en l'occurrence pour le territoire de l'agglomération Montpelliéraine.
- **L'économie de rayonnement**, avec un champ d'influence par définition non fini (si ce n'est l'échelle mondiale), avec une focalisation sur l'économie de production en particulier, même si cela peut aussi concerner des activités de services à haute valeur ajoutée.

Répartition des établissements actifs par type d'économie



L'analyse de la répartition des établissements en fonction de ces profils économiques montre que les dynamiques à l'échelle du Pays de l'Or sont similaires à celles du département et de la région avec la moitié des activités qui relèvent de l'économie de proximité.

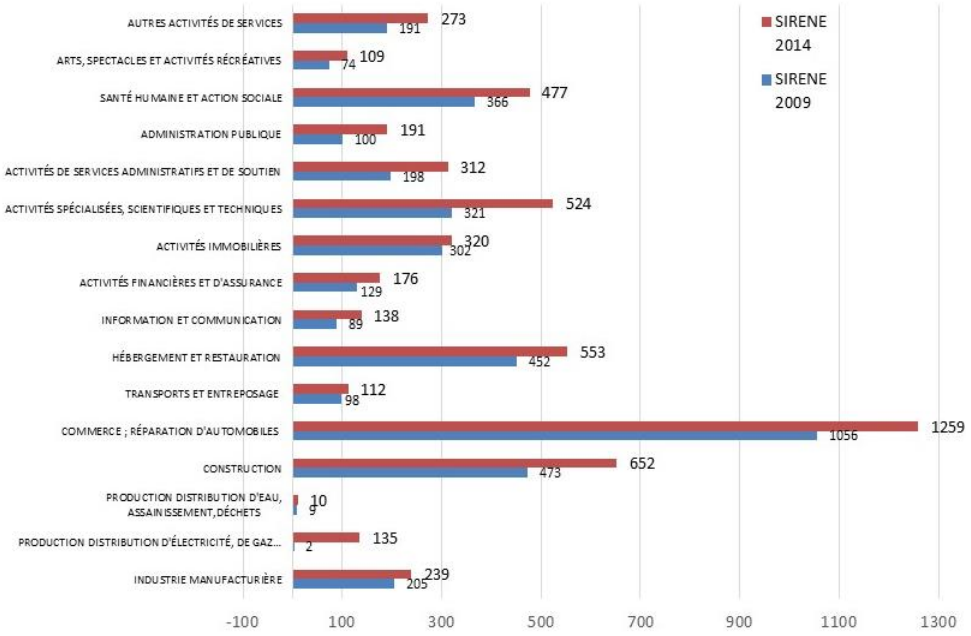
Notons que le Pays de l'Or accueille 1 682 entreprises artisanales en 2014, soit 31 % des établissements, conforme aux moyennes départementale et régionale.

Une prédominance du secteur tertiaire

Selon le fichier SIRENE de 2014, 23% des établissements relèvent du commerce et réparation automobiles, 12% des établissements de la construction, 10% de la restauration et 10% des activités spécialisées scientifiques et techniques.

L'analyse de l'évolution de la répartition des établissements par grand secteur entre 2009 et 2014 révèle une forte croissance en nombre d'établissements de l'enseignement, les activités de service, les activités scientifiques et techniques ainsi que les activités de l'information et communication.

Répartition des établissements par grands secteurs d'activités



Un tissu économique structuré autour de TPE de PME

71% des établissements installés sur le territoire n'ont pas d'emploi salarié. 21% de ces établissements relèvent du secteur du commerce et de la réparation automobile. En revanche, seulement 39 établissements comptent plus de 50 salariés dont près d'1/3 sont issus d'activités de services administratifs et de soutien.

Une forte évolution du nombre d'établissements qui n'entraine pas forcément une dynamique de création d'emplois salariés à même hauteur.

A l'échelle du Pays de l'Or le taux de création d'établissements est de 14 % en 2014 conforme aux moyennes départementale et régionale contre 22 % en 2009.

Malgré une baisse du taux de création en 5 ans, la dynamique de création d'établissements est plutôt bonne sur le Pays de l'Or puisqu'on est passé de 4 065 établissements en 2009 à 5 481 en 2014, soit une augmentation de 35 % du nombre d'établissements selon le répertoire SIRENE de l'Insee.

Cette évolution est légèrement au-dessus de la moyenne départementale (33%) et nettement supérieure aux moyennes régionale (28%) et nationale (25%).

Cette dynamique est aussi à relativiser avec l'accélération des créations d'entreprises sur les années 2009 et 2010, très classique car liée aux effets de la loi LME introduisant le statut d'auto-entrepreneur en 2008.

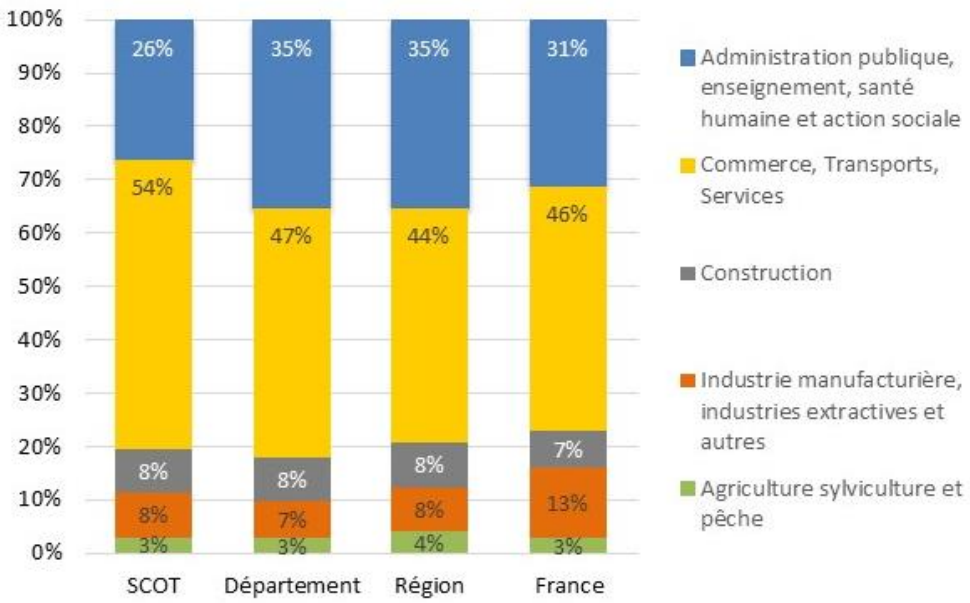
Cependant, l'évolution du nombre d'établissements ne s'accompagne pas forcément de création d'emploi dans les mêmes proportions puisque selon le dispositif Connaissance locale de l'Appareil Productif (CLAP) de l'Insee, entre

2005 et 2011, on note une augmentation de 71 % du nombre d'établissements contre une augmentation de « seulement » 27 % de création d'emplois salariés.

Un fort impact du secteur du Commerce, des transports et des services sur l'emploi local

54% de l'emploi salarié se positionnent dans le domaine du commerce, des transports et des services, bien au-dessus des moyennes départementale et régionale respectivement de 47% et 44% selon le CLAP de l'Insee.

Répartition de l'emploi salarié



A l'intérieur de cette catégorie « Commerce Transports, Services » le poids de l'emploi salarié est plus important dans les domaines des activités scientifiques, techniques et de services (20%) ainsi que dans le commerce (17%).

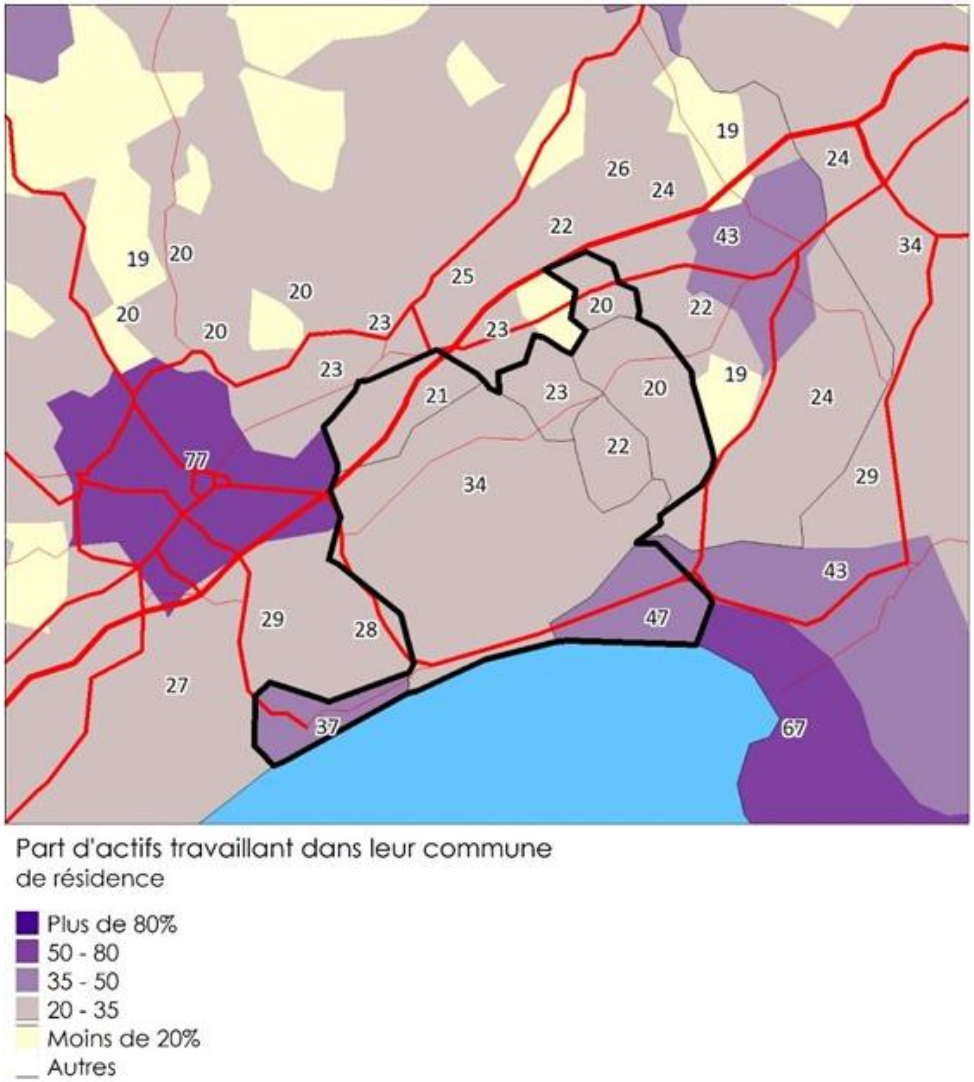
Notons également qu'en 2012, **82% des emplois sont des emplois salariés** dont **86 % sont des emplois en CDI ou de la fonction publique**. La part des non-salariés s'élève donc à 18 %. Cependant, de fortes variations d'emploi liées à la saisonnalité sont enregistrées en cours d'année dans les secteurs hôtellerie-restauration et commerce, ainsi que dans l'agriculture ; en moyenne ce sont plus de 6 000 CDD signés chaque année.

De fortes interactions avec l'agglomération montpelliéraine

Le ratio emplois au lieu de travail (16 637 emplois) sur le volume des actifs occupés (17 221 emplois) est de 97 %. Ce qui signifie que malgré les fortes interactions avec l'agglomération montpelliéraine le territoire reste tout de même très attractif, notamment les communes de Saint-Aunès (132%), Mauguio (118%) et La Grande-Motte (106%).

A l'échelle du Pays de l'Or, la part d'actifs travaillant dans leur commune de résidence est en moyenne de 31% en 2012 ; cet indicateur varie nettement d'une commune à une autre. Il montre un fort flux de déplacements pendulaires quotidiens sur le territoire en sortie comme en entrée.

Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence



Une précarité moindre que sur le département

Le taux d'actifs à l'échelle du Pays de l'Or est de 73 % légèrement au-dessus des moyennes départementale et régionale qui sont à 69% et nationale à 72%. Le taux d'actifs occupés s'élève en moyenne sur le territoire à 87 % contre 84% à l'échelle du département ou de la région.

Au niveau de la zone d'emploi de Montpellier, à laquelle est rattachée la CCPO, on constate une légère diminution du taux de chômage. La situation est meilleure que pour l'Hérault en moyenne annuelle, mais le taux de chômage est bien plus élevé que la médiane de l'ensemble des zones d'emploi à l'échelle nationale.

Évolution du taux de chômage sur la zone d'emploi de Montpellier

Le taux de pauvreté, nettement plus faible que la moyenne départementale s'élève à 12.7% sur l'ensemble du Pays de l'Or contre 17.1% à l'échelle de la zone d'emploi de Montpellier, 19.2 % à l'échelle du département et 19.8% à l'échelle de la région. En revanche, pour les moins de 30 ans, le taux de pauvreté est plus élevé que pour le reste de la population. En effet, la commune de Mauguio dispose d'un taux de pauvreté de 11.7% mais qui s'élève à près de 20 % pour les moins de 30 ans. Les communes de Palavas-les-Flots et de La Grande-Motte connaissent ce même constat puisque leurs taux de pauvreté sont respectivement de 16.1% et 14.7% pour l'ensemble de la population alors qui s'élève à près de 25% pour les moins de 30 ans.

En matière d'accompagnement des demandeurs d'emplois, le Pays de l'Or a établi un partenariat étroit avec la Maison de l'Emploi de la Petite Camargue Héraultaise qui a pour mission la coordination des actions publiques en matière d'aide au développement de l'emploi.

Un accent particulier est mis sur l'insertion des jeunes «18-25 ans», au travers d'actions de la Mission Locale d'Insertion, ainsi qu'auprès du public en insertion professionnelle à travers le Plan Local de l'Insertion par l'Économie (PLIE).

b. Un accès à de multiples pratiques nautiques constituant un véritable atout économique pour le territoire

L'agriculture et l'activité de pêche contribuent fortement à l'identité du Pays de l'Or, et ne sont pas dépendantes ou interdépendantes du fonctionnement de la Métropole de Montpellier. Pour autant, elles subissent la pression, notamment sur le plan foncier, de la croissance du bassin Montpelliérain.

Le volet « Agriculture », du présent document, intègre l'activité de pêche, son importance économique pour toute la Communauté d'Agglomération sera donc développée ultérieurement. Pour autant, il convient, ici, de s'intéresser aux autres activités liées à la mer, rendues possibles par les équipements dont est doté le Pays de l'Or.

La plaisance : des installations portuaires garantissant son développement

L'activité de plaisance s'est considérablement développée depuis la fin des années 60, si bien qu'elle constitue, aujourd'hui, un enjeu économique important.

En effet, un bateau en escale dépenserait en moyenne 152 € par jour, or le nombre de nuitées annuelles, sur les trois ports du Pays de l'Or, est estimé à plus de 10 000.

Les ports de Palavas-les-Flots, Carnon et de La Grande-Motte, justement, disposent d'infrastructures qui se complètent, afin de répondre aux diverses demandes des plaisanciers, lesquels sont attirés tant par les services proposés, que par le cadre (décor naturel, proximité des commerces,…).

Ainsi, par exemple, Palavas-les-Flots est le seul port de plaisance en eau profonde (tirant d'eau > 3.5m) entre l'Espagne et la Côte d'Azur, et il est équipé de trois élévateurs (12, 20 et 45 tonnes) ; Carnon peut accueillir des petits bateaux et de la voile légère ; le port de La Grande-Motte, quant à lui, peut recevoir des bateaux jusqu'à 30 mètres de long, il dispose de postes à Catamarans et permet un levage jusqu'à 50 tonnes.

Port de plaisance de La Grande-Motte
(Environ 1 550 postes d'amarrage)

Port de plaisance de Palavas-les-Flots
(1 100 postes d'amarrage)

Port de plaisance de Carnon
(800 postes d'amarrage)

Les trois ports de la Communauté d'Agglomération ont obtenu le **Label Pavillon Bleu**, lequel récompense les ports garantissant un environnement de qualité. Cette distinction est un argument supplémentaire permettant le développement d'une activité de plaisance « éco responsable ».

Dans le même ordre d'idées, il faut noter que, suivant une démarche de « **ports propres** », il existe notamment des points pour la collecte sélective des déchets sur les zones de carénage et sur l'espace portuaire, des conteneurs pour les huiles usagées et les batteries, des pompages pour les eaux usées, et des collectes et traitements des eaux de l'aire de carénage.

Par ailleurs, afin de répondre aux demandes toujours plus nombreuses (essor de l'activité nautique et saturation de certains ports)[5], la question de l'accueil de nouveaux bateaux est incontournable (actuellement le port de La Grande-Motte dispose d'environ 1 550 places, celui de Palavas-les-Flots, 1 100, et celui de Carnon 800).

En ce sens, il convient de souligner que **l'extension du port de La Grande-Motte** est en cours d'études. Ce projet ambitieux, visant à accompagner l'attractivité croissante du port et son rayonnement économique, est au cœur du projet urbain Grand Mottois. Véritable atout pour toute la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, il devra nécessairement tenir compte des caractéristiques du littoral, et des risques associés.

[5] En 2008, selon la Fédération Française des Ports de Plaisance, il manquait 54 000 places dans les ports. L'Observatoire des Ports de Plaisance indique, quant à lui, qu'il y aurait 60 000 demandes de places sur les listes d'attente en 2011, dont 27 669 en Méditerranée.

Les autres activités de loisirs : une diversité confirmant l'attractivité du territoire

Outre la plaisance, organisée autour des ports de la Communauté d'Agglomération, de multiples pratiques nautiques se développent sur les communes littorales du Pays de l'Or, telles que :

- La **planche à voile** et le **stand up paddle**, qui se pratiquent surtout sur l'Étang, au niveau des cabanes de Pérols.

- La **plongée**, qui est assez diversifiée sur le territoire. Elle se pratique sur les récifs et les épaves. Il existe cinq clubs associatifs sur le territoire, à savoir :

  - École de Plongée Montpelliéraine, agréée FFESSM (Mauguio-Carnon) ;
  - Octopus (Palavas-les-Flots) ;
  - Écosystème Centre de Plongée, agréé FFESSM (Palavas-les-Flots) ;
  - Blue Dolphin, agréé FFESSM (La Grande-Motte) ;
  - La Palanquée (La Grande Motte).

- Le **kayak en mer**, qui se développe de plus en plus. La société L'Échappée Verte propose des randonnées en kayak en mer, mais également sur l'Étang de l'Or, durant toute l'année avec une plus forte fréquentation en période estivale.

- Le **jet ski**, **l'aviron de mer**, ou encore le **kite surf**, qui sont des activités en plein développement sur tout le littoral méditerranéen.

Ces activités forment un maillon indispensable pour l'économie locale, notamment en période estivale.

En ce sens, elles constituent un véritable moteur pour le tourisme du Pays de l'Or, lequel sera développé dans une partie spécifique du présent document.

Pour autant, il convient de souligner ici que la **baignade** est l'activité première des touristes. Aussi, les plages de Palavas-les-Flots, Carnon et La Grande-Motte sont très sollicitées sur la période juillet/août.

Cette affluence estivale sur les plages implique une forte fréquentation des commerces et des services présents à proximité directe, mais incite également les vacanciers à s'initier aux diverses activités de loisirs proposées.

c. Une offre commerciale qui s'inscrit dans le bassin montpelliérain, tout en bénéficiant de l'attractivité du littoral

Méthodologie :

Le recensement de l'offre commerciale a été réalisé en juillet 2015 sur les huit communes du Pays de l'Or. Pour ce faire, un déplacement dans chaque commune a été effectué pour recenser et analyser les différents sites commerciaux. Un site commercial se traduit par la présence d'au moins deux cellules commerciales proposant une offre de proximité par exemple une boulangerie et un tabac presse. Cependant, la présence d'un multiservice seul sur un bourg est aussi recensée puisqu'il propose très souvent plusieurs fonctions de proximité (dépôt de pain, épicerie, bar….).

Pour chaque commune une fiche présentant l'offre commerciale est disponible en annexe du diagnostic.

Sur chaque site commercial, l'ensemble des cellules commerciales a été recensé. On entend par cellule commerciale tout local accueillant ou susceptible d'accueillir un commerce ou un service marchand destiné aux particuliers (hors professions libérales de médecine et assimilés). Les commerces des centres commerciaux, ainsi que les grandes et moyennes surfaces spécialisées, les hypermarchés, supermarchés, hard discounters et magasins populaires sont comptabilisés dans ce total.

Pour chaque cellule commerciale, plusieurs informations sont identifiées pour réaliser nos différentes analyses et construire le diagnostic :

- *le nom de l'activité ou de l'enseigne*
- *la nature de l'activité*
- *une estimation de la surface de vente*
- *une estimation du chiffre d'affaires*
- *appréciation de l'état du point de vente*

Un marché théorique qui bénéficie de la forte croissance démographique et de l'apport du tourisme.

Le commerce de détail, contrairement à d'autres domaines de l'économie (industrie, services…) fonctionne sur un marché fini, au sens où il développe son activité à partir d'une clientèle présente sur un territoire (de manière continue ou ponctuelle (touristes)). En fonction de son niveau d'attractivité, son périmètre d'influence peut varier mais de manière différenciée entre :

- la réponse à des besoins courants, alimentaires par exemple, plutôt sur un temps d'accès court, de moins de 15 minutes, avec des enjeux de niveau de services à la population, en particulier dans les communes rurales, mais aussi dans les quartiers des centralités urbaines plus denses,

- la réponse à des dépenses moins régulières, voire ponctuelles (comme les meubles par exemple), avec des temps d'accès pouvant s'accentuer pour les dépenses les plus ponctuelles (jusqu'à 45 minutes, voire 1h30 pour des cas très exceptionnels). Pour le cas de concept associant une notion de loisirs au commerce, l'influence peut également s'élargir, mais cela ne concerne pas plus de 5% des dépenses d'un ménage.

Bien évidemment, la montée en puissance du e-commerce relativise cette notion de marché fini. Celui-ci capte en 2010 4% des dépenses commerciales des ménages en France. Il pourrait atteindre jusqu'à 15% voire 30% l'horizon 2020, mais de manière focalisée sur certaines dépenses : les produits dits « culturels », l'habillement, les cadeaux, certains services.

Pour les établissements occupant un local commercial, cette notion de marché « fini » reste néanmoins valable.

La largeur de la zone d'influence d'un ensemble commercial est dépendante de son attractivité. Celle-ci n'est pas seulement liée au nombre de commerces et au nombre de m² développés. Elle dépend aussi de la qualité du contexte et de l'image d'un site. La facilité d'accès est également un facteur, mais lui-même dépendant du niveau d'attractivité : plus le niveau d'intérêt pour le consommateur est fort, moins le critère de l'accessibilité pèse sur la décision de fréquentation. Si les critères quantitatifs ne sont pas les seuls donc, ils constituent néanmoins une base essentielle. Or, le dimensionnement d'une offre commerciale dépend d'abord de son marché en zone primaire, d'où une focalisation de l'offre sur les principales densités urbaines.

Le chiffre d'affaires d'un commerce se structure en effet d'abord sur sa zone primaire, avant de se consolider sur les zones secondaires, tertiaires, voire quaternaires, avec une emprise décroissante sur les dépenses à mesure que l'on s'éloigne et que les alternatives de lieux de dépense apparaissent. Il existe donc un processus itératif entre le positionnement d'une offre et la définition de sa zone de chalandise, fonctionnant à la hausse, comme à la baisse (pour les offres répondant aux besoins courants, dits « de proximité »).

Ainsi, l'évolution du commerce dans les trente dernières années, avec à la fois le développement de la grande distribution, mais aussi parallèlement une forte évolution du cadre du fonctionnement du commerce dit « traditionnel » (forte montée en puissance des contraintes des normes pour l'alimentaire par exemple, évolution du niveau de charges et de la législation du travail), tend à nécessiter des chiffres d'affaires de plus en plus importants par établissement pour assurer leur viabilité et de ce fait des densités d'habitants de plus en plus importantes. Cela explique pour une grande part la difficulté à maintenir des commerces de proximité en milieu rural.

L'évaluation du marché sur lequel les commerces d'un territoire peuvent

attirer leur clientèle constitue donc une clef pour identifier les possibilités de développement commercial de ce territoire. Elle dépend des caractéristiques sociodémographiques du territoire et de sa zone d'influence et de leur dynamique. La densité d'habitants, et l'évolution quantitative du nombre d'habitants et plus encore du nombre de ménages (le ménage constituant le point d'entrée de la dépense vers les commerces) constituent donc une base. Mais trois indicateurs, et leurs évolutions, sont également essentiels pour appréhender le « besoin » ou le « potentiel commercial » d'un territoire :

- la structuration des ménages en fonction de leur type : personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfant, couples avec enfant(s). Ce critère constitue de plus en plus un élément de différenciation dans la consommation des ménages, dans une société où le modèle de la famille n'a plus grand-chose à voir avec celui des années 70, qui a prévalu à l'ensemble des politiques publiques en matière d'urbanisme jusqu'à la loi SRU.

- l'âge de la personne référente de chaque ménage : les plus jeunes (moins de 30 ans) ont tendance à consommer de manière différente par rapport à leurs aînés; ils ne font pas partie de la « génération hypermarchés », sont moins attachés au produit (principe de « toucher » le produit) et donc plus enclins à utiliser des formes immatérielles de commerce (y compris directement à partir de leur Smartphone), même s'ils reviennent aussi vers les artisans et les producteurs, restent attachés à la notion de marques; les plus de 75 ans quant à eux limitent considérablement leur niveau de consommation de produits (-40% par rapport à la moyenne toutes générations, -2/3 pour des dépenses comme l'habillement et les chaussures, pour l'orienter vers les services.

- la catégorie socioprofessionnelle et le niveau de revenus des ménages, avec des incidences tant sur le niveau de consommation que sur les modes de consommation.

Dans ce contexte, l'évaluation du marché, dit « Marché Théorique » et correspondant à l'ensemble des dépenses commercialisables (dépenses à destination des commerces, quels qu'ils soient, y compris la Vente A Distance) se fait à partir du processus suivant :

- Définition du territoire d'analyse.

- Caractérisation sociodémographique de la population de ce territoire.

- Calcul d'un indice de consommation (base 100 = moyenne France) à partir des caractéristiques sociodémographiques.

- Évaluation du Marché Théorique par application de l'indice de consommation au niveau de consommation moyenne France multiplié par le nombre de ménages du territoire.

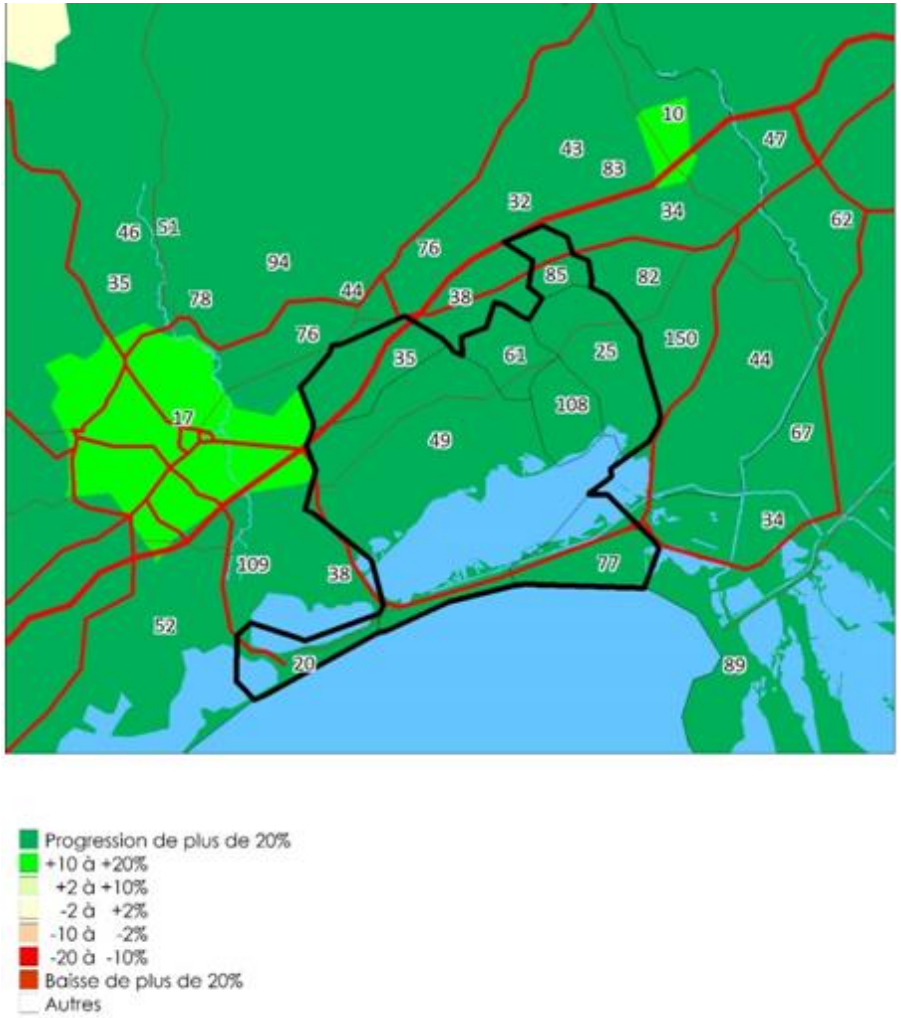
A partir de cette méthode, on arrive pour le territoire du Pays de l'Or à 304 M€ de dépenses annuelles des habitants, au sens strict (hors hébergement, restauration et automobile) ; auxquels s'ajoutent notamment 89 M€ de dépenses dans le domaine automobile (y compris essence) et 29M€ pour les dépenses liées à la restauration extérieure au domicile et l'hôtellerie.

Répartition du marché théorique
(Sources : Recensement INSEE / Budget de Familles INSEE / Calculs et extrapolations PIVADIS)

Notons qu'en 10 ans, l'évolution du nombre de ménages génère une progression de 1,23 M€ du marché. En effet, le nombre de ménage augmente mais la dépense moyenne d'un ménage baisse un peu sur ce territoire (-1.73 point).

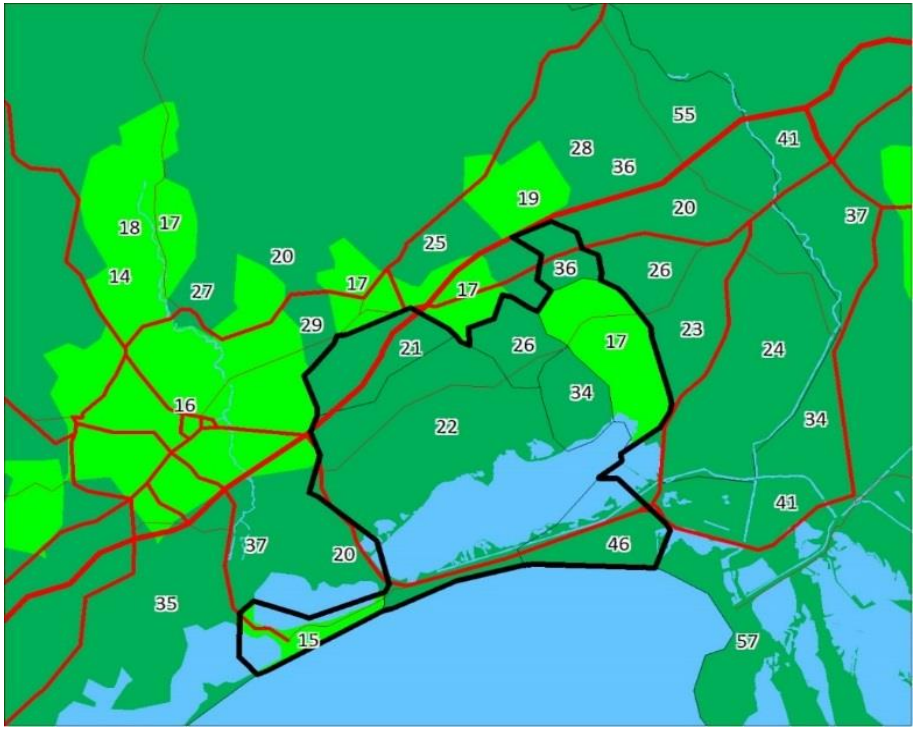
Cette évolution reflète les caractéristiques de la population puisque à titre d'exemple, le Pays de l'Or connait une forte évolution du nombre de ménages composés d'une seule personne +49% en 10 ans. En effet, la part des personnes seules s'avère très élevée, 37 % en moyenne en 2011 à l'échelle du Pays de l'Or contre 29 % en moyenne nationale. De plus, la forte proportion du nombre de personnes seules dans un ménage favorise les achats en petits paniers, plutôt à proximité du domicile ou sur le trajet travail-domicile et dessert la fréquentation des grands hypermarchés.

Évolution du nombre de ménages composés d'une seule personne entre 1999 et 2010
(Sources : INSEE)



La dynamique démographique et plus particulièrement l'évolution du nombre de ménages est également un facteur d'explication très important. Ainsi, si l'évolution entre 1999 et 2011 du nombre d'habitants est tout de même de 16% à l'échelle du Pays de l'Or, elle atteint 29% en nombre de ménages, soulignant l'importance du phénomène de desserrement des ménages. Or, ce desserrement génère une augmentation artificielle de la consommation. Ainsi lorsqu'un couple se sépare, le niveau de consommation en alimentaire peut augmenter jusqu'à 30%, l'équipement de la maison est sollicité, notamment pour l'électrodomestique avec un doublement en volume.

Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2010



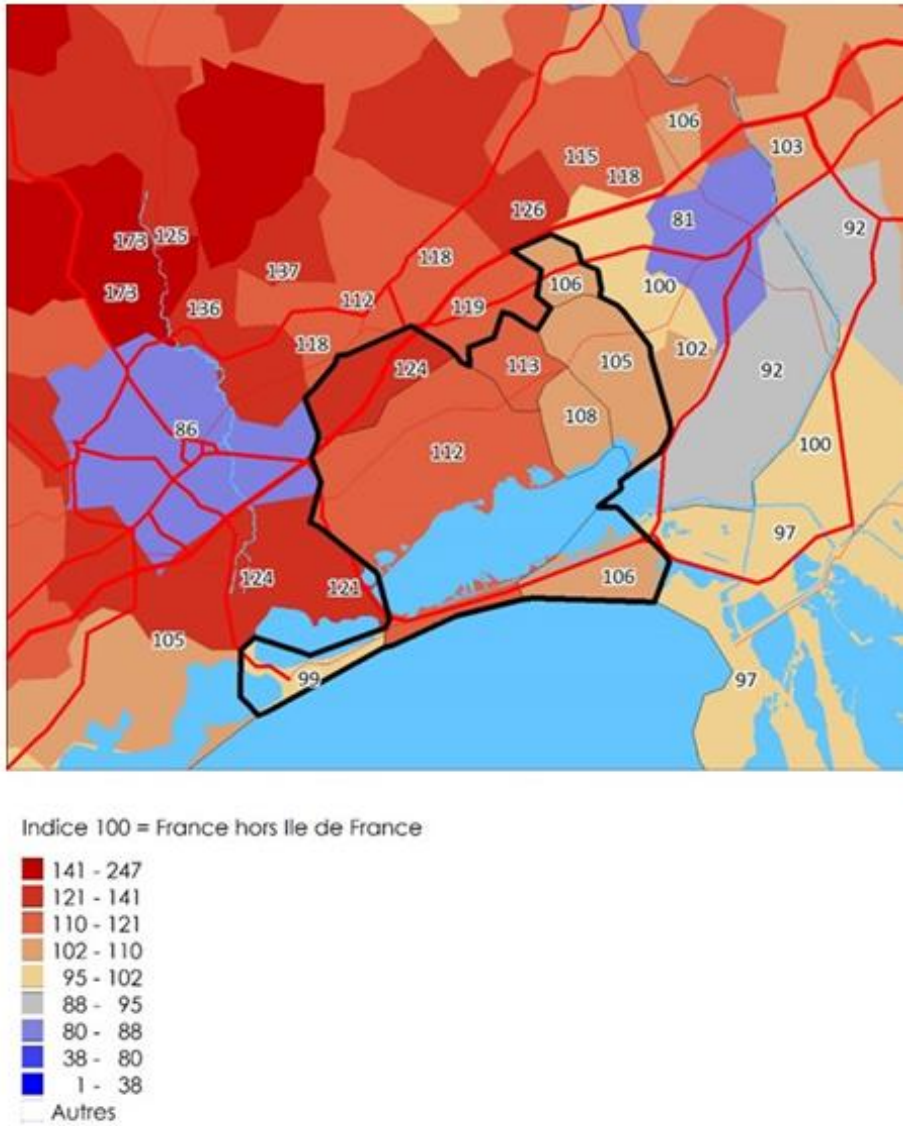
Évolution de la population entre 1999 et 2010

Progression de plus de 20%
+10 à + 20%
+2 à +10%
-2 à +2%
-10 à -2%
-20 à -10%
Baisse de plus de 20%
Autres

L'indice de revenus par unité de consommation permet d'avoir une vision du niveau de vie d'un ménage et donc du « besoin » de consommation lié aux revenus. Les revenus du ménage sont pondérés en fonction de la composition et la taille du foyer : 1 unité de consommation pour la première personne, 0,5 pour les autres personnes de plus de 14 ans et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

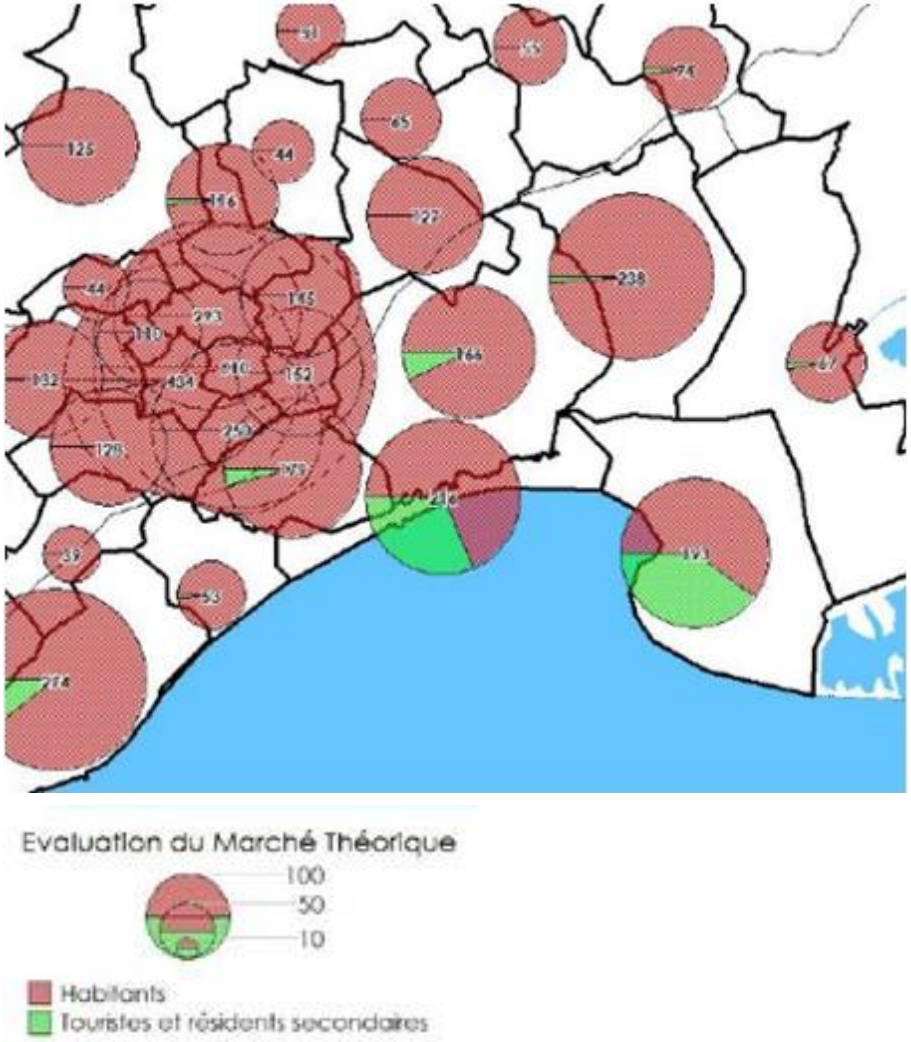
Sur le territoire, l'indice de revenus médians par unité de consommation est à 109 (moyenne nationale hors Ile de France = 100) soit un revenu médian de 20.583 euros sur le territoire contre 18.700 euros en médiane France hors Ile de France.

Indice de revenus par unité de consommation



Enfin, le fort taux de résidences secondaires (51% des résidences) et la forte fréquentation touristique du littoral génèrent un apport supplémentaire de 81 M€ soit 1/4 du marché théorique lié aux habitants permanents.

Marché théorique au sens strict et apport touristique par grands secteurs
(Sources : Recensement INSEE / Budget de Familles INSEE / Calculs et extrapolation PIVADIS)

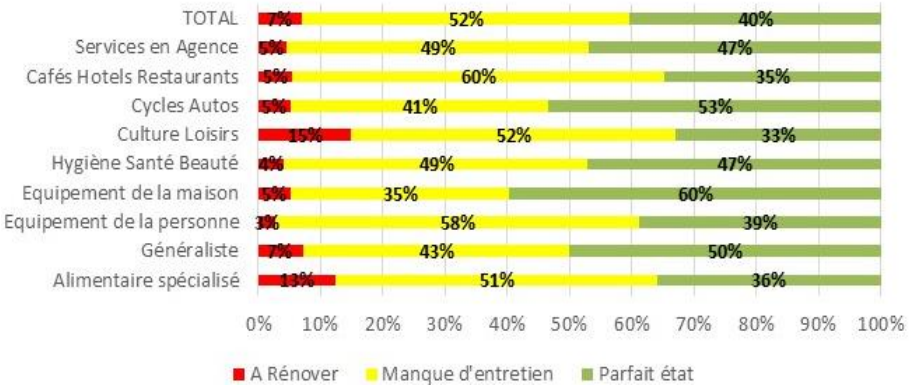


Une forte présence commerciale avec un phénomène de vacance limité

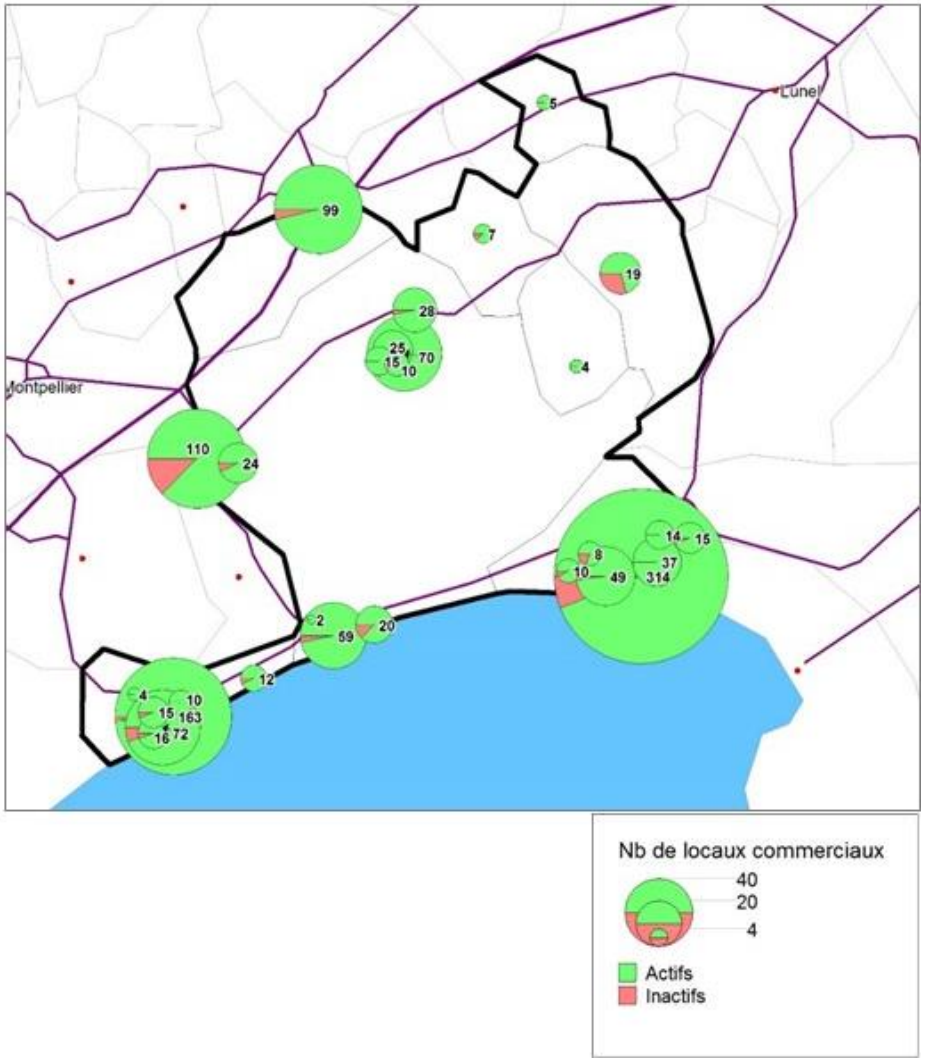
D'après le recensement de l'offre commerciale réalisé en juillet 2015 par le cabinet Pivadis, le SCoT du Pays de l'Or compte 32 sites commerciaux composés de 1 237 locaux commerciaux dont 1 163 commerces et services en activité. Près de 60% des locaux commerciaux se situent sur le littoral. Le taux de vacance sur l'ensemble du territoire s'élève à 6% soit près de 70 locaux commerciaux contre 12% en moyenne nationale.

A partir d'une observation visuelle sur site des locaux commerciaux, on constate que qualitativement la structure commerciale est bonne puisque 40 % des locaux commerciaux présentent un état parfait contre seulement 7% ayant un besoin de rénovation. Cependant, plus de la moitié des commerces recensés manquent d'entretien.

Etat des locaux commerciaux en fonction des secteurs d'activités



Répartition des locaux commerciaux à l'échelle des 32 polarités commerciales



Détail de la composition de l'offre commerciale à l'échelle de chaque pôle

(Sources : Recensement de l'offre commerciale sur site réalisé par PIVADIS en juillet 2015)

Communes	Nom des pôles	inactif	Alimentaire spécialisé	Généralistes	Equipement de la personne	Equipement de la maison	Hygiène Santé Beauté	Culture Loisirs	Cycles Auto	Café Hotel Restaurant	Service en agence	Total
LA GRANDE-MOTTE	CENTRE VILLE	23	30	6	59	10	32	31	9	79	35	**314**
PALAVAS-LES-FLOTS	RIVE GAUCHE	2	23	4	47	3	8	14		50	12	**163**
MAUGUIO	FREJORGUES OUEST	21	1		1	31	2	18	18	16	2	**110**
SAINT-AUNES	ZC E. LECLERC	6	3	3	30	13	11	10	6	10	7	**99**
PALAVAS-LES-FLOTS	RIVE DROITE	5	7	2	11	2	5	9	1	25	5	**72**
MAUGUIO	GRAND'RUE	8	10		4	1	11	8		16	12	**70**
MAUGUIO	CARNON PORT	2	9		4		7	8		22	7	**59**
LA GRANDE-MOTTE	CC COUCHANT	1	7	2	14		5	2		17	1	**49**
LA GRANDE-MOTTE	ZONE ARTISANALE		8	2	2	4	1	8	7	4	1	**37**
MAUGUIO	MAUGUIO LOUVADE	1	3	3	1	3	4		12	1		**28**
MAUGUIO	BD DE LA DEMOCRATIE	2	4		3		5	1		1	9	**25**
MAUGUIO	FREJORGUES EST	3				5		1	11	4		**24**
MAUGUIO	CARNON PLAGE	3	1		1	1	1	1	1	8	3	**20**
LANSARGUES	CENTRE BOURG	2	4			1	1	2	1	3	5	**19**
PALAVAS-LES-FLOTS	GUILHEMS	1	2	2			2	2		6	1	**16**
MAUGUIO	INTERMARCHE SUPER		1	1	1		7	1	1		3	**15**
PALAVAS-LES-FLOTS	FABREGES	1	1			1	5	3	1	3		**15**
LA GRANDE-MOTTE	PONANT	1	2	1			1	1		8	1	**15**
LA GRANDE-MOTTE	CC GOELANDS		5				4	2		1	2	**14**
MAUGUIO	BD JEAN MACE / BD LIBERTE	1	2			1	3		1	2		**10**
PALAVAS-LES-FLOTS	JOINVILLE		2			1		1	4	1	1	**10**
LA GRANDE-MOTTE	CC ROXIM	1	3					1		3	2	**10**
LA GRANDE-MOTTE	CC DES CAMPINGS	2	2					1		3		**8**
MUDAISON	CENTRE BOURG	1	1				2			2	1	**7**
PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT MAUICE 2	1					1	2		1		**5**
VALERGUES	AVENUE DES PLATANES		1					1		3		**5**
CANDILLARGUES	CENTRE BOURG		1				1			1	1	**4**
PALAVAS-LES-FLOTS	CARREFOUR MARKET			1					1	1	1	**4**
PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT MAURICE 1		1					1		2		**4**
MAUGUIO	CARNON SPAR			1					1			**2**
PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT MAURICE 3		1							1		**2**
PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT MAURICE 3		1									**1**

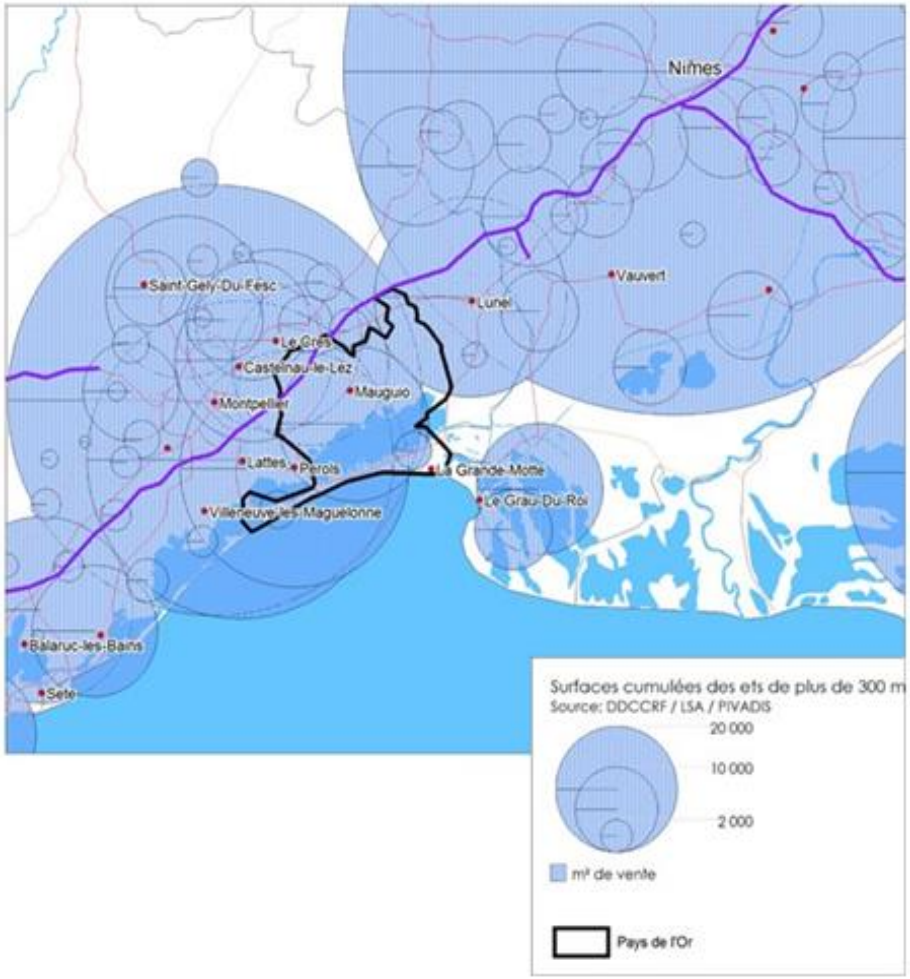
Une armature commerciale bien structurée, qui s'inscrit plus largement dans le bassin Montpelliérain, avec un bon niveau de réponse en besoins courants mais aussi beaucoup de flux croisés

Dans un environnement déjà très dense commercialement, le territoire dispose de 133 000 m² de surface de plancher, soit environ 3 090 m² pour 1 000 habitants, ce qui est très au-dessus des moyennes.

Notons que 62% des dépenses en alimentaire restent au sein du Pays de l'Or, alors que 34% se dirigent vers les commerces des EPCI environnants. La prédominance des grandes surfaces est fortement marquée sur le Pays de l'Or puisque 66% des dépenses alimentaires sont réalisées dans les hypermarchés ou supermarchés, notamment Auchan Plein Sud, Carrefour Grand sud, Leclerc de Saint-Aunès ou l'Intermarché de Mauguio.

Pour les dépenses non-alimentaires, le taux de maintien des dépenses des habitants du Pays de l'Or est inférieur à 45% car les consommateurs se tournent vers les grands sites commerciaux tels que la route de la mer.

Répartition des surfaces de vente à l'échelle communale
(Sources : Inventaire commercial DGCCRF complété par LSA et PIVADIS)



La composition de l'offre du territoire, en nombre de cellules commerciales est comparée à un équilibre théorique. L'équilibre théorique correspond au nombre de commerces qu'il faudrait pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (résidences principales et secondaires), hors effets d'évasions et d'attraction.

	PAYS DE L'OR		Equilibre théorique large zone* hors effet touristique		
	Nb total de commerce	%			
Alimentaire spécialisé	136	12%	12%	108	
Généraliste	28	2%	2%	18	
Equipement de la personne	178	16%	12%	108	
Equipement de la maison	77	7%	10%	90	
Hygiène santé beauté	119	10%	12%	108	
Culture loisirs	129	11%	11%	99	
Cycles auto	75	7%	10%	90	
Cafés Hôtels Restaurants	294	26%	20%	180	
Services en agence	112	10%	11%	99	
Total	1148	100%	100%	900	
* Comparatif base "large zone" sur 1.699 communes (8,6 M d'hab.)					

Au-delà de l'analyse en nombre ou en surface, il est intéressant d'analyser le service rendu à la population au travers des dix fonctions commerciales de proximités :

- Agence bancaire
- Alimentation générale
- Bar
- Boucherie
- Boulangerie
- Coiffeur
- Garage
- Pharmacie
- Presse
- Tabac

Les communes de Lansargues, La Grande-Motte, Mauguio-Carnon, Saint-Aunès et Palavas-les-Flots disposent chacune des dix fonctions de proximité, ce qui permet de répondre à l'ensemble des besoins courants des habitants.

Pour la commune de Mudaison, avec huit fonctions de proximité, ainsi que les communes de Candillargues et Valergues, avec six fonctions de proximité, l'offre commerciale reste incomplète en services de proximité.

Deux polarités décentrées d'importance départementale se dégagent :

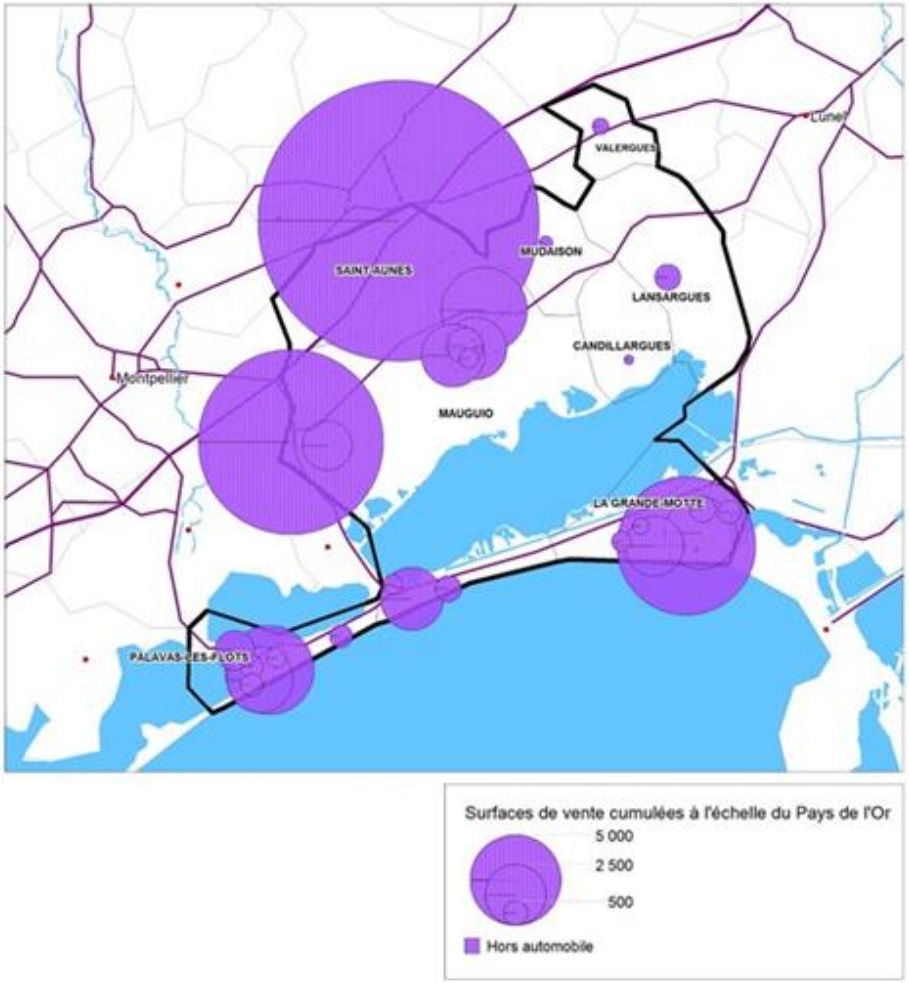
-L'éco parc à Saint-Aunès avec la locomotive Leclerc représente plus de 47 000 m² de surface de vente et compte environ 99 cellules commerciales. Un projet d'extension de ce parc d'activité est en cours de réalisation. De plus, le doublement de l'autoroute A9, qui sera requalifiée en boulevard urbain, devrait renforcer la visibilité et les flux transitant aux abords de l'éco-parc.

-Le parc d'activités commerciales de Fréjorgues (Est et Ouest) à Mauguio avec de nombreuses grandes et moyennes surfaces en équipement de la maison et culture loisirs regroupe environ 25 500 m² de surface de vente pour 134 cellules commerciales. Positionnée sur le faisceau Sud-Est de Montpelier, cette zone commerciale fonctionne avec les activités présentes route de la Mer, pôle commercial majeur de l'agglomération montpelliéraine. De nombreux projets sont en cours à proximité de ce parc commercial, notamment la ZAC des Portes de l'aéroport à Mauguio qui s'étend sur près de 20 hectares et vise à développer des activités tertiaires, commerciales, logistiques et industrielles. Parallèlement, l'agglomération de Montpellier mène elle aussi plusieurs projets à proximité : l'implantation de la future gare TGV de Montpellier et le projet « Eco-cités » portant sur la réhabilitation de l'entrée de ville et la restructuration de l'offre commerciale.

En dehors de ces deux polarités, nous identifions sur le littoral trois centralités principales, dont le noyau de l'offre commerciale reste en activité toute l'année et permet de répondre aux besoins courants des résidents permanents et des touristes :

-Le centre-ville de la Grande Motte avec environ 13 700 m² de surface de vente et 314 cellules commerciales.

Répartition des surfaces de vente à l'échelle des sites commerciaux
(Sources : Recensement sur site en juillet 2015 réalisé par PIVADIS et inventaire commercial DGCCRF complété par LSA)



-Le centre-ville de Palavas-les-Flots, rives gauche et droite, comprend près de 235 commerces pour un peu plus de 10 000 m² de surface de vente.

-Le centre de Carnon avec 59 commerces et plus de 3 500 m² de surface de vente.

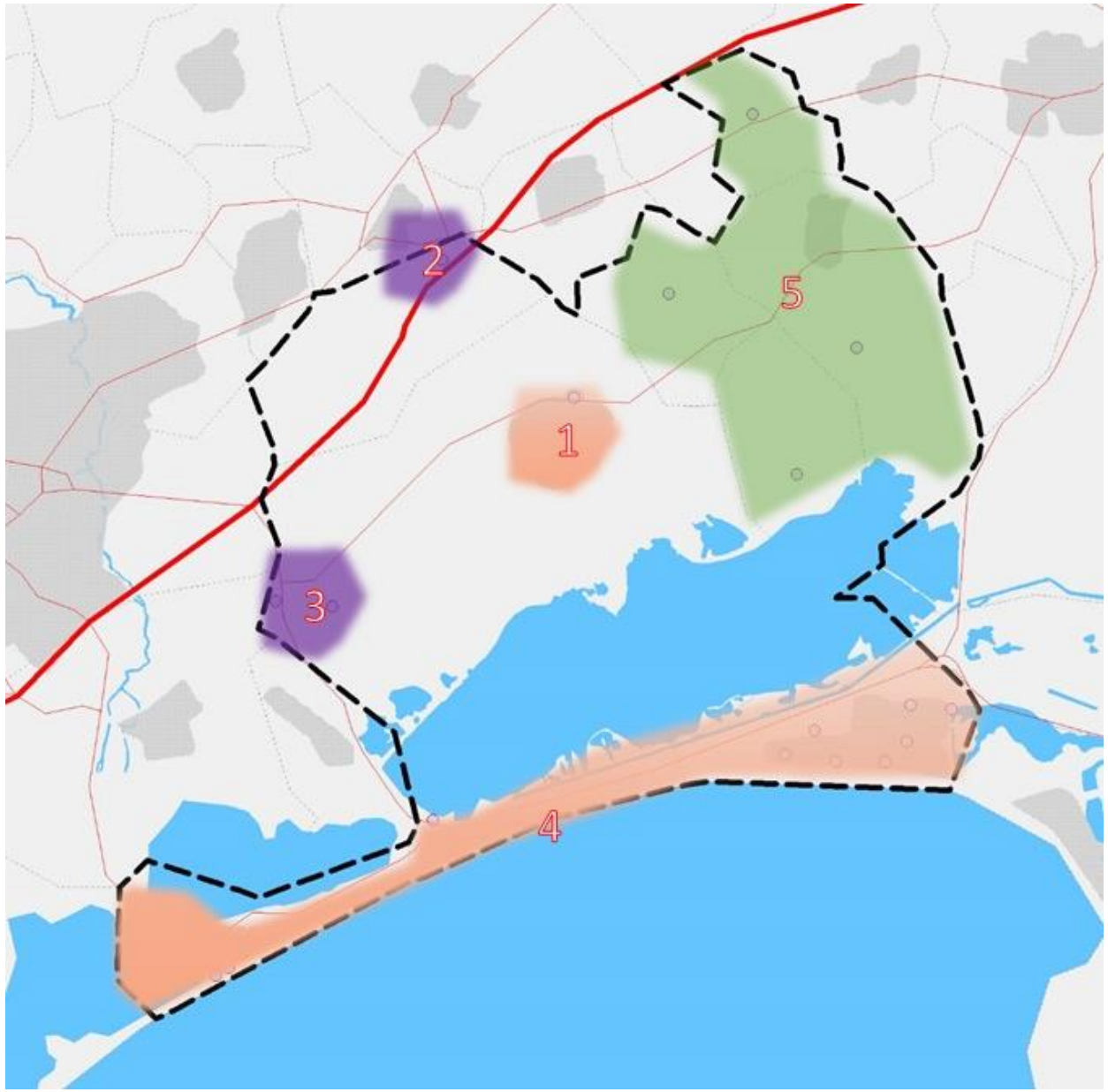
Cependant, la multiplicité de micro-pôles de commerces limite les effets de centralités, en particulier sur le littoral. En effet, en plus des trois centralités citées ci-dessus, nous comptabilisons près de quatorze autres sites commerciaux uniquement localisés sur le littoral et répartis sur les communes de Palavas-les-Flots, La Grande-Motte et Mauguio-Carnon.

Enfin, la commune de Mauguio bénéficie d'un centre-ville de qualité proposant une offre de proximité complète avec une centaine de commerces, complétée par un marché. La ZAC de la Louvade, site décentré, ainsi que le site de l'Intermarché SUPER à proximité du centre-ville, viennent renforcer l'offre commerciale de Mauguio.

L'ensemble de ce diagnostic nous amène à distinguer cinq espaces commerciaux :

- Le pôle de Mauguio avec son centre-ville et ses sites décentrés constitue un point d'ancrage fort au Nord du territoire.
- L'Eco parc de Saint Aunès constitue un pôle majeur desservant le Nord du territoire et ses franges Nord couvrant une partie des besoins courants des habitants.
- Le parc d'activité commercial de Fréjorgues s'inscrit en complémentarité du pôle de rayonnement présent sur la route de la Mer.
- Le littoral, avec un impact prédominant de l'offre, s'adresse à la clientèle touristique (2/3 du chiffre d'affaires hors restauration, hôtellerie), mais forte dépendance des pôles de la route de la mer pour les dépenses des habitants.
- Les bourgs plus ruraux au Nord Est du territoire, avec une réponse limitée aux besoins courants des habitants en directe proximité.

Cinq espaces commerciaux à l'échelle du Pays de l'Or



Sites de centres-villes et de quartiers

Parcs d'activités commerciaux

Commerces dans les bourgs et villages

d.13 zones d'activités structurent et maillent le territoire

Un maillage de ZAE couvrant l'ensemble du territoire

Le Pays de l'Or compte près de 13 zones d'activités étendues sur près de 330 hectares. Parmi les plus importantes, on peut citer l'Éco parc implanté à Saint-Aunès, la ZAC de La Louvade, ou encore les zones de Fréjorgues Est et Ouest à Mauguio, ainsi que les pôles portuaires sur le littoral de Palavas-les-Flots et de La Grande Motte.

L'ensemble des communes du Pays de l'Or dispose d'au moins une zone d'activités. Un diagnostic effectué par la SPLA Or Aménagement (Société Publique Locale d'Aménagement), concernant la situation de ces ZAE, fait ressortir les besoins de ces zones : meilleure « lisibilité », amélioration des accès, offre plus en phase avec la demande (manque d'identité et d'image, zones mal organisées – accès, circulation,… –, traitement paysager insuffisant, déficit de services aux entreprises,…).

Zones d'activités économiques existantes

Commune	Nom	Surface	Nb entreprise	Thématique
CANDILLARGUES	Aérodrome de Candillargues	5,9	14	Zone d'activités aéronautiques (aéroclub, travail aérien…)
LANSARGUES	ZA Mass Saint Jean	14,4	15	Zone artisanale avec la présence importante de Delta recyclage
MAUGUIO	ZAC de la Louvade	25	86	Zone commerciale et artisanale
MAUGUIO	ZA Fréjorgues Est et Ouest	67	400	Pôles économiques majeurs et vitrines commerciales
MAUGUIO	Concession aéroportuaire	120	80	Présence de nombreuses entreprises de la filière aéronautique
MAUGUIO	Zone de Fret	28	4	Cette zone accueille d'importantes plates-formes logistiques
MUDAISON	ZA du Bosc	19,3	25	Zone artisanale et zone destinée à l'accueil d'activités tertiaires et de production non polluantes
PALAVAS-LES-FLOTS	ZA Le Grec	1,2	20	Zone artisanale
SAINT-AUNES	Ecoparc	20	130	Zone d'activités économiques et vitrine commerciale
SAINT-AUNES	ZA de la Crouzette	10	12	Zone artisanale
VALERGUES	ZA de la Jasse	6,9	5	Zone industrielle spécialisée autour de la mécanique de précision, du traitement de l'eau et de la
LA GRANDE-MOTTE	Zone artisanale et nautique	5,7	50	Pôle spécialisé dans le nautisme avec la présence d'entreprises de renommée mondiale

Parallèlement, afin de répondre à la demande des entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire, et dans l'objectif de maintenir la dynamique économique existante, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a défini une stratégie d'aménagement de nouvelles zones d'activités, fondée sur l'extension et le renforcement des pôles existants, telles que les extensions des ZA de Fréjorgues, Les Portes de l'Aéroport, Le Bosc, l'Eco parc ou encore La Louvade.

Zones d'activités économiques en projet

Commune	Nom
CANDILLARGUES	Aérodrome de Candillargues avec second front d'activités
CANDILLARGUES	La providence
LANSARGUES	Picheirenc
MAUGUIO	ZAC de la Louvade extension
MAUGUIO	ZA Fréjorgues Est extension
MAUGUIO	ZA Fréjorgues Est II extension
MAUGUIO	ZAC Les Portes de l'aéroport
MAUGUIO	Zone de Fret extension
MUDAISON	ZA du Bosc extension
SAINT-AUNES	Ecoparc dernière tranche

Des zones d'activités à vocations multiples

Au-delà de cette approche globale, la situation et le développement de ces zones ne sont pas inscrits dans la même dynamique : certaines sont liées au développement commercial et industriel : les ZA Fréjorgues Ouest et Est, l'Eco parc à Saint-Aunès, La Louvade, Le Bosc. Ces zones bénéficient d'une forte demande, leurs enjeux sont liés à la capacité d'y faire face (qualitativement et quantitativement) à l'instar de leurs voisines de la Métropole de Montpellier. D'autres sont plutôt tournées vers la logistique, comme la zone de Fret aéroportuaire. La Grande-Motte et Palavas-les-Flots disposent de deux zones artisanales tournées vers le nautisme.

Les zones éloignées de ces grands axes (Lansargues, Mudaison, Candillargues…) ne vivent pas les mêmes enjeux, elles sont moins liées à l'activité commerciale et plus à l'activité artisanale : il s'agit pour elles de renforcer leur attractivité et de définir des axes de développement spécifiques. Ceci a été engagé, par exemple, par Mudaison qui a su saisir l'opportunité de l'implantation d'une usine de fabrication de voiles pour les sports nautiques pour « sortir » de la seule vocation artisanale : une dynamique est envisageable autour des activités du sport, notamment grâce au voisinage du golf de Baillargues. Candillargues dispose également d'un atout avec son aérodrome qui lui permet d'envisager un développement cohérent autour des activités de l'aéronautique.

e. L'aéroport Montpellier-Méditerranée

Un atout économique incontestable pour le Pays de l'Or

La présence de l'aéroport international Montpellier-Méditerranée sur le territoire du Pays de l'Or, 12ème aéroport français et 1er de la région en termes de fréquentation, est un atout économique incontestable malgré les impacts limitants en termes d'aménagement périphérique (plan d'exposition au bruit), et le peu de retombées d'image dont bénéficie la collectivité (pas d'appellation type « Toulouse – Blagnac » par exemple).

Un déficit de desserte locale

Paradoxalement, l'aéroport « de Montpellier » est mal desservi en transports en commun. Seule une navette le relie au centre ville de Montpellier et à la gare.

Par ailleurs, aucune liaison régulière n'existe entre l'Aéroport et le littoral, ce qui pénalise l'activité touristique. Pour autant, il convient de noter que, depuis juillet 2015, a été mise en place, par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, une « navette aéroport » circulant entre l'aéroport, Carnon et la Grande-Motte, du 1er juillet au 31 août.

Des développements à venir

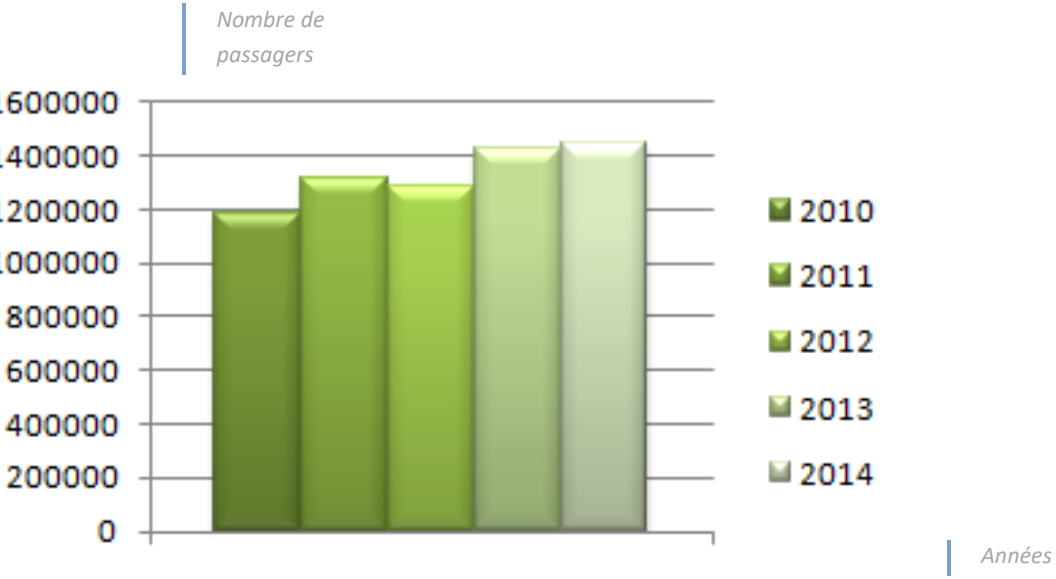
Une zone d'activité liée au fret a été réalisée sur la concession aéroportuaire, augmentant encore le poids global de l'infrastructure sur le territoire. Elle intègre des services logistiques divers, ainsi que des services postaux aériens. Étant situé sur l'axe commercial dynamique de la route en direction de la mer, le développement de l'aéroport entre en synergie avec le développement des zones commerciales.

Ainsi, le projet de ZAC « les portes de l'aéroport », en cours de réalisation, s'étend sur environ 14 hectares et vise à développer des activités tertiaires, logistiques et industrielles.

Une progression de l'activité aéroportuaire

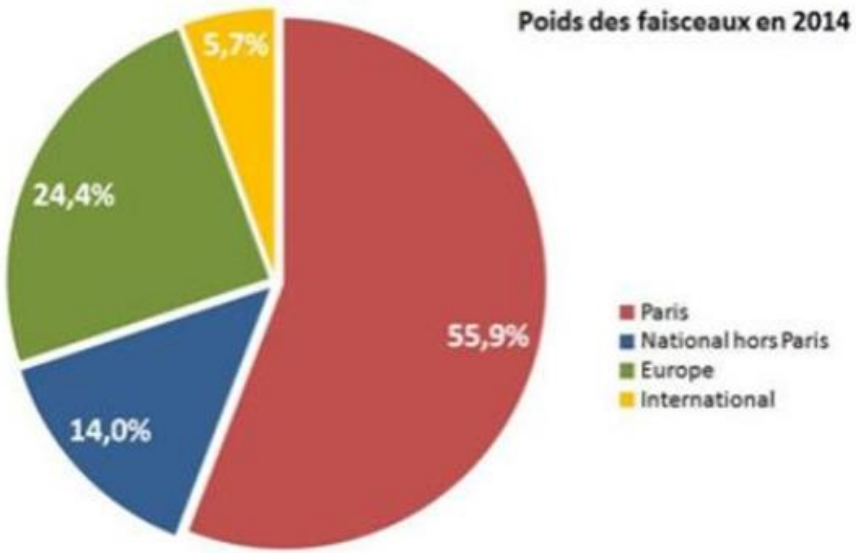
Notons que l'aéroport de Montpellier a accueilli, courant 2015, plus de 1 500 000 passagers. De plus, c'est l'un des rares aéroports à avoir connu une progression positive en 2014 (le développement des compagnies à bas coûts, 32% du trafic sur l'aéroport, explique en partie cette progression).

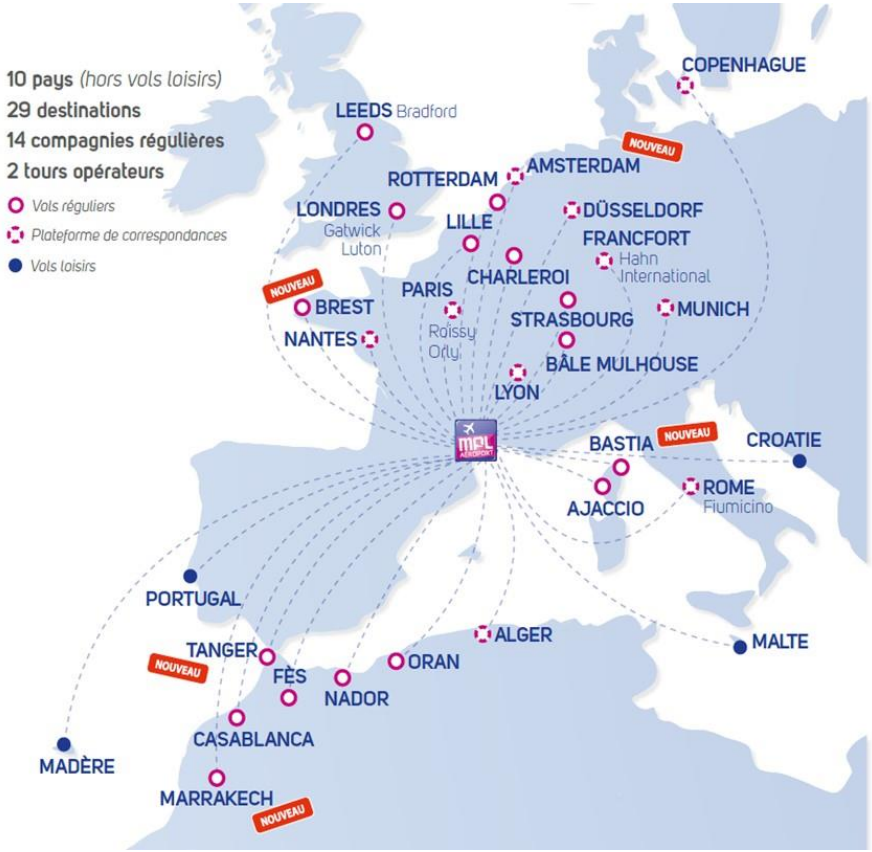
Fréquentation de l'aéroport Montpellier-Méditerranée
(Source : Extrait du Rapport d'activités 2014 de l'aéroport Montpellier-Méditerranée)



Les vols réguliers permettent de relier vingt-neuf destinations en France, Europe et international. Paris représente l'axe principal avec plus de 807 363 passagers. Les dessertes régionales françaises représentent 202 806 passagers et le trafic vers l'Europe 352 286 passagers. Le trafic International a enregistré plus de 81 590 passagers.

Répartition du trafic par faisceaux en 2014
(Source : Aéroport Montpellier-Méditerranée)




10 pays (hors vols loisirs)
29 destinations
14 compagnies régulières
2 tours opérateurs
Vols réguliers
Plateforme de correspondances
Vols loisirs
COPENHAGUE
LEEDS Bradford
NOUVEAU
AMSTERDAM
ROTTERDAM
LONDRES
Gatwick
Luton
LILLE
DÜSSELDORF
FRANCFORT
Hahn
International
CHARLEROI
NOUVEAU
BREST
PARIS
Roissy
Orly
STRASBOURG
MUNICH
NANTES
BÂLE MULHOUSE
LYON
BASTIA
NOUVEAU
CROATIE
AJACCIO
ROME
Fiumicino
PORTUGAL
ALGER
MALTE
TANGER
NOUVEAU
ORAN
FÈS
NADOR
CASABLANCA
MADÈRE
MARRAKECH
NOUVEAU

f. Le tourisme : lien entre dynamique touristique et ressources du territoire

Le Pays de l'Or, un atout essentiel pour le tourisme héraultais

Selon l'Observatoire d'Hérault Tourisme, **l'Hérault est le 1er département touristique de la région Languedoc-Roussillon**. Il représentait, en 2013, entre 40 et 45% de l'activité touristique régionale.

Les 37 millions de nuitées touristiques annuelles, dont bénéficie le département de l'Hérault, sont réalisés, en partie, au sein du Pays de l'Or, lequel **offre une capacité d'accueil de près de 135 000 lits touristiques.**

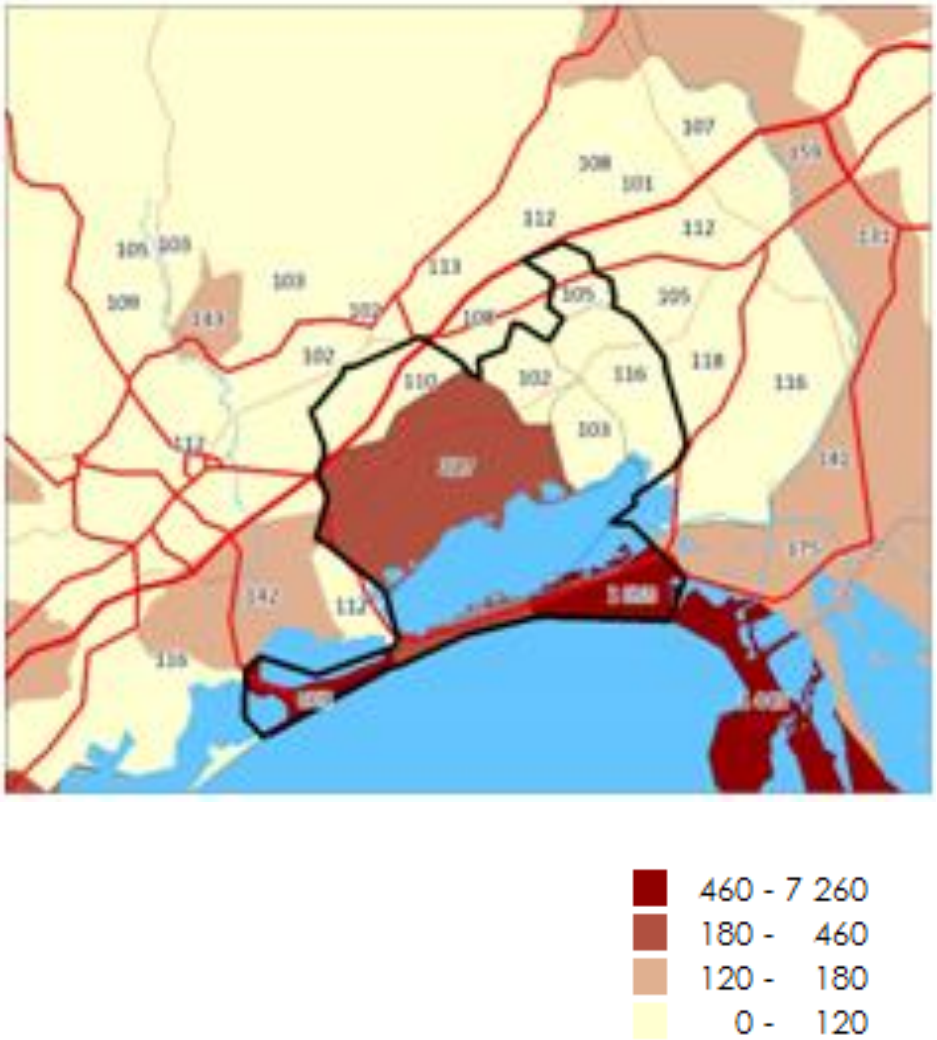
Par ailleurs, avec plus de 22 840 résidences secondaires, soit 114 215 lits, et plus de 20 700 lits touristiques marchands, le **Pays de l'Or totalise 13,7% du parc héraultais en résidences secondaires, et représente près de 10% de la capacité d'accueil du département.**

Cette dynamique ressort clairement de l'analyse de **l'amplitude touristique**, qui correspond à la capacité d'une commune à accueillir des touristes (résidences secondaires et lits touristiques).

La moyenne du territoire est de 297, contre 130 à l'échelle nationale.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération constitue une véritable **locomotive pour l'économie touristique du département**, qui s'explique principalement par l'attrait de sa façade littorale.

Amplitude touristique au sein du Pays de l'Or



Pour autant, la capacité touristique du Pays de l'Or ne peut se résumer à son littoral, comme le révèle la trame verte et bleue.

Cette dernière souligne, en effet, les **particularités physiques et paysagères du Pays de l'Or**, qui permettent au territoire de proposer une **offre touristique diversifiée**.

L'attractivité de la Communauté d'Agglomération repose ainsi sur les nombreuses activités touristiques qui s'y développent, et qui sont étroitement liées à la géographie des lieux, comme en témoigne le tableau suivant.

	TYPES D'ACTIVITES
Les secteurs littoraux	Tourisme balnéaire, tourisme nautique et de plaisance, pescatourisme, tourisme sportif,…
Les secteurs lagunaires et leurs abords immédiats	Tourisme sportif (randonnées diverses : vélo, pédestre, équestre,…), écotourisme (découverte/observation de la faune et de la flore), tourisme patrimonial (conchyliculture, pêche, cabanes,…),…
Les secteurs rétro-littoraux	Agritourisme, œnotourisme, tourisme patrimonial (découverte des domaines agricoles et de leur patrimoine bâti), tourisme sportif et découverte de la plaine agricole (randonnées diverses : vélo, pédestre, équestre,…),…

Malgré ces propositions assez complètes, permettant une utilisation des richesses tant littorales que rétro-littorales du territoire, la pratique touristique manifeste une préférence pour les activités liées au littoral, au détriment des communes rurales de la Communauté d'Agglomération, ce qui se ressent nécessairement d'un point de vue économique.

Des retombées touristiques inégalement réparties au sein du Pays de l'Or

- Le littoral, une force d'attractivité confirmée

Sa large façade littorale et ses trois stations balnéaires de La Grande-Motte, Carnon et Palavas-les-Flots, permettent au territoire du Pays de l'Or d'avoir une **activité touristique très dynamique**.

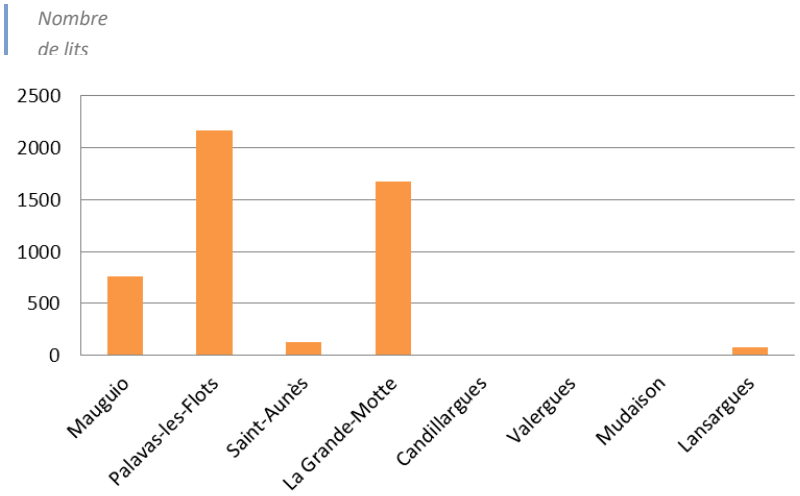
Cette dernière **se concentre essentiellement sur le littoral, où l'offre d'hébergement est particulièrement développée**. Les trois communes littorales de la Communauté d'Agglomération accueilleraient plus de 157 000 estivants chaque année.

La répartition de l'offre touristique du Pays de l'Or révèle l'incontestable attractivité des communes littorales, mais également le contraste qui existe entre ces dernières, et les communes situées au nord de l'Étang.

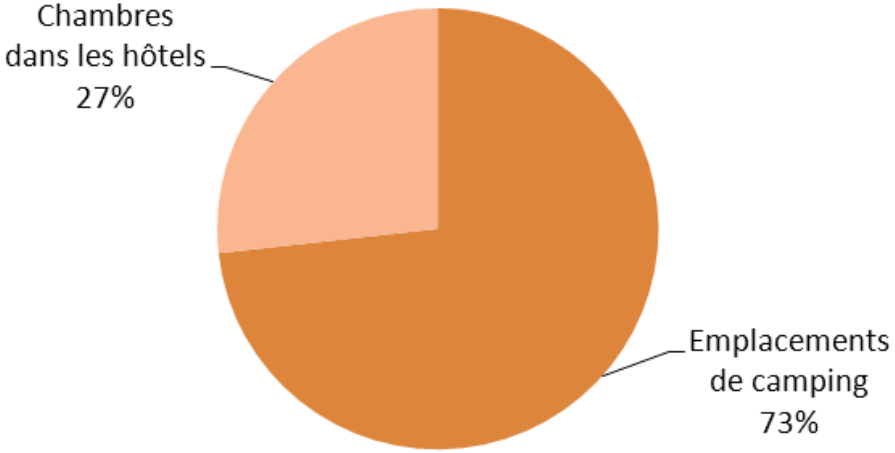
L'offre en transports collectifs étant limitée entre le Sud et le Nord du territoire, les touristes hébergés sur la façade littorale préfèrent consommer sur place (loisirs, restauration,…), sans chercher à découvrir les autres facettes du Pays de l'Or.

Par ailleurs, d'après le Diagnostic Territorial de Développement Durable (Agenda 21-Pays de l'Or-Juillet 2013), le mode de consommation est en mutation puisque la **fréquentation de l'hôtellerie traditionnelle est en baisse au profit de l'hôtellerie en plein air.**

Offre touristique du Pays de l'Or au 1er janvier 2012
(Source INSEE)



Répartition de l'offre touristique du Pays de l'Or en 2012
(Source INSEE)



Cette évolution est intéressante dans la mesure où il est possible de constater que la **majorité des campings du Pays de l'Or se trouve sur la façade littorale** de la Communauté d'Agglomération, renforçant alors son attractivité. En effet, le territoire compte 11 campings, dont seulement un se situe au Nord de l'Étang :

- La Grande-Motte
  - La Petite Motte (196 emplacements et 22 locations dont 1 PMR)
  - Le Garden (82 emplacements et 123 locations)
  - Camp GCU (177 emplacements et 12 locations)
  - A partir de 2018, regroupement du camping de l'Or et du camping Les Cigales pour créer le Camping de l'Or
  - Lous Pibols (231 emplacements et/ou locations)

- Palavas-les-Flots
  - Camping Montpellier Plage (585 emplacements et 115 locations)
  - le Palavas
  - Le Saint Maurice
  - Les Roquilles (Environ 580 emplacements et 40 locations)

- Mauguio-Carnon
  - A partir de 2018, le camping Les Saladelles devient le Mille Pépites

- Lansargues
  - Le Fou du Roi (82 emplacements et 24 locations)

Ainsi, les **retombées économiques du tourisme profitent prioritairement aux trois communes les plus peuplées de la Communauté d'Agglomération**, mais le potentiel touristique des communes situées au Nord de l'Étang ne doit pas être négligé pour autant…

Camping « Les Saladelles » à Carnon

Camping « Les Cigales » à La Grande-Motte

- Le Nord de l'Étang, un patrimoine à valoriser

Bien que moins attractive sur le plan touristique, la partie Nord du territoire dote le Pays de l'Or de nombreuses richesses trop peu exploitées et/ou connues : Étang, patrimoine bâti, agriculture, patrimoine archéologique, traditions locales, faune et flore,…

Le dynamisme touristique du Pays de l'Or repose essentiellement sur son cordon littoral, alors que la **valorisation d'autres espaces permettrait d'accompagner et de satisfaire une demande touristique dont les exigences ne cessent d'augmenter, notamment en matière environnementale, paysagère, culturelle et patrimoniale**.

L'idée serait ainsi de proposer une offre touristique à l'échelle de l'intercommunalité dans son intégralité, l'offre en hébergements touristiques devant nécessairement suivre.

Par ailleurs, le territoire rétro-littoral peut être vu comme une **solution de décongestion de la frange littorale**. Cette dernière connait, en effet, une très forte pression en période estivale, mais la fragilité du cordon littoral invite à le préserver, tout en anticipant son évolution.

A ce titre, la trame verte et bleue propose justement un objectif relatif à l'anticipation du recul stratégique (campings, plages/fréquentation touristique).

Au sein du Pays de l'Or, dont les campings se trouvent presque tous sur la côte, ce recul pourrait se traduire par le développement d'hébergements adéquats au Nord de l'Étang, condition sine qua non à l'essor des activités touristiques locales.

Pour autant, il ne s'agit pas de déplacer l'économie touristique, mais plutôt de **conserver et développer l'attractivité du littoral, tout en réduisant la pression exercée sur les milieux naturels, et en valorisant les autres ressources du territoire**, toujours en le protégeant.

Un équilibre doit ainsi être trouvé entre préservation de l'environnement et développement touristique sur l'ensemble du territoire. Face à cette problématique, la solution pourrait être de faire du développement touristique un support de préservation du milieu, plutôt qu'une menace de détérioration.

Synthèse des capacités d'hébergements touristiques du Pays de l'Or

Communes	2018							
	Hôtels							Chambres dans hôtels
	Total	Non classés	Classés 1 étoile	Classés 2 étoiles	Classés 3 étoiles	Classés 4 étoiles	Classés 5 étoiles	
Candillargues	0	0	0	0	0	0	0	0
Lansargues	0	0	0	0	0	0	0	0
Valergues	0	0	0	0	0	0	0	0
Mudaison	0	0	0	0	0	0	0	0
Palavas-les-Flots	9	2	0	3	4	0	0	208
Saint-Aunès	3	0	1	0	2	0	0	191
Mauguio-Carnon	12	3	1	4	4	0	0	400
La Grande-Motte	12	1	0	2	3	6	0	575

Communes	2018													
	Campings							Emplacements de camping						
	Total	Non classés	Classés 1 étoile	Classés 2 étoiles	Classés 3 étoiles	Classés 4 étoiles	Classés 5 étoiles	Total	Non classés	Classés 1 étoile	Classés 2 étoiles	Classés 3 étoiles	Classés 4 étoiles	Classés 5 étoiles
Candillargues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lansargues	1	0	0	0	1	0	0	82	0	0	0	82	0	0
Valergues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mudaison	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Palavas-les-Flots	4	0	0	0	2	1	1	2328	0	0	0	978	912	438
Saint-Aunès	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mauguio-Carnon	1	0	0	1	0	0	0	423	0	0	423	0	0	0
La Grande-Motte	6	0	0	3	1	2	0	1107	0	0	474	198	435	0

Communes	2018													
	Emplacements loués à l'année							Emplacements offerts clientèle de passage dans campings						
	Total	Non classés	Classés 1 étoile	Classés 2 étoiles	Classés 3 étoiles	Classés 4 étoiles	Classés 5 étoiles	Total	Non classés	Classés 1 étoile	Classés 2 étoiles	Classés 3 étoiles	Classés 4 étoiles	Classés 5 étoiles
Candillargues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lansargues	24	0	0	0	24	0	0	58	0	0	0	58	0	0
Valergues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mudaison	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Palavas-les-Flots	248	0	0	0	128	120	0	2080	0	0	0	850	792	438
Saint-Aunès	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mauguio-Carnon	20	0	0	20	0	0	0	403	0	0	403	0	0	0
La Grande-Motte	302	0	0	47	24	231	0	805	0	0	427	174	204	0

Communes	2018						
	Villages vacances			Résidences de tourisme			Auberges de jeunesse
	Total	Unités d'hébergements	Lits	Total	Unités d'hébergements	Lits	
Candillargues	0	0	0	0	0	0	0
Lansargues	0	0	0	0	0	0	0
Valergues	0	0	0	0	0	0	0
Mudaison	0	0	0	0	0	0	0
Palavas-les-Flots	0	0	0	2	104	499	0
Saint-Aunès	0	0	0	0	0	0	0
Mauguio-Carnon	1	18	45	1	86	362	0
La Grande-Motte	3	309	1093	6	848	3636	0

2. L'agriculture

*L'histoire agraire du Pays de l'Or montre une succession de cycles qui a conduit à **une agriculture très diversifiée, fortement différenciée des tendances départementales** de ces vingt dernières années. En effet, à l'échelon du département de l'Hérault, la viticulture occupe encore l'essentiel de l'économie agricole. En revanche, au sein du Pays de l'Or, la viticulture a régressé, elle est devenue minoritaire par rapport aux autres productions : maraîchage, arboriculture, céréaliculture, élevage…*

*En outre, le territoire d'étude connait **une agriculture dynamique et structurée**. Cet élément est particulièrement prégnant en ce qui concerne la filière fruits et légumes qui exporte la majeure partie de sa production au sein des pays de l'Union Européenne.*

*Par ailleurs, en raison de sa proximité avec la métropole montpelliéraine, le Pays de l'Or connaît une urbanisation importante depuis les vingt dernières années. De ce fait, en dépit de son poids économique et de son dynamisme, **l'agriculture connait une pression très forte de type périurbaine**.*

a. Une vitalité agricole certaine

Un fort potentiel agronomique et biologique

L'agriculture, élément prépondérant dans la structuration du territoire

La majorité des exploitations du Pays de l'Or se situe sur les communes de Mauguio, Saint-Aunès, Candillargues, Mudaison, Valergues et Lansargues. La surface agricole est encore bien présente dans le paysage et dans l'activité économique.

L'agriculture **occupe toujours les deux tiers de la superficie de l'agglomération** et la SAU[6] moyenne est largement supérieure à la moyenne départementale.

Ce maintien de l'activité agricole s'explique notamment en raison de **deux facteurs essentiels :**

- **Un fort potentiel agricole en raison de la qualité des sols.** Ces derniers, majoritairement limoneux ou limoneux-argileux, calcaires, se sont développés sur des limons marneux de la plaine de Mauguio-Lunel, sur des marnes villafranchiennes ou parfois sur des passages de cailloutis calcaires. Ces sols se prêtent à des cultures autres que la vigne, il s'agit essentiellement des cultures maraichères et des pommiers.

[6] SAU : La Surface agricole utilisée (SAU) est la surface déclarée comme utilisée pour des activités agricoles par les exploitants. Elle comprend les terres labourables, les cultures permanentes ou non (y compris les terrains en préparation et en jachère), les pâturages (ou « surfaces toujours en herbe ») des exploitations et les jardins familiaux.

- **Le territoire est bien pourvu en réseau d'irrigation,** ce qui est loin d'être une généralité à l'échelon du département de l'Hérault. Ce dernier élément génère de fortes potentialités de diversification et contribue à faire de l'agriculture du Pays de l'Or une agriculture atypique. Néanmoins, les infrastructures d'irrigation doivent faire l'objet d'un suivi particulièrement attentif car elles sont potentiellement menacées par les transactions foncières.

Ainsi, contrairement à l'ensemble des communes de l'Hérault, la SAU moyenne se maintient voire semble connaitre une augmentation. C'est pourquoi en 20 ans (période 1988-2010), la SAU a augmenté de 16%, ce qui montre un dynamisme agricole important sur ce territoire.

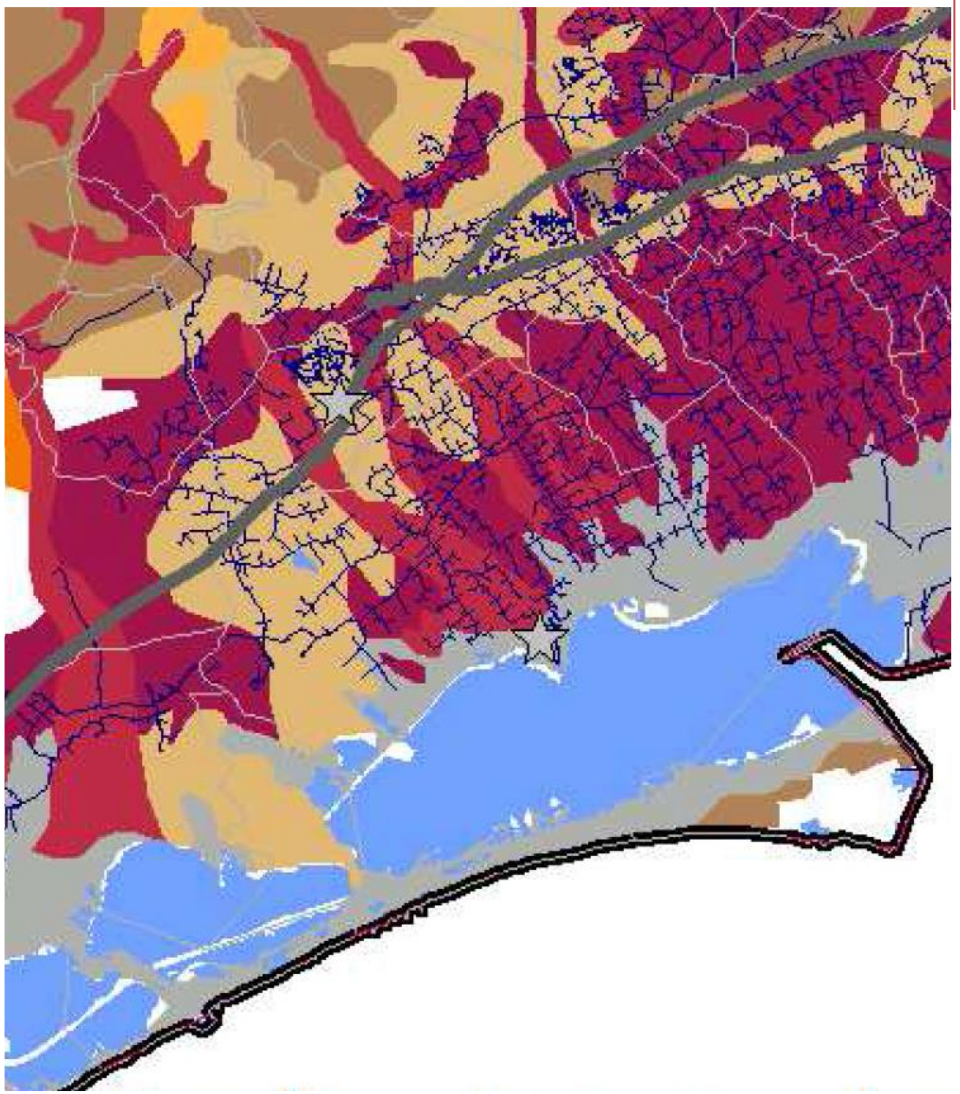
Une analyse de potentialité des sols et du réseau d'irrigation BRL qui confirme ce potentiel agricole :

Cette analyse réalisée par la DDTM en 2011 démontre bien l'intérêt à la fois agronomique et irrigable du territoire du SCoT. Cette analyse de la potentialité des sols permet de comparer le sol de façon simple.

L'indicateur affecté à chaque unité cartographique permet d'apprécier la qualité globale du sol pour un usage futur en privilégiant le potentiel agronomique et la capacité maximum de diversification des usages du sol (hors viticulture).

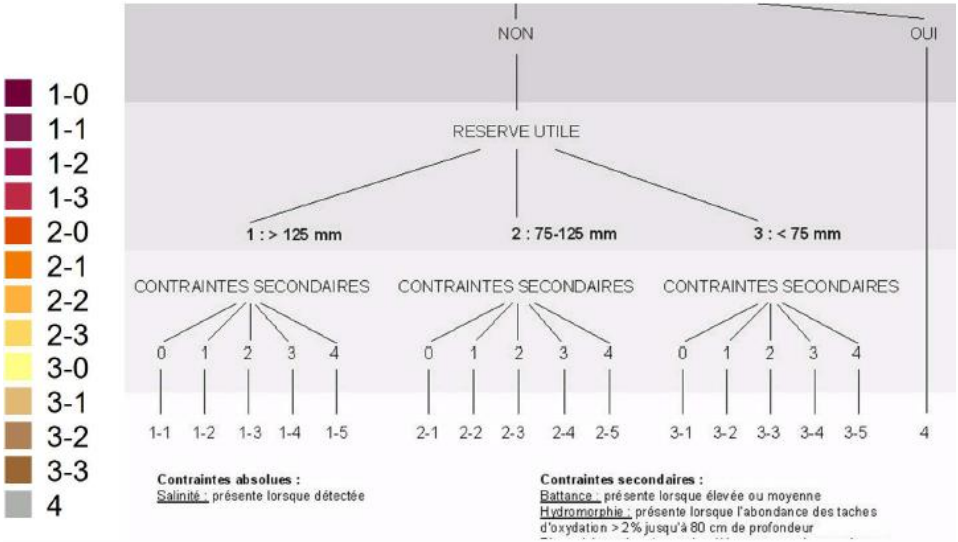
L'indicateur prend en compte différents niveaux hiérarchisés de classification : les contraintes absolues (salinité…), la réserve utile, les contraintes secondaires (battance, hydromorphie, pierrosité, pH).

Ces indicateurs sont spatialisés pour définir un zonage qui représente des unités cartographiques de sol. A l'intérieur de ces unités la qualité des sols, majoritairement présente, caractérise la zone.



© BDCARTO IGN®, DRAAF (IRSTEA-INRA-2009)-BRL-DDTM
DDTM34/Mission CEP/Pôle Administration et Valorisation des Données
Mars 2011

Indicateurs de la potentialité des sols

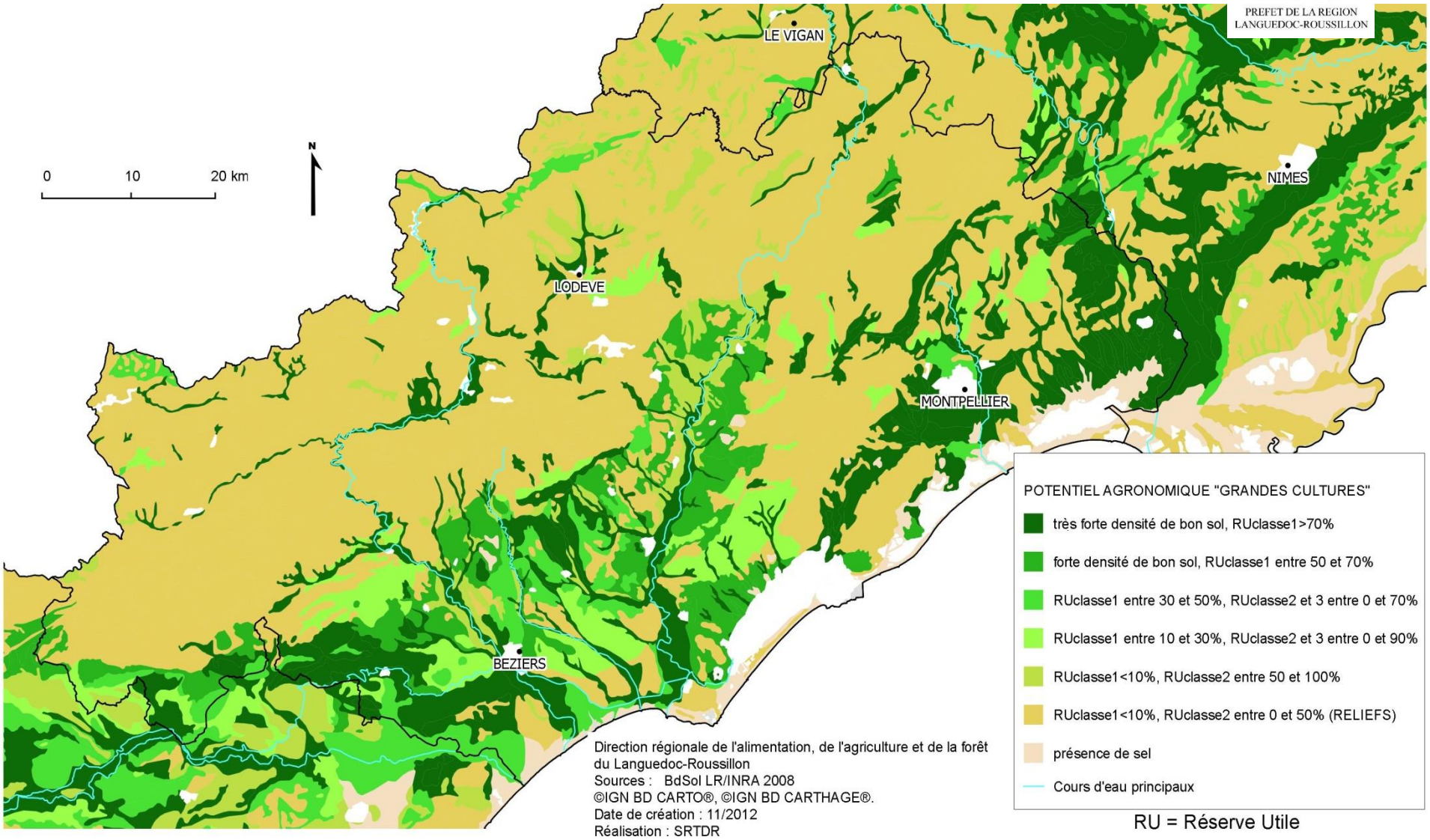


Réseau d'irrigation BRL

Réseau autoroutier

Répartition géographique des bons potentiels agronomiques
« Cultures diversifiées-Grandes cultures »

Hérault



RU = Réserve Utile

Une filière agricole très diversifiée

- Viticulture

Les champs de vignes façonnent les paysages du Pays de l'Or depuis des années. Grâce à sa richesse agronomique, le territoire produit un vin de qualité : présence du **label AOC** (Appellation d'Origine Contrôlée) **de la Méjanelle** sur les communes de Mauguio et de Saint-Aunès. Le Languedoc La Méjanelle est une dénomination viticole dont les vins sont produits dans le vignoble du Languedoc-Roussillon. Son terroir bénéficie d'un climat méditerranéen et de sols schistes, marnes, calcaires et molasses. Cependant, depuis une dizaine d'années, les surfaces plantées en vignes ont fortement diminué : 1 450 ha en 2000, 1 160 ha en 2009, 814 ha inscrits au RPG 2012.

La viticulture connait une double tendance d'évolution :

- D'une part l'arrachage définitif fait perdre les droits de plantation et exclut la culture de la vigne,
- D'autre part s'ajoute le programme de reconversion Qualitative Différée, qui subventionne l'arrachage d'anciens cépages et la replantation de cépages améliorateurs plus adaptés au marché.

- Maraîchage et arboriculture

Le Pays de l'Or est aussi **producteur d'une importante gamme de fruits et légumes (melon, salade, asperges, pommes etc**.). **Les surfaces en cultures maraîchères représentent 14 % des terres agricoles du territoire**. En effet, le Pays de l'Or fait partie des territoires français les plus performants en matière de production de fruits et légumes.

Cette filière est bien organisée et permet de produire des produits de qualité, grâce notamment au développement de pratiques plus durables. Sur le territoire, **6 producteurs bio**[7] sont installés sur les communes de Mauguio, Lansargues, La Grande Motte et Valergues. La commercialisation de ces produits (vente à la ferme, en magasin, en livraison etc.) varie selon les exploitants. Par ailleurs **deux AMAP** (Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne) se sont implantées sur le territoire : Jardin des Vesses à Lansargues et Les Jardins de Bentenac à Mauguio.

Des sociétés d'intérêt collectif agricole (SICA) se développent, comme la SICA Les Vergers de Mauguio. Cette dernière regroupe actuellement 20 producteurs pour une production moyenne de 22 600 tonnes de pommes sur 395 ha de vergers. La SICA est membre fondateur de la démarche de production fruitière intégrée SUD NATURE : gestion durable des vergers (réduction des produits phytosanitaires, apports raisonnés en eau, traçabilité des produits). Les producteurs sont également certifiés GlobalGAP, Nature's Choice, Fruitnet[8] et la station de conditionnement, BRC[9].

Des initiatives visant le soutien à l'agriculture biologique pour les vignes et les céréales sont prises par le biais notamment des mesures agro-environnementales territorialisées (MAEt) qui fonctionnent sur le principe de l'incitation par la compensation financière pour les agriculteurs.

[7] *Inscrits dans le guide bio de l'Hérault*

[8] *Certifications avec un cahier des charges strict, définissant les techniques de culture les plus appropriées pour obtenir un fruit de qualité et contribuer au respect de l'environnement et de la santé*

[9] *Certification en matière de sécurité alimentaire*

Cependant, la filière bio fait face à des problèmes peu résolus à l'heure actuelle : des difficultés pour maîtriser les itinéraires techniques (taille, traitements, récoltes…), des variétés fragiles (notamment de pommes) peu adaptées à la conduite en agriculture biologique, une méconnaissance des marchés et un faible investissement des organisations de producteurs pour structurer et appuyer les producteurs. Enfin, pour certains, l'agriculture bio ne représente pas une grande opportunité économique. Néanmoins les normes environnementales (ex : protection des périmètres de captages) et la demande croissante du consommateur laissent présager le développement de cette filière sur le territoire. En France, nous observons une augmentation de 15% par an des surfaces en agriculture biologique entre 2007 et 2011)[10].

L'agglomération soutient l'activité maraichère en intégrant des produits locaux et des produits issus de l'agriculture biologique dans les repas préparés par les cantines.

- Grandes cultures

Les cultures céréalières et fourragères augmentent régulièrement. En effet, l'activité est rentable notamment pour le blé dur et il s'agit de cultures de rotation pour les producteurs de melons qui doivent respecter des assolements pluriannuels.

- Élevage

Il est à noter que 18% des exploitations sont consacrées à l'élevage de cheptel vif dont la culture de volaille est majoritaire su le territoire. D'autre part, on assiste actuellement à une progression des « surfaces toujours en herbe », notamment sur les communes de Mudaison (41,2% de la SAU est en STH en 2010), Candillargues et Lansargues. Ceci s'explique par le développement de l'élevage équin et taurin.

→ **L'agriculture est un secteur dynamique menacé par la pression foncière liée à l'urbanisation**, qui ne cesse de progresser depuis les 20 dernières années. La **conséquence directe est une hausse du prix des terres agricoles ainsi qu'une pénurie de foncier** pour les agriculteurs. Il est important de concilier le développement de l'urbanisation et l'activité agricole, qui participe pleinement au dynamisme du territoire.

- Pêche

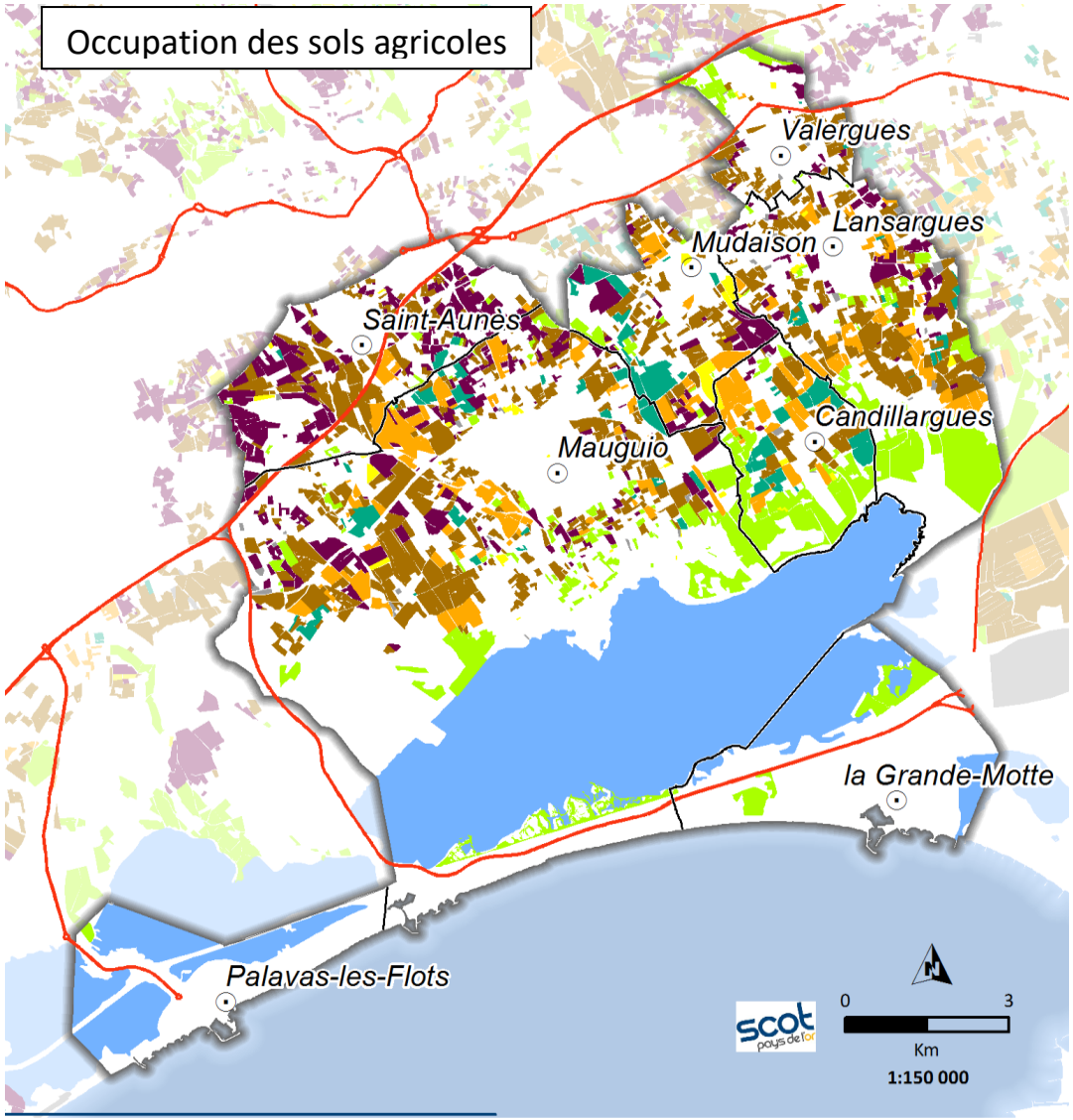
A l'échelle de Carnon et de Palavas-les-Flots, la pratique de la pêche sur les étangs et en mer représente aussi une activité importante : Palavas est ainsi le 7ème port d'exploitation avec 23 navires sur les étangs palavasiens. En mer, il s'agit essentiellement d'une pêche « aux petits métiers » polyvalente, répondant à une demande croissante pour les produits de la mer et permettant des ressources satisfaisantes pour les professionnels. Cette activité est soumise aux règlements prud'homaux sur l'exploitation des ressources halieutiques. De ce fait, les professionnels ont pour obligation de

[10] *Source : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie*

respecter un certain quota de pêche. Cependant, cette activité subit des pressions : dégradation de la qualité des eaux des étangs, chalutage illégal, braconnage,...

Ainsi, la pêche traditionnelle participe à l'économie touristique du Pays de l'Or. Il est donc nécessaire de maintenir cette activité en préservant et restaurant les écosystèmes côtiers et en diversifiant l'activité des professionnels de la pêche (exploitation de nouvelles ressources, écotourisme ou tourisme bleu,…).

Type d'occupation majoritaire de l'îlot agricole	**surface en m^2**	**surface en ha**	**%**
Arboriculture	3190399	319	7%
Autres cultures	746871	75	2%
Grandes cultures et fourrages	16993104	1699	37%
Maraîchage	6311775	631	14%
Surfaces en herbe	10346745	1035	22%
Surfaces geléees	431806	43	1%
Viticulture	8135789	814	18%
TOTAUX	46156489	4616	100%
Source : ASP - îlots agricoles inscrits au RPG 2012			



Grandes cultures et fourrages
Surfaces en herbe
Viticulture
Maraîchage
Arboriculture
Autre culture
Surfaces gelées

Tableau : îlots agricoles inscrits au RPG (registre parcellaire graphique 2012)
Proposition de regroupement des ocupations par grande famille

Valeur	Libellé	code couleur	regroupement
0	PAS D'INFORMATION		autres cultures
1	BLE TENDRE		grandes cultures et fourrages
2	MAIS GRAIN ET ENSILAGE		grandes cultures et fourrages
3	ORGE		grandes cultures et fourrages
4	AUTRES CEREALES		grandes cultures et fourrages
5	COLZA		grandes cultures et fourrages
6	TOURNESOL		grandes cultures et fourrages
7	AUTRES OLEAGINEUX		grandes cultures et fourrages
8	PROTEAGINEUX		grandes cultures et fourrages
9	PLANTES A FIBRES		grandes cultures et fourrages
10	SEMENCES		grandes cultures et fourrages
11	GEL (SURFACES GELEES SANS PRODUCTION)		surfaces gelées
12	GEL INDUSTRIEL		surfaces gelées
13	AUTRES GELS		surfaces gelées
14	RIZ		grandes cultures et fourrages
15	LEGUMINEUSES A GRAINS		grandes cultures et fourrages
16	FOURRAGE		grandes cultures et fourrages
17	ESTIVES LANDES		surfaces en herbe
18	PRAIRIES PERMANENTES		surfaces en herbe
19	PRAIRIES TEMPORAIRES		surfaces en herbe
20	VERGERS		arboriculture
21	VIGNES		viticulture
22	FRUITS A COQUE		arboriculture
23	OLIVIERS		arboriculture
24	AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES		autres cultures
25	LEGUMES-FLEURS		maraîchage
26	CANNE A SUCRE		autres cultures
27	ARBORICULTURE		arboriculture
28	DIVERS		autres cultures

Source : ASP - îlots agricoles inscrits au RPG 2012

b. Une agriculture en mutation

Source des tableaux présentés : AGRESTE - recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010
Champ : ensemble des exploitations (hors pacages collectifs). Les données sont localisées au siège de l'exploitation.

Une tendance constante au regroupement des exploitations

Sur le plan des exploitations agricoles, la tendance observée **fait apparaitre une tendance à la baisse du nombre d'exploitations.** Ainsi, à l'image de l'ensemble de l'agriculture française, on constate une restructuration importante des exploitations qui se traduit par une concentration du foncier et une optimisation des moyens de production. **Depuis 1988, le nombre d'exploitations a été divisé par deux, passant de 580 exploitations en 1988 à 247 exploitations en 2010.**

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		
Libellé de commune	**2010**	**2000**	**1988**
Candillargues	22	18	33
Lansargues	47	83	136
Mauguio	99	179	260
Mudaison	28	40	76
Palavas-les-Flots	0	2	3
Saint-Aunès	38	41	48
Valergues	12	15	24
La Grande-Motte	1	1	0
TOTAL	**2010**	**2000**	**1988**
Chiffre	247	379	580
évolution en %	-57%	-35%	

Le renouvellement problématique des exploitants

Près d'un tiers des exploitations sont dirigées par des plus de 60 ans, et les 2/3 le sont par des plus de 50 ans. Ainsi, les jeunes exploitants ne représentent que 15% des exploitations en place en 2010. Ils sont toutefois en légère progression.

Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant	Exploitations									
	Ensemble		Moins de 40 ans		40 à moins de 50 ans		50 à moins de 60 ans		60 ans ou plus	
Commune	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**
Candillargues	22	18	s	s	s	10	13	3	4	s
Lansargues	47	83	8	10	8	24	15	22	16	27
Mauguio	99	179	18	21	15	36	32	62	34	60
Mudaison	28	40	3	7	9	5	7	7	9	21
Palavas-les-Flots	0	2		s		s				
Saint-Aunès	38	41	7	4	8	11	15	8	8	18
Valergues	12	15	s	s	s	s	3	3	6	7
Grande-Motte	1	1							s	s
TOTAL	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**
Chiffre	247	379	36	42	40	86	85	105	77	133
répartition en %			15%	11%	16%	23%	34%	28%	31%	35%

En termes de succession, on constate que la moitié des exploitations n'ont à ce jour pas de successeur connu.

Qui succèdera au chef d'exploitation (âgé de 50 ans ou plus)	Exploitations							
	Ensemble des exploitations		Exploitations non concernées par la question succession		Exploitations avec successeur		Exploitations sans successeur ou inconnu	
Commune	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**
Candillargues	22	18	s	13	s		15	5
Lansargues	47	83	16	34	14	14	17	35
Mauguio	99	179	30	57	13	22	56	100
34176 - Mudaison	28	40	10	12	8	8	10	20
Palavas-les-Flots	0	2		s				
Saint-Aunès	38	41	15	15	5	8	18	18
Valergues	12	15	s	5	s		7	10
Grande-Motte	1	1					s	s
TOTAL	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**
Chiffre	247	379	71	136	40	52	123	188
répartition en %			29%	36%	16%	14%	50%	50%

A l'image du département, le faire valoir direct (propriété) reste majoritaire en Pays de l'Or. On constate toutefois que la pratique du fermage progresse en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs et l'agrandissement des structures existantes. Les grandes exploitations maraichères louent la quasi-totalité de leurs terres. On constate également de nombreux baux oraux qui sont conduits tous les ans ou tous les deux ans.

Les terres et les exploitations appartenant aux exploitants de plus de 50 ans sont amenées à changer de propriétaires dans les 15 prochaines années. La

moitié de la SAU, et les deux tiers des exploitations sont concernés par cette problématique sur le territoire de l'étang de l'Or.

En lien direct avec l'effet de concentration des exploitations agricoles, on constate également une continuité du phénomène de concentration du foncier agricole.

Par ailleurs, beaucoup d'exploitants attendent le lancement des grandes infrastructures (supra) afin de vendre leurs terrains.

Dans les communes plus en retrait des grands axes structurants et des grandes infrastructures (Candillargues), **la population agricole ne se renouvelle pas.** Sa principale préoccupation dans le contexte actuel est de pouvoir arriver à vivre. Or, la restructuration d'exploitations prend du temps, c'est pourquoi les agriculteurs sont tentés de vendre leur terre pour pouvoir subvenir à leurs besoins.

Des impacts environnementaux de plus en plus pris en compte

D'un point de vue environnemental, l'agriculture est localement responsable de pollutions de l'eau et des sols. On constate que les eaux de la **nappe souterraine de Mauguio-Lunel présentent des concentrations en nitrates parfois élevées qui peuvent les rendre impropres à la consommation**. **L'étang de l'Or souffre également d'eutrophisation** (prolifération d'algues liée à l'excès d'azote et de phosphore) en partie liée aux pratiques agricoles.

Dans ce contexte, de nombreuses actions ont d'ores et déjà été mises en place, dans le cadre de la politique communautaire européenne, de la politique nationale (directives), ou via les acteurs locaux comme l'Agglomération du Pays de l'Or, le SYMBO, la Chambre d'agriculture...

- Le PAEC du bassin de l'Or

Les Projets Agro-environnementaux et Climatiques (PAEC) permettent aujourd'hui, pour un territoire donné, de prendre en compte l'ensemble des enjeux environnementaux (Eau, Biodiversité, Zones humides, Maintien des surfaces en herbe...). Leur mise en place conditionne la possibilité de souscrire à certaines aides agricoles, et ils doivent être coordonnés par un opérateur unique, de préférence une collectivité territoriale accompagnée de partenaires.

La mise en place des Mesures Agro-environnementales Climatiques (MAEC) prend ainsi le relais de la Prime Herbagère Agro-environnementale (PHAE).

C'est dans ce contexte qu'a émergé le projet agro-environnemental et climatique pour le Bassin de l'Or. L'ensemble des structures qui animaient auparavant des démarches agro-environnementales ont choisi de se regrouper afin de proposer un Projet Agro-environnemental Climatique (PAEC) à l'échelle du Bassin de l'Or, coordonné par le Symbo.

Les aides sont ciblées sur des secteurs dits d'intervention prioritaire définis sur le territoire. Pour chacun d'eux, un animateur est identifié. Les agriculteurs souhaitant s'engager dans une démarche agro-environnementale

Peuvent ainsi souscrire des mesures, en lien avec les enjeux identifiés sur chaque secteur, dans le cadre d'un contrat d'une durée de 5 ans.

Le territoire du SCoT est concerné par deux secteurs à enjeux :

- **Le secteur « étang de l'Or », concerné par l'enjeu biodiversité, zones humides, herbe :**

L'animateur en est le Symbo. La définition de ce périmètre s'est appuyée essentiellement sur le périmètre Natura 2000 « Étang de Mauguio » élargi à des terres potentiellement à enjeu, notamment vis-à-vis de l'Outarde canepetière. La grande majorité des habitats naturels et des espèces inventoriés est liée dans ce secteur aux zones humides entretenues par le pastoralisme ou aux plaines agricoles. Pour maintenir ces habitats et ces espèces dans un bon état de conservation, de préserver les zones humides et de réduire l'apport de nutriments, Les mesures définies sont la gestion pastorale, le maintien de milieux ouverts, la réouverture de milieux, les couverts favorables à la faune, …

- **Le secteur « Captages du Pays de l'Or », concerné par l'enjeu eau.**

L'animateur en est Pays de l'Or Agglomération. La contractualisation de mesures agro-environnementales est réalisée sur l'ensemble du Secteur d'Intervention Prioritaire (SIP) défini dans le Projet Agro-Environnemental et Climatique (PAEC) du Bassin de l'Or et en premier lieu dans les Zones d'Action Prioritaire, en intégrant les niveaux de priorité définis au sein de ces zones.

Le risque de transfert par pollutions diffuses est important sur les aires d'alimentation de captages (AAC). Le mode de transfert principal est l'infiltration directe vers la nappe. La limitation de l'utilisation d'intrants sur les parcelles agricoles constitue donc un enjeu majeur du programme. L'outil proposé pour la mise en œuvre de cette action, est la contractualisation de mesures agro-environnementales (MAE).

Dans le cadre de la programmation des aides européennes (via le FEADER) sur la période 2015-2020, un Projet Agro-Environnemental et Climatique (PAEC) a été élaboré à l'échelle du Bassin de l'Or afin d'activer des MAE sur les Secteurs d'Intervention Prioritaires (SIP). En particulier, des MAE ont été proposées sur le SIP des Captages du Pays de l'Or.

Ces mesures ont été construites dans l'objectif de répondre aux enjeux en matière d'évolutions de pratiques agricoles sur le territoire. A noter que, contrairement à la précédente programmation, les MAE ne concernent plus la réduction de la fertilisation azotée mais uniquement la limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires. Ces MAE sont proposées sur différents couverts : vigne, grandes cultures (seules ou en rotation avec des cultures légumières) et arboriculture.

- Le programme eau et agriculture du Pays de l'Or

- *Source : bilan du programme d'actions 2011 - 2016 pour la protection et la reconquête durable de la qualité de la nappe alimentant en eau potable les captages du pays de l'or – Pays de l'Or Agglomération*

Le 15 décembre 2011, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a validé pour 5 ans un programme d'actions pour la protection et la reconquête durable de la qualité de la nappe qui alimente en eau potable les captages du territoire.

Après 3 années de mise en œuvre, un bilan mi-parcours de ce programme d'actions a été réalisé. Compte tenu des évolutions règlementaires, des nouveaux enjeux et des projets qui ont émergé sur le territoire, le Comité technique de la démarche a proposé un avenant au programme d'actions. Cet

avenant permet notamment de prendre en compte plusieurs nouveaux éléments règlementaires :

- Le projet de SDAGE 2016-2021 inscrit 8 des 10 captages de l'Agglomération sur la liste des captages prioritaires, notamment les captages des Piles et des Treize Caïres à Mauguio, la Gastade à Candillargues, Bourgidou à Lansargues et Bénouïdes à Valergues, sur lesquels porte ce programme d'actions.

- Le Programme de Développement Rural Régional 2015-2020 met en place un nouveau cadrage des aides agricoles.

- L'arrêté préfectoral du 2 juillet 2014 établissant le programme d'actions de lutte contre la pollution par les nitrates d'origine agricole créer autour de 3 captages du territoire des Zones d'Action Renforcée.

Ce bilan mi-parcours tient également compte des autres démarches environnementales du territoire et en particulier du Contrat du Bassin de l'Or, mis en œuvre sur la période (2015-2020).

Le programme se donne pour objectif d'agir sur les pressions azotées et phytosanitaires qui engendrent une dégradation de la ressource en eau souterraine captée pour l'alimentation en eau potable du territoire du Pays de l'Or.

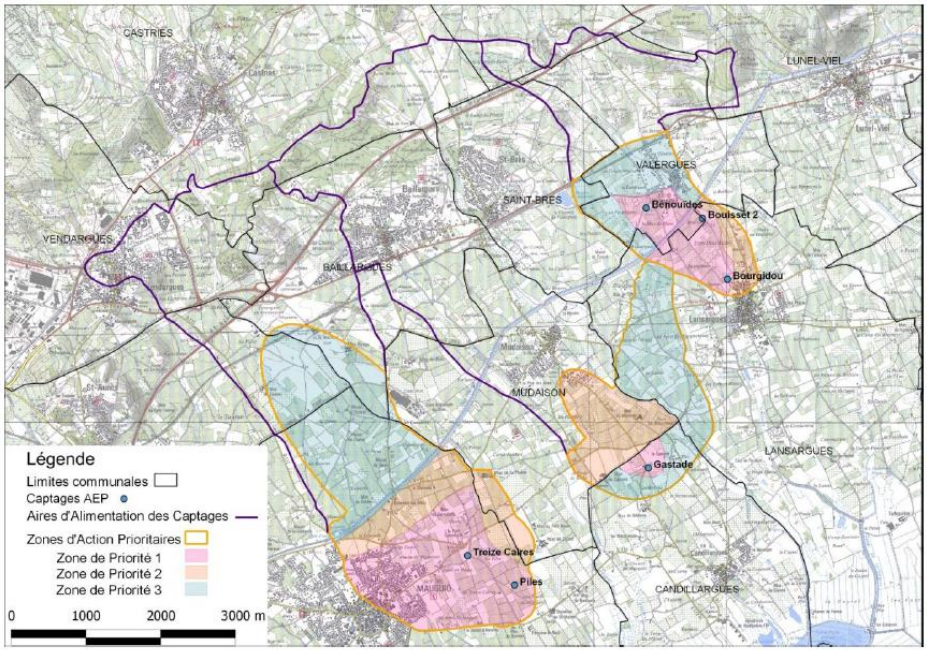
Le périmètre d'intervention du programme est l'ensemble du territoire des Aires d'Alimentation de Captage (AAC), toutefois, on distingue trois échelles de travail selon lesquelles les actions peuvent s'appliquer de manière différente :

- L'ensemble des Aires d'Alimentation des Captages (AAC), d'une surface de 3 800 ha.

- Les Zones d'Actions Prioritaires (ZAP), ciblant les pollutions diffuses agricoles, d'une surface de 1 454 ha.

- Différentes Zones Prioritaires (ZP), situées au sein des ZAP, numérotées de 1 à 3.

Cartographie des différents zonages de mise en œuvre de la stratégie



Objectifs du programme d'actions

Objectif 1 : Limitation durable des risques de pollutions diffuses et ponctuelles

La reconquête de la qualité de l'eau passe par une limitation des activités du territoire présentant un risque pour la ressource vis-à-vis des transferts de pollutions vers la nappe. Ce volet repose sur trois actions :

- *Action 1.1 : Acquisition foncière dans les zones d'appel des captages et gestion de ces propriétés foncières dans un objectif de protection de la ressource en eau.*
- *Action 1.2 : Mise en conformité des forages des particuliers.*
- *Action 1.3 : Elaboration et l'application de Plans d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles afin de réduire les pressions azotées et phytosanitaires d'origine non-agricole.*

Objectif 2 : Évolution des pratiques agricoles en faveur de la protection de la ressource

Les pratiques agricoles mises en œuvre sur le territoire doivent être accompagnées vers une meilleure prise en compte de la protection de la qualité de l'eau. Ce volet agricole repose sur 6 actions :

- *Action 2.1 : Mise en œuvre de Mesures Agro-environnementales Climatiques permettant de soutenir financièrement l'adoption de pratiques alternatives à l'utilisation de produits phytosanitaires en arboriculture, viticulture, grandes cultures et maraîchage.*
- *Action 2.2 : Accompagnement d'un collectif d'agriculteurs dans la recherche et l'application de techniques culturales permettant de limiter les pollutions azotées et phytosanitaires.*
- *Action 2.3 : Mobilisation d'aides à l'acquisition de matériel alternatif, productif et non productif (aires de remplissage-rinçage par exemple) visant à réduire les rejets azotés et phytosanitaires vers le milieu.*
- *Action 2.4 : Suivi des exploitations agricoles du territoire pour les guider dans leur évolution de pratiques.*
- *Action 2.5 : Développement de l'agriculture biologique sur les zones de captages.*
- *Action 2.6 : Réalisation d'aires collectives pour le remplissage et le rinçage sécurisés des pulvérisateurs.*

Objectif 3 : Pérennisation de la démarche

Il s'agit d'organiser la mise en œuvre et de suivre la réalisation de l'ensemble des actions du programme. De plus, il sera essentiel que l'animation soit coordonnée avec les autres projets du territoire qui influeront sur les pratiques agricoles et non agricoles. Le but sera de rester vigilant à la cohérence entre les différentes actions mises en place pour répondre à ces autres enjeux.

- *Action 3.1 : Sensibilisation de l'ensemble des acteurs du territoire.*
- *Action 3.2 : Suivi et évaluation des actions.*

- *Action 3.3 : Mise en place d'un observatoire de la qualité de l'eau.*

- La directive européenne Nitrates : le 5° programme d'actions

La Directive Européenne « Nitrates » du 12 décembre 1991 a pour objectif de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole. Dans chaque département, elle se traduit par la définition de zones dites vulnérables et d'un programme d'action spécifique imposant sur ces zones des pratiques agricoles plus vigilantes vis-à-vis des risques de fuites des nitrates, afin de limiter les risques de pollution.

En effet, les eaux de la nappe souterraine de Mauguio-Lunel présentent des concentrations en nitrates parfois élevées qui peuvent les rendre impropres à la consommation. L'étang de l'Or souffre d'eutrophisation (prolifération d'algues liée à l'excès d'azote et de phosphore).

Le 5ème programme d'action du département de l'Hérault, d'une durée de 4 ans, est en vigueur depuis juillet 2014. Il présente des évolutions significatives par rapport au programme d'action précédent, comme par exemple :

- la mise en place de bandes enherbées ou boisées de 5 m. de large le long des cours d'eau
- la couverture végétale des sols pendant les périodes présentant un risque de lessivage (du 1er septembre au 31 novembre).

Tous les exploitants de parcelles agricoles situées dans la zone vulnérable ont pour obligation d'appliquer les mesures du 5ème programme d'actions.

- Les autres évolutions des pratiques agricoles en faveur de la protection de la ressource :

➢ <u>La diminution de la pression par l'aide a l'investissement matériel</u>

Cette aide est programmée dans le cadre de l'action menée par l'Agglomération à travers son programme d'action en faveur des captages

L'appui à l'investissement matériel est réalisé dans les **Zones d'Actions Prioritaires**, en intégrant les niveaux de priorité définis au sein de ces zones.

Afin d'encourager l'évolution de pratiques dans le cadre des mesures agro-environnementales, **l'investissement dans du matériel alternatif aux produits phytosanitaires** peut être nécessaire. Par exemple, l'achat de matériel de travail du sol (inter-cep, herse-étrille, binage) est une des voies pour réduire l'utilisation d'herbicides.

D'autre part, les opérations de remplissage et de lavage des pulvérisateurs peuvent constituer un risque important de pollution du milieu par des quantités importantes de préparation pour les traitements phytosanitaires (débordement de cuve lors du remplissage, vidange des fonds de cuve, évacuation des eaux de lavage…). La réalisation d'**Aires de Remplissage et de Rinçage Sécurisées (ARRS) individuelles** est donc un moyen de limiter ces pollutions en envoyant tous les effluents phytosanitaires d'une exploitation vers un système de retraitement.

➢ <u>L'agriculture biologique</u>

L'agriculture biologique apparaît comme le mode de production agricole le plus compatible avec la protection de la qualité de l'eau : l'absence

d'utilisation de pesticides de synthèse garantit une non-pollution des eaux par ces molécules et la non-utilisation d'engrais minéraux azotés, plus facilement entraînés vers les nappes, permet de limiter les pertes de nitrate.

Pour être réussie sur le plan environnemental et économique, l'installation et la conversion à l'agriculture biologique doivent être accompagnées techniquement. Sur la plaine de Mauguio, classée zone vulnérable aux nitrates, ce suivi permettra entre autres de sensibiliser l'exploitant agricole au cadre règlementaire et au raisonnement de la fertilisation organique afin que sa mise en place soit bénéfique pour la qualité de l'eau.

Dans la pratique, des exemples concrets de communes (Munich, Lons-le-Saulnier, Rennes) ou d'intercommunalités (Pays des Herbiers, Agglomération Seine-Eure…) montrent que le développement de l'agriculture biologique sur des zones de captages peut, sur le long terme, impacter positivement et de manière durable la qualité de l'eau.

Sur le territoire de l'Agglomération du Pays de l'Or, malgré une forte présence de l'agriculture, les productions biologiques représentent une surface restreinte (environ 120 ha, soit moins de 2 % de la surface agricole utile).

Un des objectifs de l'action menée par l'Agglomération à travers son programme d'action en faveur des captages est donc de développer les surfaces en agriculture biologique, prioritairement dans les ZAP des AAC.

- <u>Le développement d'aires collectives de lavage/remplissage des engins agricoles</u>

Dans la chaîne d'utilisation des phytosanitaires, les opérations les plus risquées pour l'environnement et pour la santé des applicateurs, sont :

- la préparation des bouillies
- le remplissage du pulvérisateur
- la gestion des fonds de cuve et des eaux de lavage

Les **aires collectives de remplissage et de rinçage des pulvérisateurs agricoles** permettent de réduire au maximum le risque de contamination du milieu par les pesticides, grâce un système de récupération et de retraitement des effluents.

La création d'une aire collective, prise en charge par la collectivité, est un moyen efficace de contrôler les pratiques de remplissage et de rinçage des agriculteurs et de justifier une fermeture de bornes de remplissage non conformes.

Un des objectifs de l'action menée par l'Agglomération à travers sont programme d'action en faveur des captages est donc de développer ce type d'aires. Parmi les trois aires d'alimentation de captages prioritaires, celle de Bourgidou présente des conditions favorables à la mise en place d'une aire collective : un tissu agricole dense, composé d'exploitations agricoles de taille moyenne ne disposant pas d'aires individuelles et une aptitude au projet collectif lié à la présence d'une cave coopérative qui fédère un grand nombre de viticulteurs. Cette aire d'alimentation de captage concerne des parcelles agricoles situées sur les communes de Lansargues et de Valergues. L'opportunité d'implanter une ARRS collective pour les agriculteurs de l'AAC des Piles et Treize Caïres semble également être étudiée.

c. Des contraintes spécifiques d'exploitation

Une agriculture essentiellement périurbaine

En milieu périurbain, les utilisateurs des sols sont très divers (habitations, industries, grandes surfaces, voies de communication, agriculture, parcs, terrains de sport, zones naturelles à protéger…). **Ces utilisateurs sont en concurrence et souvent, en conflit.** Les zones agricoles du Pays de l'Or, en périphérie de l'agglomération montpelliéraine sont pour l'essentiel assimilables à **de l'agriculture périurbaine.** Cette agriculture est handicapée, au plan économique, par la **faible rémunération du capital foncier** et des **contraintes d'exploitation spécifiques.** En outre, face aux autres usages du sol, elle s'inscrit rarement parmi les priorités politiques. Ainsi, la pression foncière exercée par l'agglomération de Montpellier risque d'entraîner à terme **un changement de vocation des terres agricoles qui,** faute de moyens financiers suffisants de la part des repreneurs potentiels, **risquent de ne pas trouver preneurs** et donc de s'ouvrir à terme à l'urbanisation. L'ouest du territoire de la commune de Saint-Aunès, en périphérie immédiate de l'agglomération montpelliéraine constitue un exemple de ce phénomène.

Cet état de fait est également présent en ce qui concerne les communes rurales les plus éloignées de l'agglomération montpelliéraine. Ainsi, à l'image de la commune de Candillargues, **les restructurations d'exploitations agricoles prennent du temps.** Dans ce contexte, et face à une pression foncière extrêmement forte, les agriculteurs sont tentés de vendre leur terre pour subvenir à leurs besoins. A titre d'exemple, en 1998, il y avait 30% de plus d'arboriculture qu'à l'heure actuelle sur Candillargues.

C'est pourquoi, la sécurisation du foncier à long terme est l'étape clé des politiques volontaristes de maintien de l'agriculture périurbaine. Elle seule permet aux agriculteurs de travailler et d'investir sereinement. Pour parvenir à ces objectifs deux outils essentiels de gestion ont été évoqués :

- Les ZAP (« Zones Agricoles Protégées »), elles constituent une servitude annexée au PLU. Leur création remonte à la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999. Aucune ZAP n'a été mise en œuvre à ce jour dans le département.

- Les PAEN (« Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels »), sont issus de la loi du 23 février 2005 sur le Développement des Territoires Ruraux (dite loi DTR). Cette dernière **donne aux départements de nouveaux pouvoirs pour protéger les espaces agricoles et naturels en zone périurbaine.** En accord avec les communes, peuvent être institués des périmètres destinés à des actions de protection et d'aménagement, où le département dispose d'un droit de préemption. A l'échelle du département de l'Hérault, le site du Mas Dieu à l'ouest de Montpellier a fait l'objet d'un projet pilote afin de bénéficier d'un tel périmètre de protection. Le PAEN des Verdisses à Agde est le second projet de ce type à avoir été développé dans l'Hérault. D'autres projets de PAEN sont à l'étude, notamment au nord de l'étang de Thau (Villeveyrac). Néanmoins, en ce qui concerne le territoire du Pays de l'Or, un pré-périmètre a été défini par le Conseil Général.

Des acteurs agricoles dispersés

La multiplicité des enjeux de développement local (gestion de la croissance démographique, développement des infrastructures de transport et des zones d'activités, protection des milieux naturels…) n'est pas très favorable à la prise en considération de l'agriculture dont les représentants sont dispersés voire en concurrence. En effet, la multiplicité des types d'agriculture présents sur le territoire, et par conséquent des acteurs à prendre en considération, pose problème en ce qui concerne la mise en œuvre d'actions concrètes. On assiste de surcroit à un certain mitage des zones agricoles (ex. : hameau de Vauguières sur la commune de Mauguio). Par ailleurs, peu d'orientations concernant l'agriculture ont été mises en œuvre en Pays de l'Or. Cette situation résulte du contexte intercommunal « fluctuant » auquel était assujetti le territoire il y a quelques années.

Une main d'œuvre essentiellement saisonnière

La filière « fruits et légumes » nécessite le recours à une importante main d'œuvre saisonnière. Or, il s'avère très difficile à l'heure actuelle de loger les saisonniers. Cette problématique peut être résolue par la création de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » conformément à la loi Littoral ou par la réhabilitation de certaines composantes du patrimoine agricole. Sur ce dernier point, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 permet de modifier la destination des bâtiments tout en restant en zonage agricole. Toutefois, le SCoT se devra de mettre en œuvre des verrous pour que ces logements répondent aux conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité (alimentation en eau potable, assainissement) et celles de mixité sociale.

Cf. article 123.1.5. du C.U. concernant les PLU

« … I.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : …

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Des dessertes agricoles potentiellement désorganisées par la mise en œuvre des nouveaux équipements structurants

Outre leurs conséquences sur le paysage, les nouvelles infrastructures risquent de nuire à la qualité des dessertes agricoles actuelles. L'ensemble des mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires concernant l'agriculture sont d'ores et déjà intégrées dans le cadre de la mise en œuvre de ces infrastructures.

d. La dynamique des espaces agricoles

Analyse des marchés fonciers

- *Source : observatoire foncier du département de l'Hérault. Analyse du marché foncier 2013 - Communauté d'agglomération du Pays de l'Or – Décembre 2014*

- Un marché foncier urbain toujours prépondérant

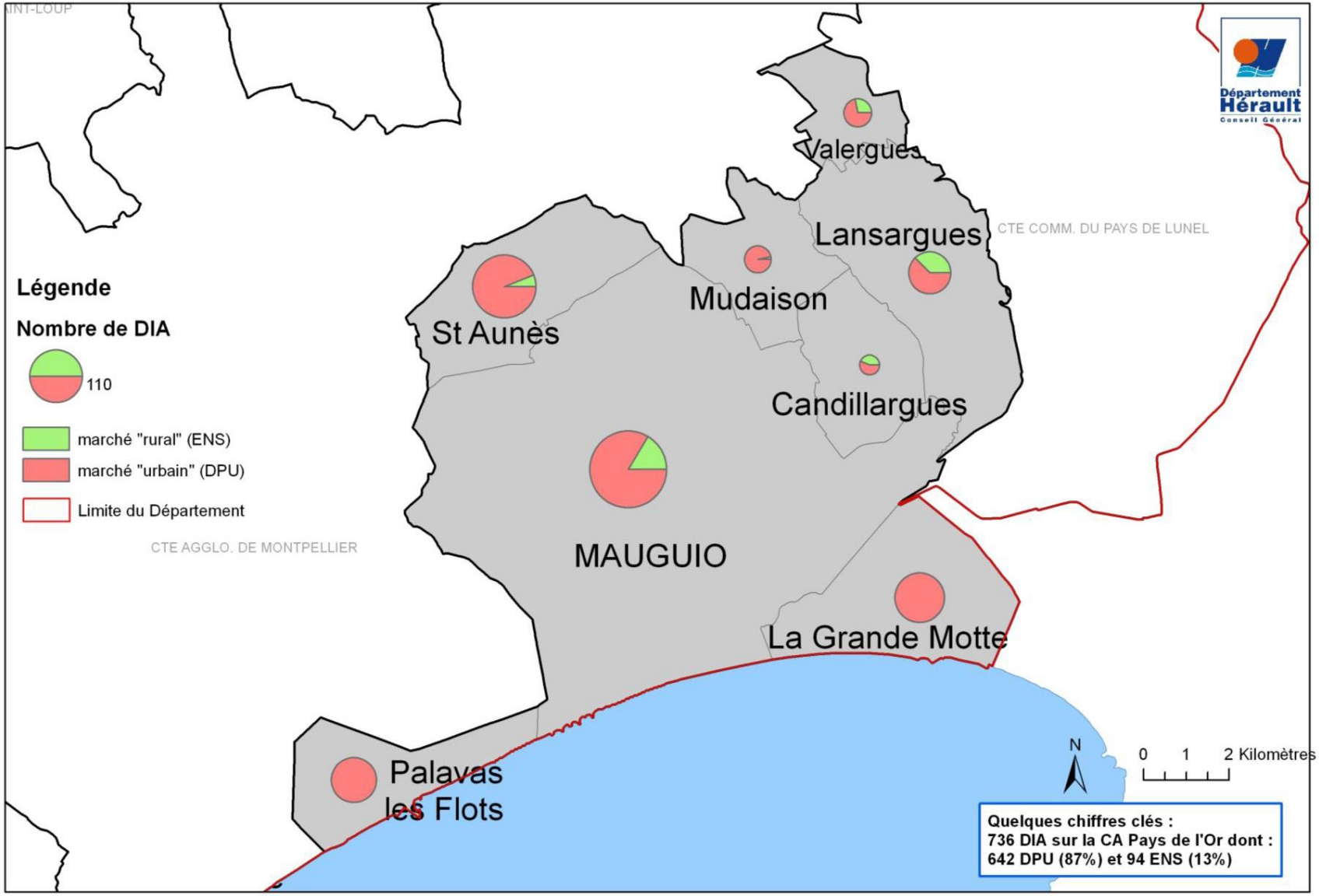
Sur le Pays de l'Or, le marché foncier a « repris un peu de couleurs » en 2013 avec une hausse des volumes de transactions généralisée (ENS et DPU) qui met fin à deux années consécutives de baisse importante.

Le marché urbain reste toujours ultra dominant. Il représente 88% de l'ensemble des transactions. Le marché est d'ailleurs toujours composé en quasi exclusivité de transactions urbaines à Palavas les Flots, La Grande Motte et Saint-Aunès (cf. carte ci-après).

Ce marché urbain est composé en grande part de transactions bâties (82%) dont les volumes (nombre, montants et surfaces) sont en hausse en 2013 et dont les prix moyens suivent une nette tendance à la hausse depuis 5 ans. Cette hausse est générale sur l'ensemble des communes de l'EPCI.

Les terrains à bâtir sont nettement minoritaires. Seule la commune de Saint-Aunès a une part de terrains à bâtir dans son marché urbain supérieure à 25% (en nombre de transactions).

Répartition du nombre de DIA par commune de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or en 2013



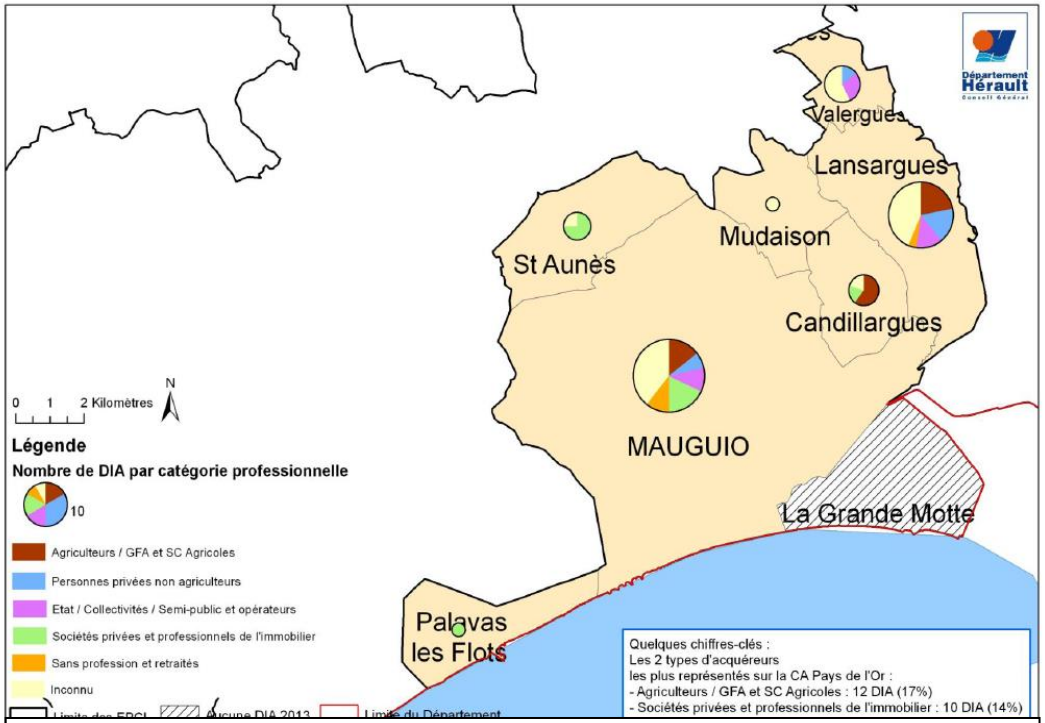
- Un marché rural qui semble se stabiliser

Composé à 52% de transactions en prés et terres, leur volume se stabilise en 2013 et leur prix moyen est au plus bas depuis 5 ans (1,68 €/m²).

Deux signes continuent cependant à montrer que le marché rural est sous pression :

- La part importante de transactions en bâtis accessoires (2ème nature de sol la plus représentée, avec 25% des transactions). Les communes de Mauguio, Mudaison et Saint-Aunès ont une part importante de ce type de transactions dans leur marché rural, dénotant la présence de nombreux bâtis sur les terres agricoles.

- La part importante d'acquéreurs de type « sociétés privées et professionnels de l'immobilier » (14% de l'ensemble des transactions rurales) sur le marché rural. (cf. carte ci-jointe)



Carte : Répartition du nombre de DIA par catégorie professionnelle des acquéreurs et par commune de la CA Pays de l'Or en 2013 pour l'acquisition de terres rurales

	CA Pays de l'Or					DEPARTEMENT			
	Nombre de DIA	%age CA/Dept34	Surfaces totales (ha)	Prix moyen (€/m²)	Prix moyen acquéreur agriculteur (€/m²)	Nombre de DIA	Surfaces totales (ha)	Prix moyen (€/m²)	Prix moyen acquéreur agriculteur (€/m²)
Prés et Terres	48	3,05%	40,18	1,74	1,25	1576	2118,67	0,89	0,58
Vignes	7	1,03%	8,43	1,92	2,06	677	1 256,23	1,06	1,01
Bâtis Essentiels	531	6,98%	21,01	617,38		7604	468,44	319,81	
Terrains à bâtir non viabilisé	20	2,92%	18,89	73,33		684	358,65	42,94	
Terrains à bâtir viabilisé	93	5,25%	6,29	322,31		1771	137,53	205,08	
Autres	37	3,17%	32,40			1168	2 893,87		
Toutes natures de sol	736	5,46%	127,21			13480	7 233,39		

- Un prolongement des tendances et caractéristiques déjà constaté lors de l'élaboration du premier SCoT

En l'absence de marché agricole et rural sur les communes de Palavas et de La Grande Motte, les propos porteront uniquement sur les communes de Candillargues, Lansargues, Mauguio, Mudaison, Valergues et Saint-Aunès.

Une pression foncière généralisée à l'ensemble du territoire du fait :

- **Des demandes des professionnels agricoles :** exploitants en développement, porteurs de projets nouveaux souhaitant développer leur activité ; exploitants touchés par des aménagements structurants et veillant à maintenir leur potentiel de production.
- **Des projets des collectivités et des aménagements d'intérêt général fortement consommateur d'espace agricole.**
- **Des structures éco agricoles performantes** (SICA, GAEC La Rosée...).
- **Des concurrences accrues entre agriculteurs et non agriculteurs.**

Un marché foncier en constante diminution en volume et en augmentation en matière de prix :

Face aux incertitudes d'évolution des documents d'urbanisme, les propriétaires fonciers conservent leurs biens. En cas d'impossibilité à les entretenir, la location s'envisage avec une réticence certaine pour les baux ruraux. En conséquence, le faire valoir indirect se développe fortement avec des systèmes de mise à disposition plus ou moins sûrs et pérennes (allant de la convention de mise à disposition SAFER, au contrat verbal peu sécurisant pour l'exploitant).

Des préemptions avec révision de prix qui tendent à se généraliser à l'ensemble du territoire d'étude, traduisant une progression spatiale des tensions entre usagers agricoles et non agricoles.

Des qualités agronomiques des sols et des revenus économiques de bons niveaux ne laissant pas la place au développement des friches ni à la cabanisation.

Synthèse :

- Globalement des demandes agricoles importantes auxquelles s'ajoute une pression non agricole (liée au développement de projet d'intérêt général et d'aménagement structurant) induisant une insatisfaction en matière d'offre foncière.
- Des volumes de transaction foncière en baisse du fait d'un certain attentisme spéculatif.
- Le développement des mises à disposition foncières orales et provisoires, peu compatibles avec des projets d'installations nouvelles et pérennes.

- Les enjeux fonciers

Une forte demande de foncier à finalité de développement des différentes filières agricoles : l'accès au foncier agricole se fait dans un contexte fort concurrentiel sur l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. Cette thématique n'a pas été spatialisée sur la carte ci-après en raison de son caractère diffus.

Les quatre types d'espaces décrits ci-après ont pu être spatialisés schématiquement

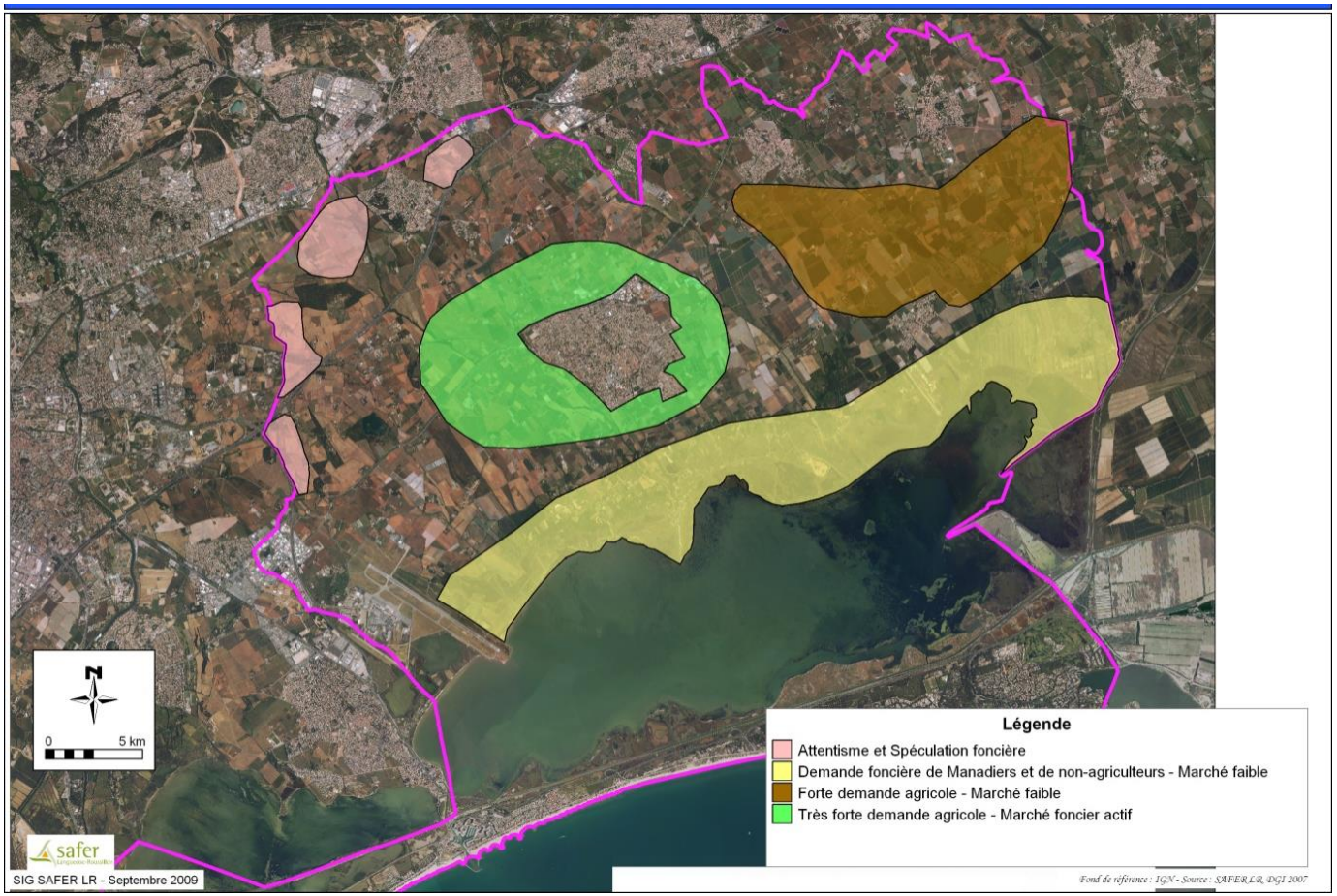
VERT : Au cœur de la plaine agricole du Mauguio (environ 995 ha). Un secteur **de très forte demande agricole couplée à un marché foncier actif.**

MARRON : Au sein de la plaine agricole à l'est de l'Agglomération (environ 1030 ha). Une zone de **forte demande agricole conjuguée à un marché foncier faible.**

JAUNE : Une frange littorale en bordure de l'étang au sud des communes de Mauguio, Candillargues et Lansargues : constituée de terres basses, soumise aux remontées salines, ce secteur, partie intégrante de la zone de préemption du Conservatoire du Littoral, fait l'objet de **demandes spécifiques des manadiers** (fourrages et pâturages) et de **non agriculteurs** (espaces de loisirs). Cet espace s'étend sur environ 1 565 ha.

ROSE : Une succession de **zones de spéculation urbaine**, au nord-ouest de l'intercommunalité (à cheval sur les communes de Mauguio et de Saint-Aunès). Attentisme et spéculation sur les prix caractérisant ce secteur encore fortement viticole (4 zones pour un total d'environ 290 ha).

Spatialisation des tendances du marché foncier et des demandes agricoles
(Source : Carte réalisée par la chambre d'agriculture)



L'occupation agricole du territoire et ses tendances d'évolution

L'Agglomération du Pays de l'Or couvre une surface totale de **14 289 ha.**

Les surfaces agricoles (SAU officielle) occupent près de la moitié du territoire (46%) : 6093 ha (source RGA 2010), surfaces toutefois inférieures aux superficies des zones agricoles des P.O.S. et P.L.U. (NC ou A) en vigueur, pour lesquelles on recensait en 2012 (source évaluation du SCoT –TERCIA Consultants) 8 226 ha.

L'étang de l'Or occupe près de **2 960 ha** classés en zone naturelle ou agricole (ND ou N) dans les documents d'urbanisme. Outre l'étang, quelques bois ou zones inondables sont aussi classés en zone naturelle.

Enfin les zones urbanisées et à urbaniser occupent **1 797 ha** (source P.O.S. et P.L.U.) auxquelles il faut ajouter les emprises des voies de communication.

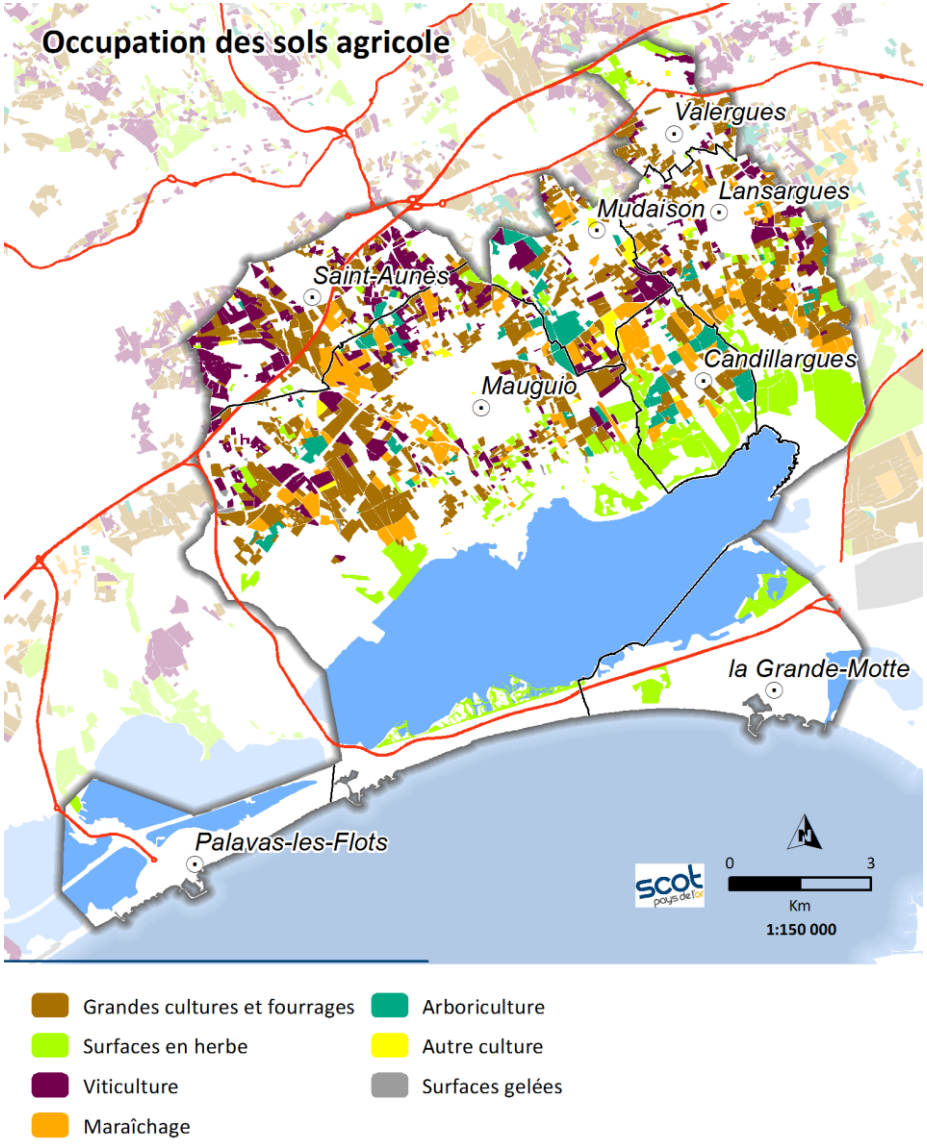
- Répartition des surfaces par type de culture

Globalement, entre 1988 et 2000, on constate une progression intéressante (+36%) des surfaces toujours en herbe. De même, on note une explosion des superficies en terres labourables (+115%). Par contre, les surfaces en cultures permanentes (dont principalement les vignes) sont en régression.

Source du tableau présenté : AGRESTE - recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010
Champ : ensemble des exploitations (hors pacages collectifs). Les données sont localisées au siège de l'exploitation.

	Superficie en terres labourables *en hectare*			**Superficie en cultures permanentes** *en hectare*			**Superficie toujours en herbe** *en hectare*		
Libellé de commune	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
Candillargues	393	368	133	110	152	209	209	130	259
Lansargues	455	423	334	182	256	478	176	57	53
Mauguio	1926	1555	771	459	798	1165	105	1310	352
Mudaison	255	147	118	303	332	438	412	9	0
Palavas-les-Flots	0	s	0	0	0	1	0	s	s
Saint-Aunès	323	216	174	376	285	381	s	65	0
Valergues	22	48	42	16	38	83	0	0	0
La Grande-Motte	s	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
Chiffre	3374	2757	1572	1446	1861	2755	902	1571	664
évolution en %	115%	75%		-48%	-32%		36%	137%	

- Localisation des secteurs agricoles d'après le RPG 2012



Occupation des sols agricoles

- **Près de 2 500 ha en terres labourables** en rotation régulières entre grandes cultures et cultures légumières de plein de champs,
- **Plus de 1000 de prairies d'élevage,** notamment sur les pourtours de l'étang,
- **Un peu moins de 900 ha de** vignes situées notamment à Mauguio et Saint-Aunès, pour le terroir de la Méjanelle, et à Lansargues où la cave vinifie du raisin de table,
- **Un peu plus de 300 ha de vergers** principalement plantés en pommiers,
- **Près d'une centaine d'hectares** d'autres activités agricoles telles l'horticulture, dont l'emprise foncière est relativement limitée,
- **Les friches restent limitées sur le secteur** (un peu sur Lansargues, Saint-Aunès et Mudaison, mais quasi rien ailleurs).

Type d'occupation majoritaire de l'îlot agricole	**surface en m^2**	**surface en ha**	**%**
Arboriculture	3190399	319	7%
Autres cultures	746871	75	2%
Grandes cultures et fourrages	16993104	1699	37%
Maraîchage	6311775	631	14%
Surfaces en herbe	10346745	1035	22%
Surfaces geléees	431806	43	1%
Viticulture	8135789	814	18%
TOTAUX	46156489	4616	100%
Source : ASP - îlots agricoles inscrits au RPG 2012			

- L'irrigation, une singularité de l'espace agricole du Pays de l'Or

Le territoire agricole du Pays de l'Or se caractérise par **un réseau d'irrigation dense géré par la société Bas Rhône Languedoc (BRL)**. Le secteur est « complet » en termes d'équipements, performant et ne mérite pas selon ses concessionnaires de travaux particuliers, sauf quelques dévoiements ou opérations maintenance.

L'eau provient du Rhône par le canal Philippe Lamour qui a un droit de 75 m^3/s mais qui ne porte que 15 m^3/s. BRL estime avoir investi environ 10 000 €/ha pour l'irrigation du secteur. En ce sens la réduction d'espaces agricoles est considérée comme un préjudice quand des investissements publics à vocation agricole ont déjà été opérés.

Outre BRL**, l'agriculture locale est irriguée par des pompages dans la nappe d'une eau de bonne qualité** pour ses usages**.** Aussi, l'entreprise d'irrigation constate-t-elle une baisse de consommation due à cette recrudescence des pompages dans la nappe, mais également à une meilleure utilisation de la ressource et au développement de l'urbanisation qui limite la consommation de l'eau agricole (l'agriculture étant l'activité la plus consommatrice d'eau d'irrigation).

Les interrogations et besoins de BRL se situent en termes d'ampleur de destruction de réseau par les futurs réseaux TGV et A9, et de paiement des travaux de réimplantation, d'espace pour effectuer la maintenance des grosses canalisations, de prise en compte du réseau d'eau brute lors de la création de nouvelles zones à urbaniser, de réaménagement foncier à la suite de projets d'urbanisation ou de voies de communication. En effet, les structures agricoles nécessitent des îlots de quelques ha minimum (5 environ) pour rentabiliser économiquement une borne d'irrigation. Enfin, BRL insiste, afin d'éviter les risques de pollution de la ressource, pour qu'aucune voie de communication et croisement ne se crée à proximité du canal.

Consommations d'eau (m^3) et souscriptions d'irrigation BRL (m^3/h)

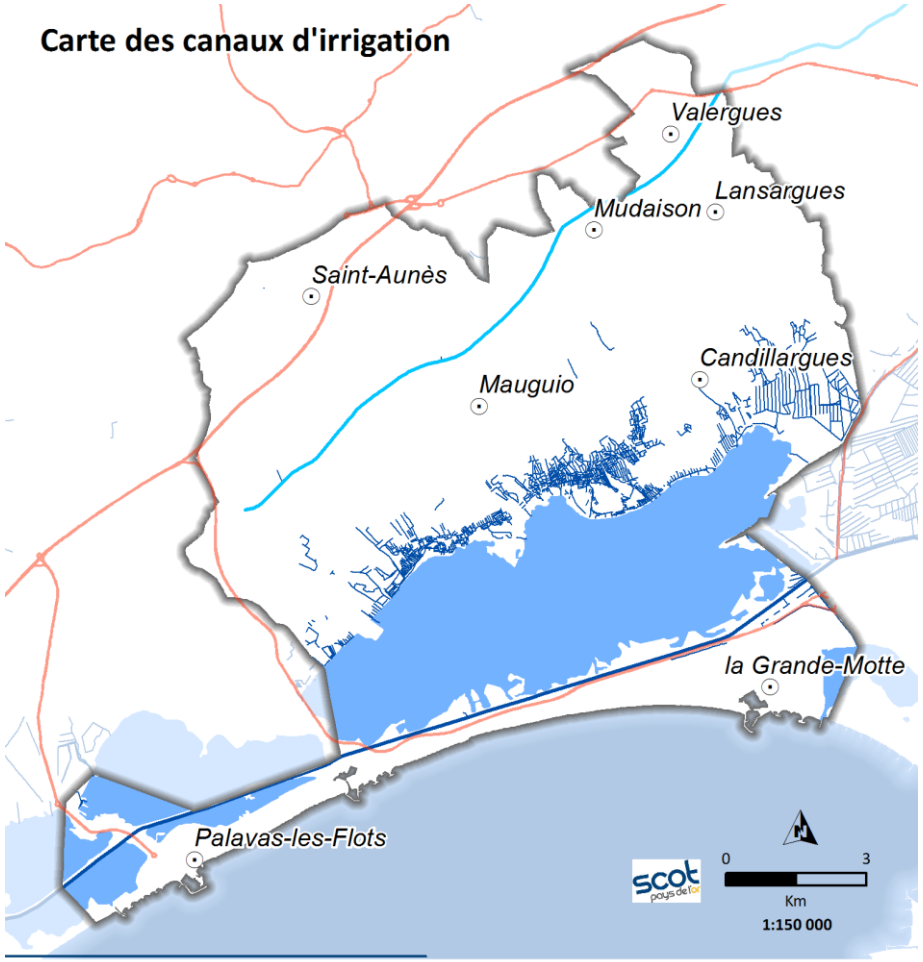
	Débits	Consos
1999	10 853	3 713 908
2000	9 942	3 453 901
2001	10 004	4 019 441
2002	9 514	3 368 736
2003	9 558	3 781 456
2004	8 747	3 067 848
2005	9 174	4 159 166
2006	9 506	4 375 971
2007	8 805	3 024 139
2008	8 678	3 156 556
2009	8 175	

Tendance à une perte de débit souscrit et de consommation (plus faible en relatif). Les surfaces irriguées diminuent légèrement et les agriculteurs utilisent mieux leur contrat en les optimisant : structures plus grandes, automatisme sur les équipement d'irrigation et part du goutte à goutte plus grande.

Pour mémoire, les besoins en débit en aspersion sur pommier, maïs et culture maraichère en aspersion sont d'environ 4 à 5m3/h/ha, 2 à 3 en melon précoce, 1 en vigne. En culture maraichères avec GAG le débit par ha est plus faible avec 3 à 4 m3/h/ha.

Source : BRLe

Carte des canaux d'irrigation



- Canal du Rhône à Sète
- Canal Philippe Lamour
- Autre tronçon artificialisé

Sources : IGN BD topo

Conception : id-ées

- Les tendances d'évolution des surfaces agricoles

Comme l'a spécifié le diagnostic foncier, il existe sur le territoire une concurrence intra ou extra agricole pour le foncier, qui peut pousser le prix des terres cultivables jusqu'à 15 ou 20 000 €/ha.

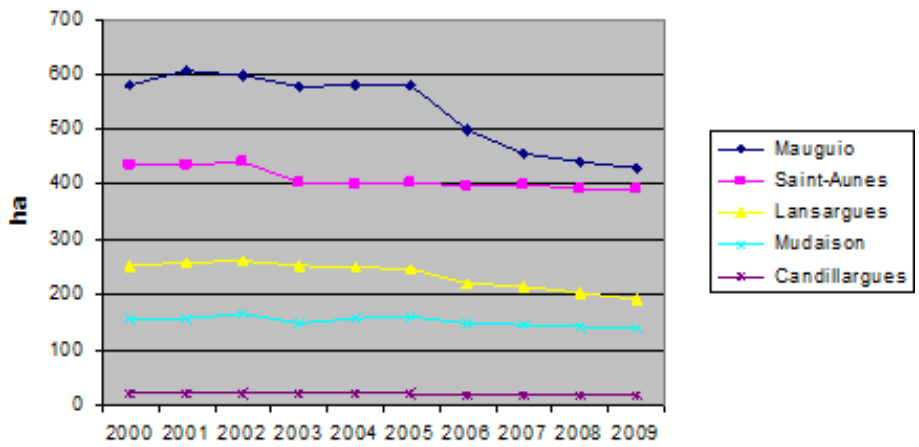
Le Pays de l'Or héberge une activité agricole très dynamique, de fait la baisse des surfaces agricoles n'est liée qu'à l'extension urbaine et aux projets de grands ouvrages, et non pas à la déprise agricole, car malgré une conjoncture économique peu favorable, une grande partie des exploitations (notamment maraîchères et grandes cultures) recherche du foncier. Plus spécifiquement, selon les filières, on retrouve les éléments suivants :

Viticulture

Les surfaces plantées en vignes ont fortement diminué depuis 25 ans. Pour ces dix dernières années on évalue la perte à une dizaine d'hectares par an, passant de 1450 ha en 2000 à 1160 ha en 2009. Cependant la viticulture présente un visage dual, car à l'arrachage définitif, qui fait perdre les droits de plantation et exclue la culture de la vigne s'ajoute le programme de Reconversion Qualitative Différée : programme qui subventionne l'arrachage d'anciens cépages et la replantation de cépages améliorateurs plus adaptés au marché. Via ce programme, 435 ha ont été arrachés et 470 ha de cépages améliorateurs ont été plantés entre 2003 et 2012.

La diminution de ces surfaces constitue aussi une menace pour les organismes économiques (caves coopératives, agro-fournisseurs,...) **qui ont besoin de la réussite de leurs ressortissants pour trouver eux-mêmes une rentabilité**. A l'heure actuelle, de réelles menaces pèsent sur l'activité viticole, car les cours chutent régulièrement depuis plusieurs années et viticulteurs et organisations économiques font de plus en plus difficilement face à leur situation économique. A Vendargues, comme à Lansargues, on s'interroge beaucoup sur l'avenir lorsque les contrats avec les acheteurs négociants sont revus à la baisse chaque année.

Évolution des surfaces plantées en vignes



Arboriculture

La filière arboricole, centrée autour de la production de pommes, est une filière dynamique, tant pour ses producteurs que pour son organisation économique. Les surfaces ont beaucoup diminué dans les années 80-90 (selon le RGA, les vergers sont passés de 1159 ha en 1979 à 559 ha en 2000) mais sont de nouveau en hausse depuis quelques années. Malgré une année 2009 morose (marchés encombrés par les stocks de 2008) les exploitations restent en général en bonne santé financière, recherchent du foncier et sont engagées dans un gros renouvellement variétal des vergers. **Le contrat des**

exploitants est en apport total vers les SICA. Il n'y a pas d'indépendants sur le secteur : tous sont regroupés en organisations de producteurs. Les deux SICA (« Les Vergers de Mauguio » à Mauguio et « Cofruid'Oc » à Saint Just), qui gèrent la mise en marché et l'expédition des produits issus du territoire du Pays de l'Or, sont des structures dynamiques. La première augmente régulièrement ses rendements (de 5 000 t de pommes, elle est passée en quelques années à 18 000 t) et investit pour rénover son outil de production. Ainsi, même si les prix fluctuent et que les systèmes commerciaux sont tendus, la filière montre une certaine stabilité et laisse présager le maintien voire le développement des arbres fruitiers sur le territoire. **Enfin, un léger mouvement de diversification de la production arboricole nait, à corréler avec le développement des systèmes de commercialisation en circuits courts.**

Grandes cultures

Les surfaces céréalières et fourragères augmentent régulièrement. D'une part, parce que l'activité reste rentable pour les céréales, notamment pour le blé dur (plus de 1 000 ha soit un 1/3 des terres labourables) malgré la baisse des cours. D'autre part, parce que les cultures céréalières sont des cultures de rotation pour les producteurs de melons, qui doivent respecter des assolements pluriannuels (en ne cultivant le melon sur une parcelle que tous les 3 ou 4 ans pour ne pas appauvrir le sol ou favoriser le développement de maladies et de ravageurs). Enfin, les surfaces fourragères continuent d'augmenter et sont liées sur le territoire au développement des activités de manade et de centres équestres.

Il subsiste toutefois un grand « quid » pour ces activités en lien avec la réforme de la PAC qui annonce la suppression progressive des subventions à l'exportation de produits agricoles européens.

Maraîchage

La Communauté d'Agglomération compte parmi les territoires français les plus performants en matière de production maraîchère. Les surfaces en cultures légumières ont doublé entre 1988 et 2000 et ne cessent d'augmenter (grandes cultures et cultures légumières de plein champs occupent plus de 3 000 ha sur le territoire). La typologie des producteurs est variée mais les entreprises qui dominent produisent du melon, le plus souvent complété par la production de salades et d'asperges. Ces entreprises performantes sont en recherche permanente de foncier et « irradient » bien au-delà de la Communauté d'Agglomération pour trouver des terres irrigables. En effet, la production de melons s'intensifiant, des problèmes sanitaires naissent avec des retours trop rapides sur la même parcelle. Ainsi les producteurs vont louer des terres dans les communes alentours et dans le Gard voisin. Languedoc Fruits et Légumes, organisme de commercialisation de pommes, melons, salades et asperges, estime les besoins immédiats de ses adhérents à 100 ha de foncier. La structure défend auprès des financeurs plusieurs projets de construction d'abris méditerranéens (tunnels plastiques) de 50 000 m² sur trois communes. Ce dynamisme de la filière qui a l'effet pervers de faire croître fortement le prix des terres cultivables.

Enfin, à l'instar de l'arboriculture, le choix de la diversification s'opère parfois chez certains producteurs pour des raisons commerciales (commercialisation en circuits courts, et parallèlement parfois, conversion au bio), **mais aussi pour des choix agronomiques de rotations, pour donner du travail aux saisonniers et pour une garantie plus importante en cas de chute du prix du marché sur une production.**

e. La dynamique de l'activité agricole

L'emploi en agriculture

L'emploi agricole est important sur le Pays de l'Or, comme le démontre le tableau ci-dessous, issu du dernier recensement agricole.

Toutefois, on constate une légère baisse du nombre de personnes actives dans les exploitations agricoles (passant de 691 personnes en 2000 à 576 personnes en 2010), et par contre une stabilisation du nombre d'unités de travail annuel (421 UTA en 2010 contre 416 UTA en 2000). La commune de Mauguio, la plus grande en superficie, est en toute logique celle qui emploie le plus dans les exploitations (253 personnes équivalent à 187 UTA). Suivent Lansargues et Saint-Aunès.

Il faut ajouter à ces chiffres les nombreux emplois induits par l'activité agricole dans les domaines des transports, de la construction de bâtiments, de matériel, de palettes,…

Si l'on considère l'organisation en groupements de producteurs des exploitations agricoles, on peut estimer que les 2 500 salariés en CDD effectuant plusieurs contrats saisonniers dans plusieurs exploitations peuvent correspondre à 800 UTA.

	Actifs agricoles permanents															
	Nombre de personnes								Unités de travail annuel (UTA)							
	Chefs d'exploitation et coexploitants		Conjoints non coexploitants actifs sur l'exploitation		Autres actifs familiaux		Salariés permanents hors famille		Chefs d'exploitation et coexploitants		Conjoints non coexploitants actifs sur l'exploitation		Autres actifs familiaux		Salariés permanents hors famille	
Commune	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**
Candillargues	26	21	s	9	s	s	42	s	21	15	s	7	s	s	38	s
Lansargues	49	85	19	31		s	31	s	29	39	7	10		s	29	s
Mauguio	119	198	37	57	5	17	92	86	81	117	19	26	3	9	84	83
Mudaison	33	43	6	8		5	28	31	20	21	3	3		1	27	29
Palavas-les-Flots		s								s						
Saint-Aunès	44	48	5	s		s	28	29	27	20	2	s		s	24	27
Valergues	12	15	s	8		s	s	s	7	6	s	3		s	s	s
La Grande-Motte	s	s	s						s	s	s					
TOTAL	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**	**2010**	**2000**
Chiffre	283	410	67	113	5	22	221	146	185	218	31	49	3	10	202	139

Total personnes en 2010 **576**
Total personnes en 2000 **691**
soit **-17%**

Total UTA en 2010 : **421**
Total UTA en 2000 : **416**
soit **1,20%**

Synthèse de l'emploi agricole

Emploi	Unités de Travail Annuel = ETP agricoles
Chefs d'exploitation professionnelle	185
Emplois familiaux	34
Salariés en CDI	202
Salariés en CDD	800
Emploi indirects	100

On estime à environ 1 200 Equivalents Temps Plein agricoles au sein de l'Agglomération du Pays de l'Or.

L'organisation des filières agricoles

- La gestion de l'emploi salarié

Sur le territoire du Pays de l'Or, **il y a 14 groupements d'employeurs**, chargés de gérer l'emploi des salariés agricoles. Leur objectif est de permettre aux salariés saisonniers d'optimiser leurs durées de travail annuelles, en signant plusieurs contrats dans plusieurs exploitations et en pouvant ainsi travailler 8 à 10 mois sur 12 en tant que saisonniers. Il est important de préciser que le territoire compte 14 groupements, ce qui est en valeur relative bien plus important que dans les autres secteurs du département.

- La gestion du matériel

A Mauguio, la CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) propose tous les services de plantage, labours, semis, arrachage, récoltes, préparation au conditionnement pour tous types de productions. Elle exploite ainsi 1800 ha de terres dont une majeure partie sur la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, tout au long de l'année. La CUMA contribue au bon fonctionnement des exploitations agricoles car elle offre un service pour les exploitations qui ne veulent ou ne peuvent pas investir dans du gros matériel. Avec les conditions économiques actuelles difficiles pour les exploitations, les perspectives de la CUMA sont assez favorables. En effet, face aux incertitudes du futur, de moins de moins d'agriculteurs investissent, et lui font appel ou font appel aux entreprises de travaux agricoles, dont l'activité est également en croissance.

- La commercialisation

Le maraîchage est une filière à structuration essentiellement individuelle. Deux structures collectives sont toutefois présentes sur le territoire : Force Sud basée à Saint-Thibéry et Languedoc Fruits et Légumes à Lansargues. **La viticulture est majoritairement organisée en caves coopératives :** celle de Vendargues dont une partie de l'aire d'apport est située sur la CCPO et celle de Lansargues spécialisée dans le jus de raisin. On dénombre 8 caves particulières. **Les arboriculteurs** apportent toute leur récolte à la SICA de Mauguio et à Cofruid'oc dont le siège social est à Saint-Just. **Les céréaliers** apportent l'ensemble de leur production à Sud Céréales à Valergues.

Via ces structures, la commercialisation des productions agricoles se fait essentiellement vers les marchés nationaux et internationaux via les grandes et moyennes surfaces, des négociants, des expéditeurs (tels que Force Sud) et les importateurs étrangers.

En ce qui concerne le maraîchage notamment, on constate sur quelques exploitations, une diversification des productions, le développement des circuits courts, particulièrement la vente sur les marchés et de paniers aux citadins.

- L'agriculture biologique

La filière naissante se développe. On compte environ 10 exploitants agricoles convertis ou en cours de conversion, essentiellement des maraîchers. **2 ou 3 sont en circuits longs, mais pour la plupart, le bio est associé à la vente directe. La filière fait face à des problèmes peu résolus à l'heure actuelle :** des difficultés pour maîtriser les itinéraires techniques (taille, traitements, récoltes…), des variétés fragiles (notamment de pommes) peu adaptées à la conduite en agriculture biologique, une méconnaissance des marchés et un

faible investissement des organisations de producteurs pour structurer et appuyer les producteurs. Enfin, pour certains, le bio ne semblerait pas représenter non plus une grande opportunité économique.

Néanmoins les normes environnementales (ex : protection des périmètres de captages) **et la demande croissante du consommateur laissent présager le développement de cette filière sur le territoire.**

3. Le patrimoine : une ressource à part entière du Pays de l'Or

Le patrimoine naturel du Pays de l'Or est très riche, notamment par la présence du complexe lagunaire formé par les étangs et la mer, comme en témoigne justement la trame verte et bleue multifonctionnelle.

Cette richesse fait l'objet de protections adaptées aux spécificités du territoire.

Outre l'attrait fortement touristique lié à la proximité de la mer, le Pays de l'Or présente un patrimoine bâti ancien de qualité. Il est essentiellement présent au nord de l'étang, grâce à l'ancienneté de l'histoire du territoire datant de l'Antiquité Romaine.

Il est représenté par des édifices religieux, des fortifications et un château (Candillargues), des ouvrages archéologiques, comme à Mauguio, datant du Néolithique final.

L'essor des stations balnéaires a vu naître un autre type de patrimoine, essentiellement architectural et beaucoup plus récent. Les édifices de La Grande-Motte en tirent une grande renommée via leur labellisation « Patrimoine du XXème siècle ».

L'ensemble de ce patrimoine bâti, représenté également par un patrimoine historique agricole, est méconnu des touristes et des habitants eux-mêmes car peu mis en valeur.

Parmi les activités traditionnelles encore présentes sur le territoire, il faut souligner l'activité cabanière, liée à des pratiques halieutiques ou cynégétiques. Les cabanes donnent un caractère identitaire fort, très représenté à la Pointe du Salaison. Cependant, ces habitats autrefois temporaires tendent à devenir permanents pour une population qui rencontre des difficultés à se loger.

La bouvine organise la vie locale et marque l'identité du Pays de l'Or en particulier avec les arènes de Lansargues classées aux monuments historiques.

Arènes de Lansargues

a. Le patrimoine naturel

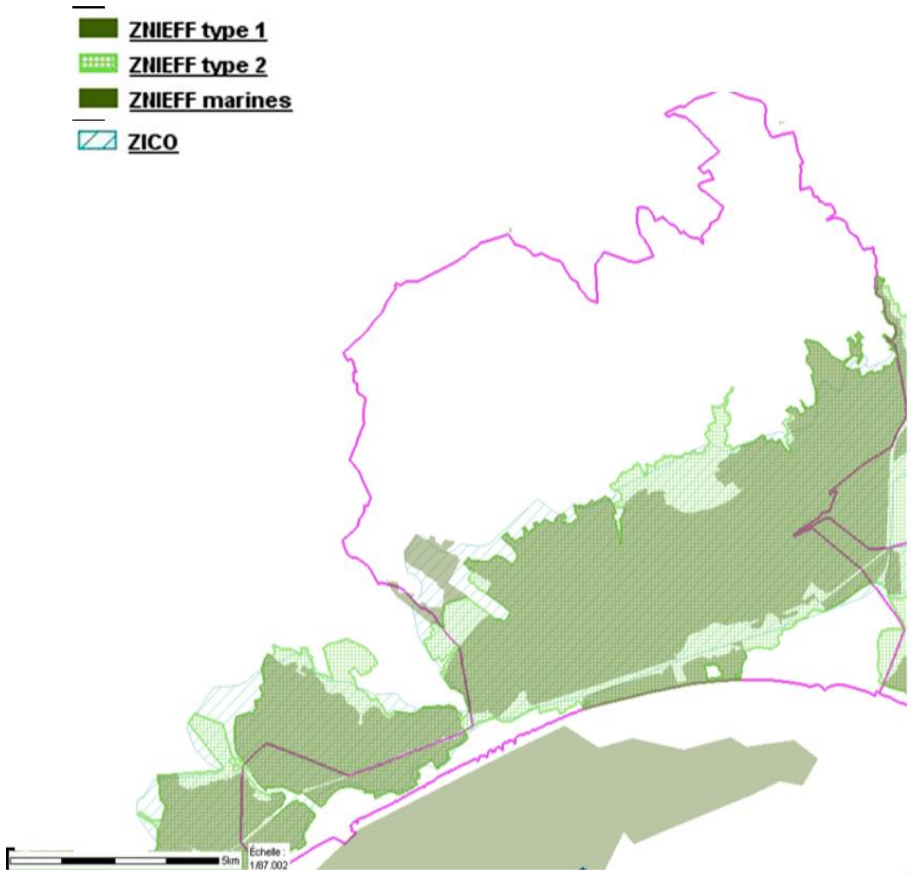
La présence des étangs et de la mer, associée à un arrière-pays caractérisé par sa ruralité, dote le Pays de l'Or de paysages variés, qui forgent son identité.

Ce patrimoine naturel riche est très attrayant, mais son attractivité le rend vulnérable. Il est, en effet, fragilisé par les pressions subies, notamment pendant la période estivale.

Face à ce constat, des **mesures de protection particulières** ont été mises en place.

Ainsi, outre les dispositions de la loi littorale, la préservation du territoire passe par l'identification de zones d'inventaires (ZICO, convention Ramsar, ZNIEFF).

Inventaires ZNIEFF, ZICO sur le Pays de l'Or
(Source DREAL LR)



Elle s'exprime également via la reconnaissance de **sites Natura 2000**. La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or en compte six sur son territoire :

- SIC (Site d'Intérêt Communautaire) Étang de Mauguio

- SIC Étangs palavasiens

- SIC Posidonies de la côte palavasienne

- ZPS (Zone de Protections Spéciales) Étangs palavasiens et étang de l'Estagnol

- ZPS Étang de Mauguio

- ZPS Côte languedocienne

Par ailleurs, le Pays de l'Or regroupe quatre sites classés et deux sites inscrits, à savoir :

- Sites classés

  - Bosquet de Carnon
  - Étang de Mauguio
  - Étangs de l'Arnel et du Prévost
  - Jardin de la Motte

- Sites inscrits

  - Étangs de Pierre Blanche, Prévost, Arnel et Moures
  - Ensemble de la station de La Grande-Motte

b. Le patrimoine bâti

De nombreux bâtiments présents sur le territoire du Pays de l'Or sont classés aux monuments historiques. Dans les villages situés au Nord de l'Étang, on trouve également des demeures recensées dans l'inventaire général du patrimoine culturel mené par le Conseil Régional.

Le Pays de l'Or recèle un important patrimoine archéologique, dont deux périodes sont à distinguer :

- Le Néolithique Final (Mauguio, baie de La Capoulière).
- L'Antiquité Romaine.

Par ailleurs, les communes au nord de l'étang possèdent toutes un riche patrimoine historique agricole, dont seulement une petite partie est valorisée. Des projets pourraient être réfléchis pour valoriser, par exemple, d'anciens hangars agricoles, les espaces inexploités des caves coopératives en activité ou fermées,…

De plus, les centres anciens accueillent un bâti typique façonné par les âges et le passé agricole qui pourrait être mieux mis en valeur.

Saint-Aunès

Outre son église actuelle construite sur les vestiges d'une église du Xème siècle, Saint-Aunès possède une Borne Milliaire (Monument Historique) datant de l'Antiquité Romaine.

Une ancienne église abandonnée pourrait se trouver sur le territoire de Saint-Aunès.

Église de Saint-Aunès

Borne Milliaire adossée à l'Église

Candillargues

Héritant son nom d'un domaine gallo-romain, la Villa Candianicas, c'est au Moyen Age que Candillargues connut véritablement un développement important, dû à un repeuplement autour du village actuel.

Des comtes de Melgueil aux évêques de Maguelone, Candillargues fut inféodé et garde, de ce lointain passé, une église (Monument Historique) restaurée en 1980, dont les murs datent du 12ème siècle et les voutes du 14ème siècle.

Le village présente également des fortifications et un château remarquable.

Château de Candillargues

Église de Candillargues

Lansargues

Lansargues accueille l'Église paroissiale Saint-Martin, qui a été classée monument historique, notamment pour son retable du XIIème siècle.

Ses arènes sont également classées aux monuments historiques.

Église Saint-Martin

Mudaison

Mudaison accueille une église bâtie pour la première fois entre le Xème et le XIIème siècle. Très remaniée au cours des siècles, elle n'a gardé que quelques éléments de son architecture romane initiale : la nef à deux travées (voûtée d'ogives au XVIIème siècle) et son abside semi-circulaire. Reconstruite en grande partie au XVIIème et XVIIIème siècle, l'église est située au cœur du village, et il est avéré qu'une construction de défense, sûrement une tour ou un donjon, était située à ses côtés au XIIIème siècle.

Église de Mudaison

Mauguio

Mauguio abrite de nombreux sites du Haut-Moyen-âge, c'est-à-dire de la période carolingienne. En effet, Melgueil avait fait l'objet d'un don de territoire de Charlemagne et constituait une zone de frontière entre Wisigoths et Francs. On recense quelques restes épars, peu nombreux en rapport avec la richesse originelle de ce village.

Mauguio possède un patrimoine archéologique majeur dont la valorisation est à la fois possible et nécessaire.

Parmi les éléments de ce patrimoine, il convient de citer la « Motte », qui trône au cœur de la ville de Mauguio. Il s'agit d'une motte féodale totalement atypique dans le Midi, et l'une des plus importantes de France par sa taille. Le jardin qui la recouvre, autrefois très fleuri et paré de nombreuses essences exotiques, a été classé en 1992 au titre de la Protection des Sites Naturels, il est également classé Monument Historique. Depuis 2008, l'ancienne motte féodale, les aménagements hydrauliques avec le réservoir, le belvédère et l'ensemble du jardin sont également inscrits au titre des Monuments Historiques. Enfin, suite à d'importants travaux de restauration du Jardin de la Motte la ville s'est vue attribuée fin 2010, le prix régional des Rubans du Patrimoine.

Concernant le patrimoine bâti strict, il convient de mentionner l'ancien château (15-17ème siècle), l'église (17ème s.), l'hôpital (18ème s.), l'hôtel des monnaies (13ème s.), le temple (19ème s.), la mairie (20ème s.),…

Enfin, le patrimoine balnéaire des années 30 présent sur Carnon mériterait d'être protégé et valorisé.

La « Motte » de Mauguio

Église Saint Jacques

Valergues

L'Église Sainte Agathe, bâtie à la fin du XIème siècle et au début du XIIème, se trouve sur la commune de Valergues. Elle est remarquable par la qualité de son extérieur de Type dit « Lombard » à colonnettes. Elle a été intégralement restaurée en 2007 (réfection de la toiture, du parvis et de l'éclairage en 2009).

Le patrimoine de Valergues se compose également d'une tour, haute de 22m, qui sert de base à une horloge à quadruple cadran. Ce monument de 1895, restauré en 1997, est unique en son genre dans la région. Il domine une petite place qui, après réfection, a révélé un puits, lequel est aujourd'hui mis en valeur.

Valergues ne possède pas de château au sens féodal du terme, mais habitation datant du XVIIIème siècle en offre l'apparence et en pris le terme.

La Tour de l'Horloge

Église Sainte Agathe

La-Grande-Motte

Ville balnéaire à l'architecture exceptionnelle, La Grande Motte a reçu le 19 janvier 2010 le label « Patrimoine du XXème siècle » du Ministère de la Culture pour l'œuvre de J. Balladur. Elle devient ainsi la première ville balnéaire à obtenir ce label.

Outre ce patrimoine datant des années 1960, La-Grande-Motte abrite également une fortification du XVIIIème, qui est une tour signal (Monument Historique).

La-Grande-Motte mène actuellement une étude visant à identifier un possible patrimoine historique et archéologique lié à l'histoire des croisades, en lien avec la ville voisine du Grau-du-Roi.

Palavas-les-Flots

La commune de Palavas-les-Flots accueille la Redoute de Ballestras, fortin du XVIIIème siècle réhabilité et remonté pierre par pierre au milieu de l'étang du Levant. Le fortin abrite désormais le Musée Albert DUBOUT.

En rive droite de Palavas- les-Flots se trouvent notamment les premières résidences d'été. La rive gauche, quant à elle, est marquée par l'activité de pêche présente et passée.

Enfin, le Phare de la Méditerranée avec 330 000 visiteurs par an est un des sites les plus visités en Languedoc-Roussillon.

La Redoute de Ballestras

Phare de la Méditerranée

c. Le patrimoine ethnologique

Trois aspects caractérisent l'identité du Pays de l'Or sur le plan ethnologique:

- **L'activité cabanière** de l'étang de l'Or, étroitement liée aux activités halieutiques (pêche à l'anguille) et cynégétiques. Les cabanes sont un marqueur identitaire fort dont celles du Salaison sont les plus représentatives. Ce bâti a cependant tendance à être banalisé progressivement par les aménagements successifs et évolue dans ses usages ; de temporaire il devient souvent permanent. Certains groupements d'habitats font l'objet de protections spécifiques.

- **Le patrimoine littoral** : il s'agit en particulier du patrimoine flottant dont celui de Palavas les Flots est le plus représentatif. La fête emblématique de la Saint Pierre (pêcheurs) avait une fonction identitaire mais, ayant été décalée en période estivale, elle tend à se banaliser.

- **La bouvine** très présente sur l'ensemble des communes, organise la

vie locale à certaines époques et marque l'identité du Pays de l'Or. Un atout : les arènes de Lansargues font partie des 5 arènes classées (sur 70) au titre des Monuments Historiques.

C. CADRE DE VIE

1. Diagnostic de l'occupation urbaine et son évolution

a. Une croissance urbaine réduite à un étalement récent de l'urbanisation

L'évolution de l'urbanisation sur le territoire a généré de **fortes disparités d'intensité**. Elle permet ainsi d'identifier l'artificialisation progressive du territoire à travers diverses périodes :

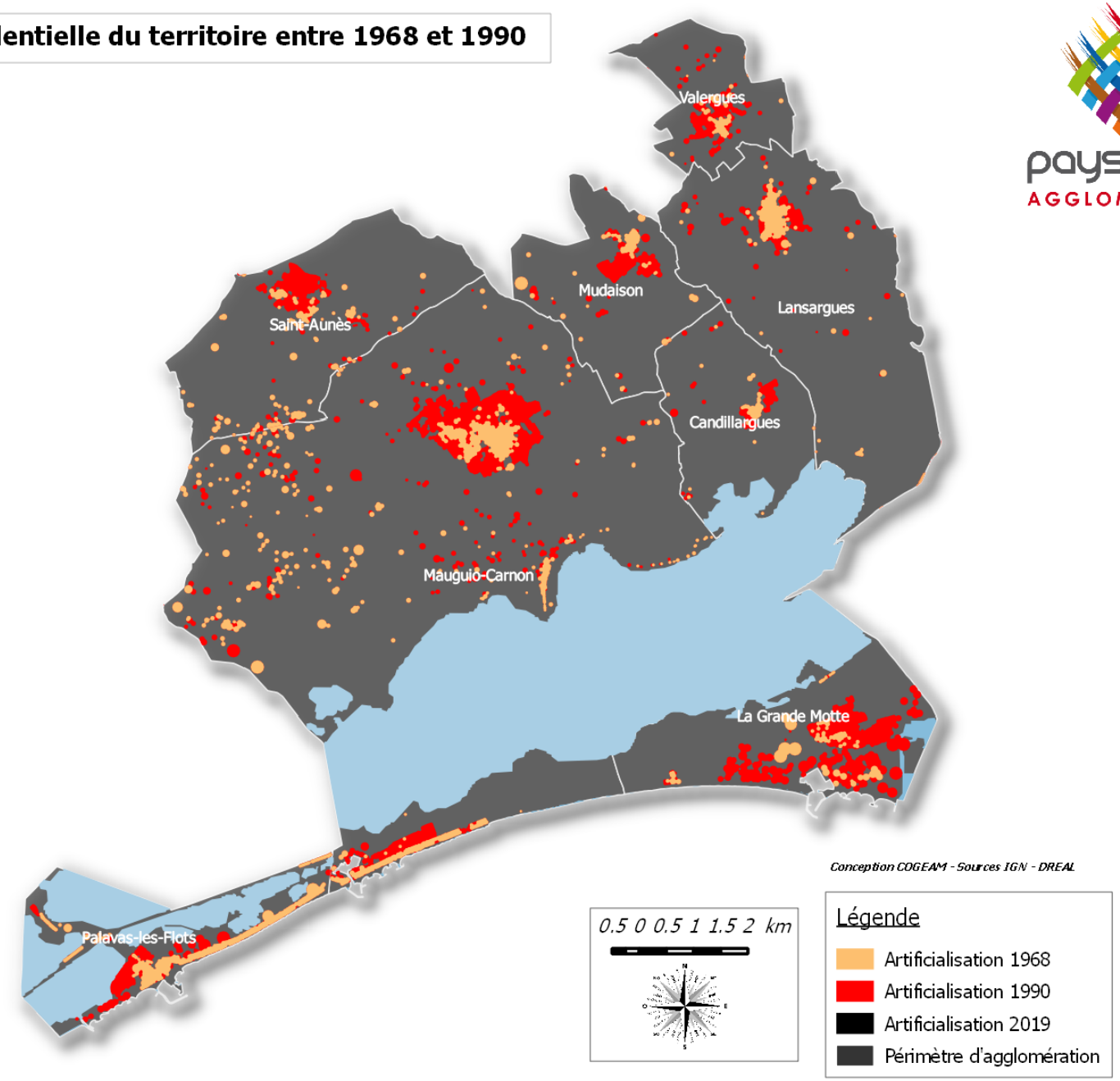
- Jusqu'à la fin des années 1960, l'urbanisation reste relativement bien **groupée autour de noyaux originels bien constitués.** Elle conserve une typologie dense, structurée en accord avec les sites (proximité de grandes unités paysagères et écologiques, relation avec les secteurs agri-naturels de proximité…). Ces formes urbaines sont peu consommatrices d'espaces et préservent les espaces environnants.

- A partir de la fin des années 60, les modes d'urbanisation changent fondamentalement. Avec **l'urbanisation du littoral** c'est l'amorce, pensée (Mission Racine), d'une artificialisation franche et d'un **développement résidentialo - touristique autour de sites stratégiques**. Le cadre bâti s'est alors fortement développé à travers la construction de logements majoritairement collectifs, dont les rez-de-chaussée imposent pour la plupart un usage commercial et/ou de services.
Les paysages et les espaces littoraux, encore récemment naturels, ont par conséquent été bouleversés, par la croissance de l'habitat.
Cette conjonction entre croissance résidentielle et touristique, dans un contexte de planification parfois absent, fait de ces espaces urbains littoraux, des secteurs de haute consommation d'espaces naturels contribuant peu à une économie annuelle pérenne.

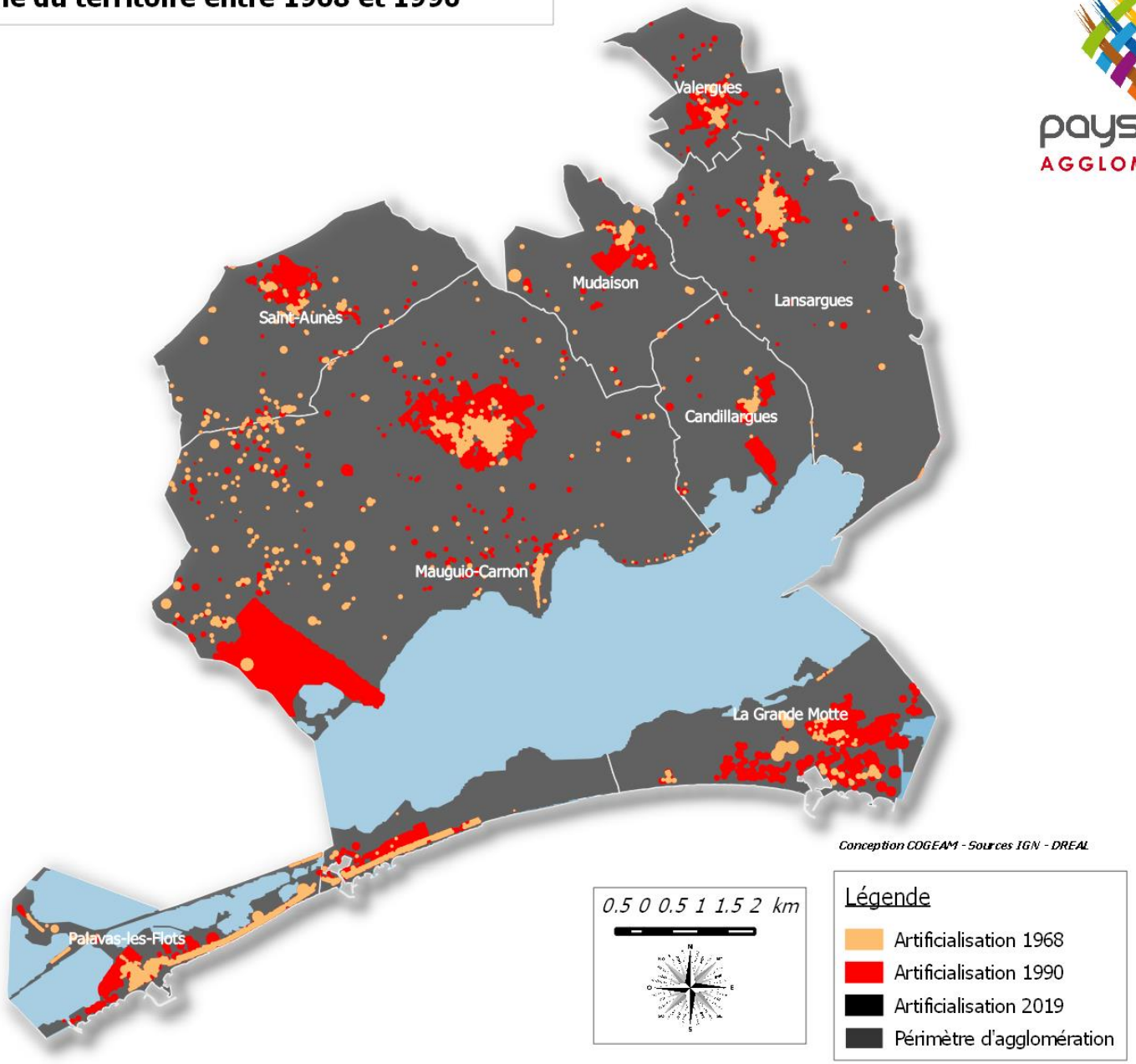
Cette évolution a encouragé un autre processus majeur: la **multiplication des résidences secondaires**. Ce phénomène ne touchait à l'origine que le front de mer et les abords routiers reliant les centres urbains aux autres secteurs littoraux en développement, mais il s'est rapidement étendu à un ensemble de secteurs communaux sensibles.

La consommation d'espace par le bâti résidentiel atteint dès lors son apogée entre 1968 et 1990 à travers une diffusion du **parc résidentiel passant de quelques 6 645 logements à plus de 36 500, dont plus de 22 600 résidences secondaires** construites à près de 60% sur la seule commune de La Grande Motte et à plus de 22% et 14% sur les communes de Palavas les Flots et de Mauguio-Carnon.
L'artificialisation résidentielle du territoire est ainsi passée entre ces deux périodes de 509 ha à 992 ha soit une surface moyenne annuelle artificialisée de plus de 22 ha.
A titre d'exemple, entre 1950 et 1968 moins de 115 ha avaient été artificialisés soit en moyenne environ 6.5 ha par an.
Cette importante artificialisation est alors associée à l'urbanisation littorale et à l'économie touristique, les résidences secondaires représentant en 1990 76% du parc résidentiel produit.
Notons que l'artificialisation globale (habitat et économie) est passée sur la même période de près de 559 ha à près 1400 ha soit une surface moyenne annuelle artificialisée économique de près de 16 ha et globale de près de 38

Artificialisation résidentielle du territoire entre 1968 et 1990



Artificialisation globale du territoire entre 1968 et 1990



Entre 1990 et aujourd'hui, le **parc résidentiel affiche une croissance réelle de 9 300 logements, passant de plus de 36 500 à près de 45 800 logements ; dont plus de 23 300 résidences secondaires**.
Ce constat montre l'inversion de la tendance typologique dans la croissance du parc résidentiel avec 8 600 résidences principales produites sur ces 35 dernières années, soit près de 250 en moyenne par an et plus de 92% du parc de logements global.

Ces dernières données nous montrent une inversion de la tendance résidentielle, le territoire s'affirmant progressivement comme un espace majoritairement habité à l'année.
S'en suit une artificialisation résidentielle toujours importante du territoire mais présentant par rapport aux décennies passées une réelle réduction moyenne. **En effet en passant de 992 ha à 1249 ha, soit une surface moyenne annuelle artificialisée de près de 9 ha, nous notons une réduction de plus de 60% de cette consommation moyenne d'espace.**

Toutefois cette tendance reportée au nombre de logements produits s'inverse. Nous constatons dès lors une **« dé-densification » brute du parc résidentiel marquée, sur ces mêmes périodes intercensitaires, par plus d'un doublement de la surface artificialisée en moyenne par nouvelle unité d'habitation** à savoir :

- **162 m² par nouvelle unité d'habitation entre 1968 et 1990 ;**
- **280 m² entre 1990 et 2018.**

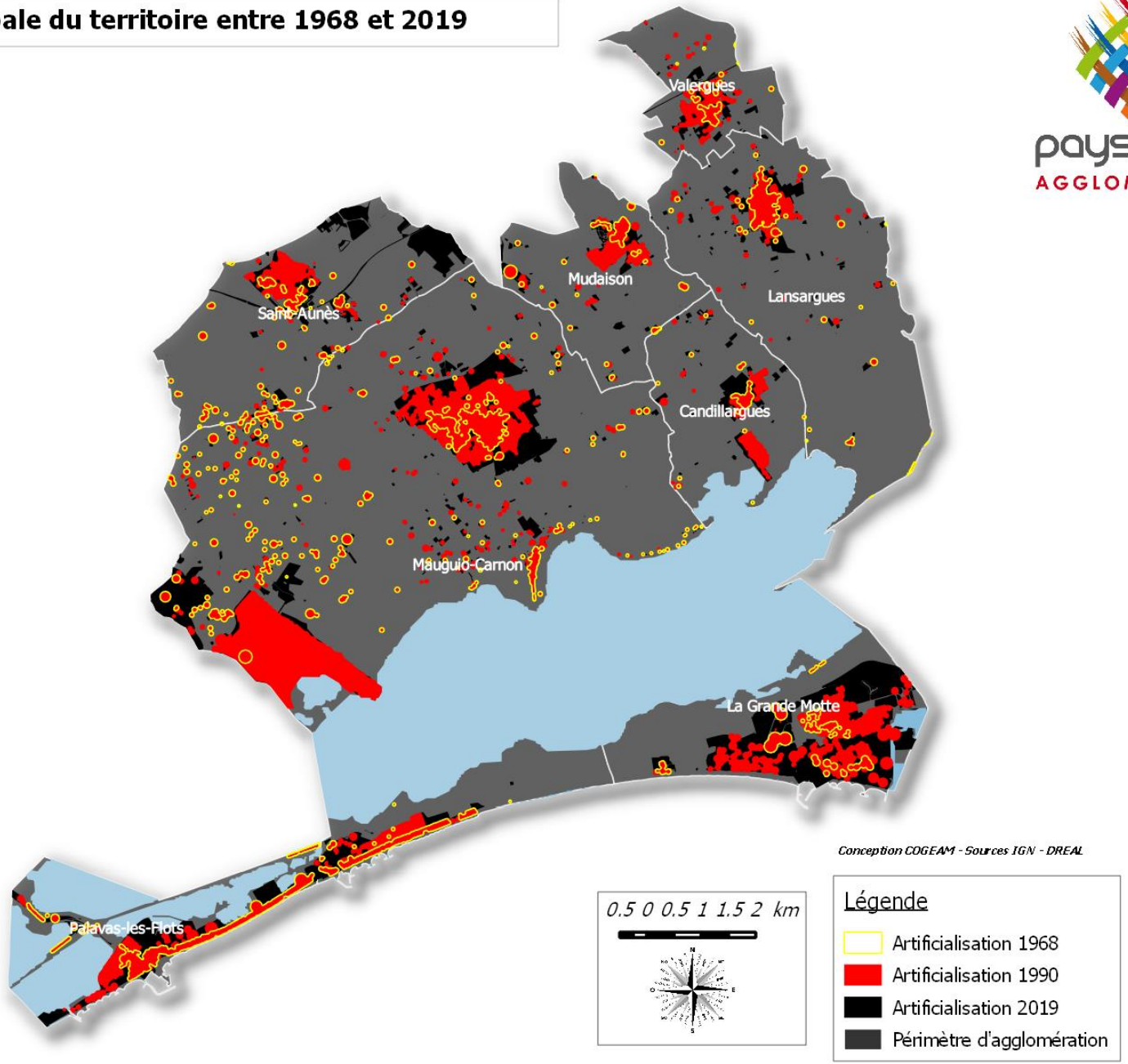
De même, le rapport entre la surface occupée par le bâti et la surface des terrains urbanisés (y compris les espaces publics des zones urbanisées) diminue progressivement. De 94% dans les centres anciens (zones UA), il passe à 40% dans les extensions réalisées jusque dans les années 1970. Entre 1970 et 1990 ce rapport est de 22%. Puis il passe à moins de 13% en moyenne entre 1990 et aujourd'hui.

Cette tendance s'affirme à travers **une forte dilatation de la tache urbaine autour des noyaux urbains originels constitués**. Ce phénomène, est l'expression de l'attrait d'un espace littoral, proche d'un espace métropolitain et de centres urbains d'échelle régionale, favorisée par la généralisation des déplacements motorisés individuels et le souhait d'acquérir une maison individuelle dans un cadre agri-naturel de grande qualité.

Ainsi, en 70 ans, près de 4 fois plus d'espace à dominante résidentielle a été consommé par l'urbanisation que ce qui l'a été en plus de 20 siècles.

Notons que l'artificialisation globale (habitat et économie – hors infrastructures diverses) est passée entre 1990 et 2019 de 1392 ha à 1750 ha soit une surface moyenne annuelle artificialisée de près de 12.5 ha.

Artificialisation globale du territoire entre 1968 et 2019



Conformément aux attentes de l'article L141-3 du code de l'urbanisme, le présent document présente ci-après une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma.

Sur la base d'une approbation anticipée courant 2019, l'analyse porte sur la période du 1er janvier 2009 - au 31 décembre 2018.
Ainsi, cette analyse de la consommation d'espaces intègre par anticipation l'ensemble des surfaces consommées avant le 1er janvier 2019.
Pour ce faire, l'urbanisation est considérée comme engagée, si avant le 1er janvier 2019, la délivrance d'autorisations de construire est engagée et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés.

A titre informatif, les opérations résidentielles et économiques suivantes sont intégrées à l'analyse :

- **Candillargues :**

- L'hospitalet : 57 logements ;
- Le Grand Plantier : 59 logements ;
- Lotissement communal : 7 logements ;
- Le San José : 6 logements ;
- Le Guillaume : 7 logements ;
- L'hortus : 37 logements.

- **Valergues :**

- Mas Mezeran : 55 logements ;
- ZAC Les Roselières : 112 logements.

- **Mudaison :**

- Lou plan des Aires : 220 logements.

- **Mauguio :**

- Tranche 1 de la ZAC de la Font de Mauguio ;
- SCI La Gardiole : 39 logements ;
- Kauffman : 21 logements ;
- Praxis : 43 logements ;
- AFC Pormotion : 35 logements ;
- Amétis : 20 logements sociaux.
- Fréjorgues Est
- Projet ASICS / concession aéroportuaire

- **Saint Aunès :**

- Le Belle Vue : 21 logements ;
- Les Terrasses du Valat : 16 logements ;
- Le Bella Vista : 20 logements ;
- L'Aire : 8 logements ;
- Les Chataigners : 233 logements (dont 123 individuels) ;
- Le Saint Joseph : 10 logements.

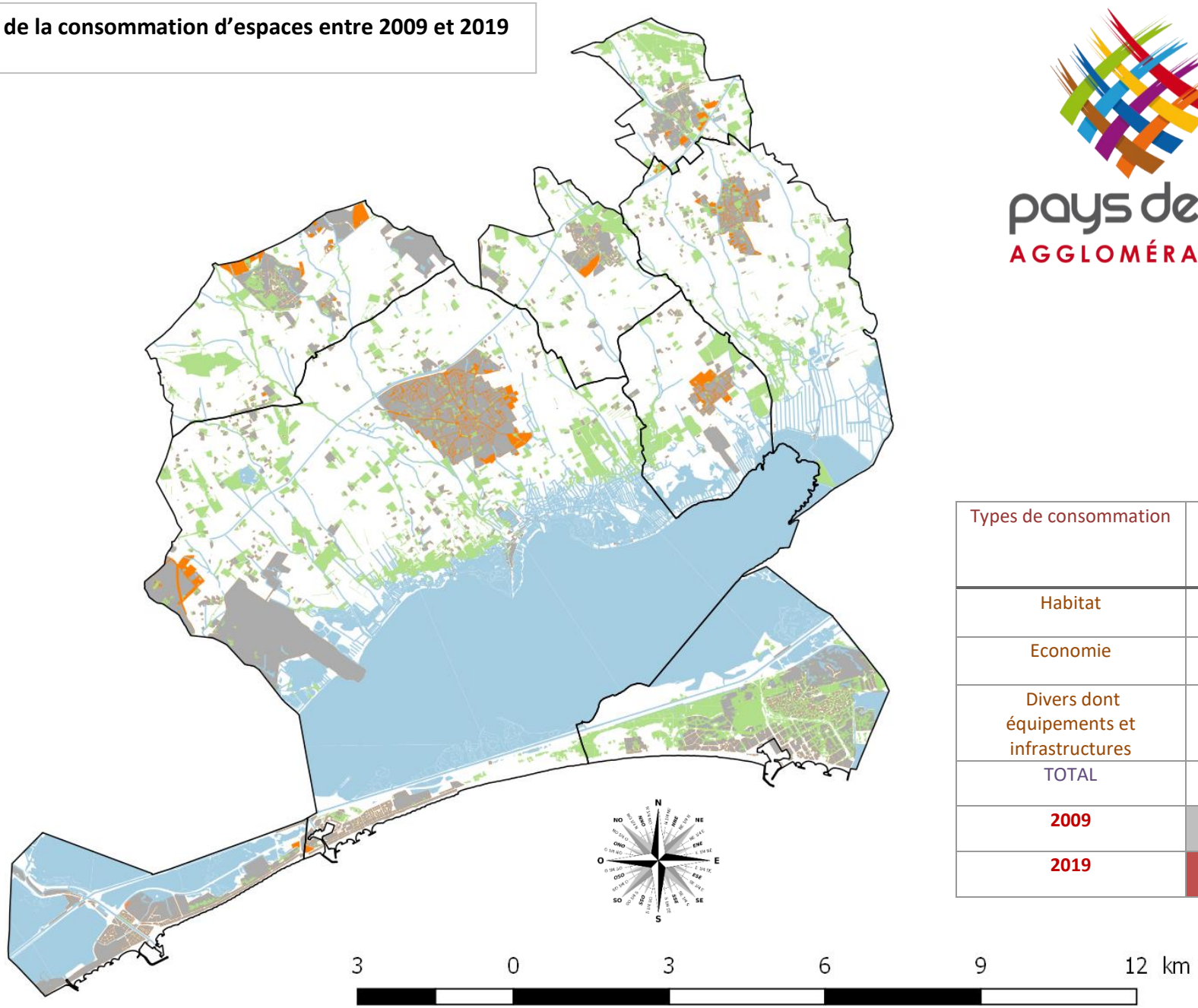
Synthèse des surfaces consommées entre 2009 et 2019

Types de consommation	2009	2019	Consommation globale analysée	Consommation annuelle moyenne
Habitat	**1129 ha**	**1249 ha**	**120 ha**	**12 ha**
Economie	**557 ha**	**621.2 ha**	**64.2 ha**	**6.42 ha**
Divers dont équipements et infrastructures	**262 ha**	**352.36 ha**	**90.36 ha**	**9.04 ha**
TOTAL	**1948 ha**	**2222.56 ha**	**274.56 ha**	**27.46 ha**

Evolutions des surfaces consommées entre 2009 et 2019

	2009		2019		Evolution 2009-2019	
	Surface (ha)	% territoire	Surface (ha)	% territoire	Evolution surfacique (ha)	Evolution %
Espaces non artificialisés	**12 340**	**86 %**	**12 067**	**84.4 %**	**- 274**	**- 2.2 %**
Espaces agricoles	6 639	46 %	6 381	44.6 %	- 258	- 3.88 %
Espaces naturels	5 702	40 %	5686	39.8 %	- 16	- 0,28 %
Dont boisements et lido	1 520	11 %	1504	10.5 %	- 16	- 1.05 %
Dont surfaces en eau	4 182	29.3 %	4182	29.3 %	-	-
Espaces artificialisés	**1 948**	**14 %**	**2 222**	**15.5 %**	**+ 274**	**+ 14 %**
Habitat	1 129	8 %	1249	8.8 %	+120	+ 10.6 %
Activités	557	4 %	621	4.3 %	+ 64	+ 11,5 %
Divers (équipements / infras)	262	2 %	352	2.4 %	+ 90	+ 34.35 %
Surface totale du territoire	**14 289**	**100 %**	**14289**	**100 %**		

Analyse de la consommation d'espaces entre 2009 et 2019



Types de consommation	Consommation globale analysée
Habitat	**120 ha**
Economie	**64.2 ha**
Divers dont équipements et infrastructures	**90.36 ha**
TOTAL	**274.56 ha**
2009	
2019	

b. Impacts structurels de la croissance urbaine

La morphologie urbaine, la typologie du bâti ou le traitement des espaces publics évoluent avec le temps. L'évolution de ce dernières décennies tendent à le distancier progressivement vis à vis des éléments structurants du territoire (relief, hydrographie, structures végétales,...).

La rareté et la cherté du foncier ont ainsi conduit à affirmer « l'opportunité foncière » comme la condition essentielle d'ouverture à l'urbanisation. La grande majorité des nouveaux espaces urbains, hors commune de La Grande Motte, construits depuis la seconde moitié du XXe siècle ont très souvent été réalisés au « coup par coup », sans vision d'ensemble, et en niant les caractéristiques du site sur lequel ils s'inscrivent.

Il est toutefois encourageant de noter que cette logique, face au dysfonctionnement et aux couts qu'elle génère, tend largement à régresser : **ces dernières années, les communes se saisissent de plus en plus des outils mis à leur disposition pour « un aménagement planifié et cohérent » de leur extension urbaine.**

Toutefois, **cet « héritage », parfois encore d'actualité, génère des dysfonctionnements** évidents : manque de liaisons entre les quartiers, absence de repères et risque, in fine, de banalisation du territoire.

La typologie structurelle dominante de la croissance urbaine…

Les quartiers d'habitat individuel ont été réalisés pour la plupart sous deux formes :

1. Par le biais **d'opérations d'ensemble de type lotissement**, qui ne s'inscrivent pas pour autant dans un projet global conçu à l'échelle de la ville.

Le lotissement organise à partir d'une trame viaire plus ou moins lisible et connectée au tissu urbain existant, l'urbanisation d'une vaste parcelle découpée en lots. Il a produit **une urbanisation « en tâche d'huile »** gommant le plus souvent les spécificités du site. **Les densités y sont très faibles** alors même que l'espace public est rare. Cette rareté, voir absence d'espace public, contribue fortement à **l'absence de constitution du lien social** au sein de ces nouveaux quartiers et entre ces quartiers et le « village historique ». Il a produit une **trame viaire complexe et non évolutive, avec des îlots non connectés les uns aux autres**. Les voies sont réduites à leur plus simple fonction de desserte routière. L'absence de maillage global à l'échelle communale a conduit à polariser les déplacements sur les seules zones centrales des pôles urbains, dont les caractéristiques ne sont pas adaptées à de tels flux, générant des conflits d'usages (stationnement sous dimensionné, voirie non adaptée, tissu urbain trop dense...).

La grande homogénéité du bâti et du parcellaire contribue en outre à la **banalisation de l'espace**. Il constitue, sur l'ensemble des extensions communales post 90 l'essentiel des nouveaux paysages de l'urbain.

2. Les quartiers d'habitat individuel ont également été le fruit d'**opérations individuelles**.

Ici également, **l'absence de projet d'ensemble** pensé à l'échelle de la commune ou du quartier, associé à un mode d'urbanisation extrêmement consommateur d'espace (grandes parcelles) a conduit à un **mitage** et à une banalisation du territoire. Un véritable chevelu se tisse progressivement au « coup par coup ». L'absence d'organisation d'ensemble se heurte aux exigences de la mobilité contemporaine.

Ce type d'organisation urbaine, composant la quasi-totalité du développement du territoire depuis le début des années 70, généralise l'utilisation de la voiture particulière. Il accroit de ce fait la circulation sur le territoire et rend impossible la mise en place d'une politique de transport en commun efficace. Ces quartiers d'habitat occupent 5 à 10 fois plus d'espace urbanisé que le centre historique, rallongeant les distances par bons successifs entre les opérations ponctuelles. Certains « quartiers » se retrouvent complètement déconnectés des zones urbaines existantes, sans créer de nouvelle centralité.

Notons que si cet étalement a un impact paysager direct en termes d'organisation, de composition et de consommation d'espace, son intégration visuelle depuis les points hauts et les secteurs dégagés est trop souvent absente, et ce, même pour l'ensemble des espaces privatifs affichant une surface végétalisée importante.

Au-delà de **l'urbanisation pavillonnaire, caractérisant près de 70% de l'urbain du territoire**, un second mode d'urbaniser a favorisé la densification des secteurs littoraux à travers la construction de logements collectifs.

La construction des logements collectifs de « grande ampleur » constitue le départ historique de l'urbanisation des stations littorales dont l'aménagement présente deux typologies de commune :

A/ l'urbanisme planifié de la mission Racine sur la commune de La Grande Motte qui cherche à éviter deux modèles de balnéarisation jugés éprouvés en imaginant une urbanisation « ponctuelle » visant à ne pas produire de tissus urbains soi totalement diffus et répandus en continuité (modèle « Côte d'Azur »), soi brutalement implantés en front de mer développant une façade maritime dense privant le reste de la ville d'un accès tant physique de visuel au littoral (modèle « Costa Brava »).

En contrepied de ces deux modèles opposés, une vision intermédiaire instaure la création de « cités littorales » dont l'éloignement et la non continuité avaient pour objectif de préserver au maximum les espaces naturels vierges d'urbanisation.

La Grande Motte s'affirme dès lors à travers :

- Une trame spécifique se traduisant par **une stricte hiérarchisation** des voies et, à l'échelle de la ville, par **un principe de séparation des flux** (motorisés / piétons) ;
- L'omniprésence de la verdure en tant qu'élément structurant de la ville. La Grande Motte, ce sont initialement **130 ha d'espaces publics plantés** sur 650 ha, soit **20% de sa superficie**.

La conception de la ville nouvelle a privilégiée une certaine densité et une hauteur du bâti (pyramides) qui permet de libérer de vastes espaces périphériques traités en espaces verts et paysagers, tournés vers des usages piétonniers. Les voies de circulations sont également encadrées par des alignements d'arbres ou des plantations qui constituent autant de trames vertes structurantes. Une autre grande qualité urbaine de La Grande Motte concerne l'organisation de l'interface entre les espaces publics (la voirie essentiellement) et la sphère privée des maisons individuelles ou des logements collectifs. **S'en suit une architecture plurielle et une écriture de quartiers synthétisée ci-après :**

- **Le centre-ville**, oppose à une rigueur géométrique du plan, composé sur une trame carrée, une forme de liberté dans l'expression des façades. La verticalité nécessaire pour assurer la densité devant marquer la centralité de la ville est nuancée par les formes pyramidales, dont les lignes obliques contrastent avec l'horizontalité de l'environnement.
- **Le quartier du couchant**, plus récent, se distingue du centre par une composition en plan beaucoup plus libres, composées d'ondulations et de courbes signifiant un renvoi symbolique à la mer et aux dunes. Si le traitement des façades reprend les expressions communes à l'ensemble de la ville, le gabarit et l'esthétique des bâtiments diffèrent.
- La troisième grande entité, **le quartier des villas** qui entourent le golf offre un tissu pavillonnaire dont la particularité est d'être structuré autour de venelles piétonnes. Les architectures sont plus disparates car plus récentes, allant d'une écriture sobre et contemporaine à une expression plus régionaliste qui, il est vrai, s'intègre plus difficilement au reste de la ville.

B/ l'urbanisme linéaire en continuité des tissus originels, notamment de Palavas les Flots. Si la planification présentée ci-avant n'a pas gérée de manière optimale l'ensemble des paramètre d'intégration d'un tissu urbain au sein d'espaces naturels sensibles, la frange littorale est marquée, notamment sur les communes de Mauguio – Carnon et de Palavas les Flots, par des « arrières – stations», jouxtant des entités géographiques et écologiques de grande qualité n'ont pas fait l'objet d'opérations spécifiques d'intégration paysagère visant à favoriser les relations entre une artificialisation massive du territoire et un espace à haute valeur environnementale.

En effet, l'aménagement d'ensemble de ces zones à urbaniser littorales a en partie conforté le développement d'un habitat collectif tournant le dos aux sites participant pleinement à l'attrait de la frange littorale. Malgré les intentions affichées, **la liaison entre l'espace urbanisé et les espaces naturels de proximité n'a été que très peu travaillé**.

De plus, le front bâti qui s'est progressivement « surimposé » aux secteurs naturels (lidos, lagunes…) ne permet plus une découverte optimale de la méditerranée. L'approche maritime n'a pas l'impact que l'on pourrait en attendre. De façon générale, **ces deux stations ne possèdent pas ou peu de trame urbaine « cohérente »**. Au contraire, les sites urbains affichent trop souvent une juxtaposition d'opérations d'aménagement, réalisées par comblement de secteurs sous pression, sous forme d'opérations d'ensemble. Cet élément provient en grande partie du fait que **l'urbanisation a longtemps été réfléchi sous l'angle de la « station littorale »**, tirant le meilleur parti touristique d'une saisonnalité affirmée, **au détriment d'une approche de « ville littorale »**, qui nécessite d'amener, par la construction urbaine, les conditions de développement d'une vie à l'année au-delà du seul noyau historique ancien.

Bien que marginal quantitativement, le phénomène de **« cabanisation »** constitue également un élément important de la typologie de la croissance urbaine du territoire.

L'implantation d'un **habitat précaire et diffus proche du littoral (plus précisément de l'étang)** a favorisé une artificialisation anarchique de certaines berges de l'étang de l'Or.

Ce phénomène, aux origines et usages multiples (habitations, chasse, pratiques personnelles « scientifiques »…) fait aujourd'hui l'objet d'une attention particulière, visant à empêcher sa progression et si possible à réduire sa présence, par ailleurs souvent illégale.

Une « Charte de Lutte contre la Cabanisation » a d'ailleurs été élaboré et signé en 2008 entre la Préfecture de Région et les Communes Littorales. De réelles difficultés de mise en œuvre de cette « lutte » sont d'ailleurs à signaler.

Sans reprendre l'intégralité d l'argumentaire, la lutte contre la cabanisation répond à trois enjeux :

- Un enjeu de sécurité publique :

- **Les risques liés aux inondations et aux incendies**, mettant en danger les habitants ainsi les équipes de secours
- Les risques liés à la **précarité des installations**

- Un enjeu de salubrité et de santé publique : Les cabanes sont en majorité des logements **insalubres** ne respectant pas les règles minimales d'hygiène et de confort

- Un enjeu de **protection de l'environnement** : Les cabanes, par leur developpmnet anarchiques mais également par leur « mode de fonctionnement » (apparition de décharges sauvages, d'assainissements autonomes hors normes, développement de forages individuels sauvages) peuvent contribuer à la dégration du ptrimoine naturel du territoire.

Source d'impacts structurels…

Progressivement se dessinent sur le territoire des **« franges urbaines »** au sein desquelles les paysages se caractérisent par une confrontation entre divers modes d'occupation du sol :

- **des secteurs agri-naturels en difficulté** face à un développement du bâti en construction ;

- **des fonctions économiques qui se retrouvent « phagocytées » dans un tissu urbain en expansion ;**

- **des utilisations de l'espace et des fonctions spécifiques non complémentaires** sur un même espace.

Ces franges, véritables « espaces mutables » peuvent être le support de projets urbains et de requalification de l'espace. L'effort d'aménagement sur ces secteurs doit être porté principalement sur les secteurs urbains sensibles afin de pallier à une stratégie de développement axée sur une diffusion «au fil de l'eau » du logement individuel en accession.

Une stratégie urbaine axée sur la notion de composition a toutefois été enclenchée sur certains secteurs communaux, notamment :

- sur les **centres villes** à travers la réalisation de projets de renouvellement et de réinvestissement urbain;

- à travers l'élaboration de **projets d'aménagement d'ensemble** sur de nouvelles zones à urbaniser, projets mettant en exergue des principes stratégiques de développement et d'aménagement tels que :

- la mise en valeur de la structure du territoire : relief, structures hydrauliques ou végétales, prise en compte des risques,..., afin d'affirmer l'identité des lieux ;

- l'identification des limites claires aux zones à urbaniser, afin de qualifier les silhouettes et franges urbaines ;

- la réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation, en favorisant l'«affirmation des espaces publics fonctionnels» ;

- l'appui sur une trame urbaine cohérente, permettant de bien relier les nouveaux quartiers à l'existant, favoriser la lisibilité de l'espace et anticiper le développement futur ;

- l'appréciation de la diversité urbaine, en vue de renforcer les centralités existantes et d'en identifier de nouvelles, complémentaires.

Les cœurs de ville bénéficiant d'un patrimoine architectural reconnu, souffre généralement d'un **retard important dans le domaine de la restauration du patrimoine architectural** et d'une **dégradation préoccupante de l'habitat**. Il s'ensuit que le taux de logements vacants est proportionnellement plus élevé que sur le reste des espaces urbains et que la mixité sociale n'a pas pu être assurée au cours des dernières décennies.

Les secteurs littoraux les plus emblématiques de l'économie touristique, comprenant de multiples activités impliquant également la présence de vastes parkings, souffrent aujourd'hui de différents dysfonctionnements :

- des conflits d'usages se développent entre des activités nocturnes et bruyantes, et des quartiers proches à dominante résidentielle ;

- des espaces à fortes valeurs paysagères qui côtoient des espaces banalisés comme les aires de stationnement.

D'un point de vue plus « fonctionnel », cette typologie structurelle et de la dispersion importante du bâti qui en est la conséquence, induit également **une augmentation considérable des « structures » d'adduction d'eau et d'assainissement** :

- du linéaire de réseau de collecte et de traitement des eaux usées et de canalisation d'eau potable ;
- du nombre de lignes de traitement des eaux et du nombre de postes de relèvement ;
- des volumes rejetés (AEU) ou prélevés (AEP) sur certains secteurs.

Au-delà, la dispersion du bâti génère une **croissance des déplacements sur le territoire**. Ainsi, le maillage viaire a connu depuis ces 15 dernières années un développement exponentiel de son linéaire constitué par un ensemble de routes, de voies communales, de rues, de ruelles, d'impasses et de chemins intra urbains, qui méritent une attention toute particulière de par leur rôle structurant de desserte locale.

Au-delà de ce rôle « positif » de maillage, l'ensemble de ce réseau doit aussi être « analysé » comme un **vecteur potentiel de nuisances et plus particulièrement de bruits.**

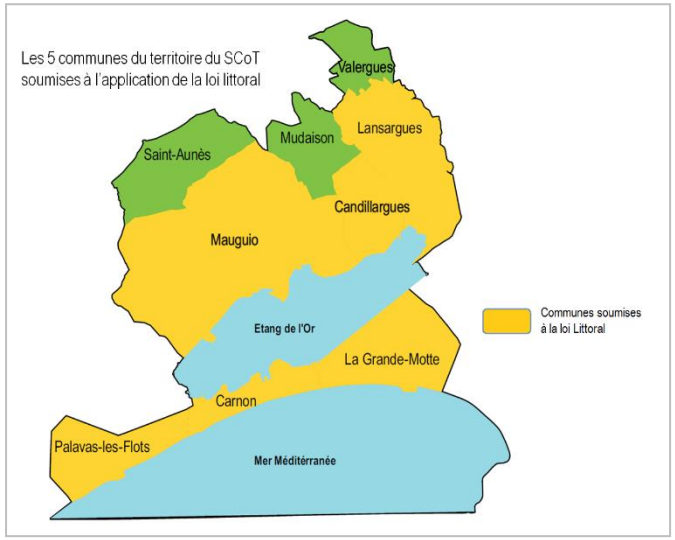
Ainsi, selon une enquête IFEN, les Français sont 51% à se déclarer gênés par le bruit. Cette sensibilité est très liée au cadre de vie : le bruit est la nuisance la plus citée par les ménages vivant dans les grandes agglomérations. Cette préoccupation est relayée par les élus qui, dans une enquête exclusive des Maires de Grandes Villes, affirme, à 75%, que le bruit est vécu comme une problématique importante dans les villes et agglomérations. Dans les éléments constitutifs de cette nuisance « Bruit », le trafic routier arrive en seconde position comme fait générateur de la nuisance (54 % des interrogés ; la première source étant le voisinage immédiat -75%-).

Spécificités littorales :

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 s'applique aux communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 Ha, ainsi qu'aux communes riveraines des estuaires et des deltas, lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de dessalure des eaux » (Art. L321-2 du code de l'environnement).

Ainsi, 5 des 8 communes du territoire sont concernées par les modalités d'application qui en découle à savoir :

- **Mauguio – Carnon ;**
- **Candillargues ;**
- **Lansargues ;**
- **La Grande Motte ;**
- **Palavas les Flots.**



Le SCoT devra par conséquent affirmer de manière spécifique, sur ces 5 communes, les modalités d'application de la loi littoral (MALL), visant notamment, en relation directe avec ce chapitre à dominante « urbain », à :

- **Définir les critères d'identification et de localisation des « agglomérations » et « villages » du territoire en s'appuyant notamment sur le critère de « densité significative de construction ».** L'article L121-8 du CU impose en effet que *« l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».*

Le présent document identifie dès lors le contour des entités bâties, susceptibles de représenter une agglomération ou un village au sens de la loi Littoral. Ce travail s'effectue sur la base d'une analyse des tissus urbains du territoire, caractérisés par :

- Un nombre et une densité significative de constructions (non quantifiés à cette étape du SCoT) ;
- La présence de constructions ayant différents usages et notamment industriel, commercial et d'habitation ;
- La présence d'éléments de vie collective structurants (espace public central, équipement public…).

- **Définir les modalités de délimitation des EPR**, afin de maîtriser qualitativement et quantitativement l'urbanisation sur ces espaces.

- **Déterminer - dans les EPR - des critères permettant d'appréhender le principe d'extension limitée pour des projets planifiés ou à venir.**

La structure de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) et les enjeux qui en

découle, permettent quant à eux, notamment, de poser les bases de deux modalités d'application de la loi littoral visant à :

- **Maintenir des espaces « ouverts » par la localisation de « coupures d'urbanisation » répondant pour tout ou partie aux critères suivants : homogénéité physique, autonomie de fonctionnement, étendue suffisante pour assurer sa gestion et sa pérennité ;**

- **Protéger les espaces remarquables au titre de la loi littoral, espaces constitutifs de l'image et de l'attractivité des secteurs littoraux.**

Contour de la zone agglomérée des communes de Lansargues et de Candillargues

Contour des zones agglomérées de la commune de Mauguio – Carnon

Contour de la zone agglomérée de la commune de La Grande Motte

Contour de la zone agglomérée de la commune de Palavas les Flots

c. Analyse du potentiel de densification et de mutation des entités urbaines et villageoises

Conformément à l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, le présent diagnostic « identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4 ». Ce travail à dominante cartographique, localise les secteurs potentiel de renouvellement / intensification, ainsi que les principaux secteurs de mutabilité susceptible, en relation avec les éléments de patrimonialité en place, de participer aux perspectives de développement définies par le SCoT.

De manière générale, le territoire affirme un patrimoine urbain et bâti de qualité mais peinant à s'animer et à irriguer de sa dynamique un territoire qui devient métropolisé, et accuse un maillage viaire saturé, peu diversifié dans ses modes actifs, qui étouffe les potentiels.

Au-delà, de grandes infrastructures traversent le territoire sans parvenir à participer à sa valorisation / qualification. Ainsi des secteurs à fort potentiel doivent porter le renouveau au sein d'un territoire caractérisé notamment par :

- un cordon dunaire littoral inexorablement menacé par le risque de submersion marine se développant de manière linéaire en ignorant la géographie et la relation à l'étang ;

- une problématique de saisonnalité des usages et des pratiques qui doit être intégrée au schéma de développement à programmer.

Le SCoT doit s'affirmer sur cette thématique spécifique comme outil de prospective stratégique et opérationnelle, en lien avec le paysage, l'environnement, l'histoire, la culture… en un mot, avec l'esprit des lieux pour redynamiser les communes, et leur conférer / conforter un rayonnement, une identité, une fonction économique à même de constituer le moteur d'un territoire qui sera très prochainement soumis à des évolutions importantes du fait de leur proximité à la Métropole.

Pour ce faire, et avant toute analyse communale il convient de révéler, de manière générale :

- ***Ce que l'on voit…***

Une dominante agricole et viticole, des limites village-campagne marquées, un territoire organisé autour de Mauguio, la commune la plus vaste, autour de laquelle gravitent les villages de tailles plus réduites.

Entre les pièces de cette mosaïque se développent, dans la campagne, de nombreux petits hameaux de qualité et spécifiques à l'activité vinicole, agricole ou équestre (manades).

Un respect du patrimoine paysager marqué, en entrée de village, par les alignements d'arbres remarquables, parfois par les limites village-campagne végétalisées, une trame paysagère fortement marquée par la présence de nombreux ruisseaux et affluents venant se jeter dans l'étang de l'Or.

Les qualités urbaines s'articulent autour d'un patrimoine bâti à valoriser en cœur des villages, des centre-bourgs identitaires, de quelques architectures remarquables, d'un espace public à potentiel, d'espaces à partager au centre et en périphérie.

- ***Ce que l'on ressent…***

Sur chaque village hors littoral, un tissu dense et regroupé dans son noyau, ensuite un développement urbain greffé sur la trame viaire principale du cœur médiéval.

En 1ère couronne, un habitat relativement dense en r+1/r+2, implanté le long des axes de circulation principaux (RD/RN).

En 2nde couronne, un développement urbain résidentiel pavillonnaire isolé, consommateur d'espace, déconnecté de la centralité principale. Banalisation, émiettement et imperméabilisation sont les caractéristiques de ces extensions qui génèrent une armature urbaine discontinue et fragmentée où règne l'automobile.

L'espace public ainsi généré est d'une uniformisation banalisante : absence de réflexion sur les rapports entre espaces publics / espaces privés, problème de rapport d'échelle entre les espaces bâtis et non bâtis.

Globalement, il s'agit là d'un constat d'étalement urbain assez important.

A l'écart de la tâche urbaine bien marquée, les exploitations agricoles et vinicoles créent des îlots ruraux formés de groupements d'habitations venant s'insérer dans la trame paysagère.

- ***Ce que l'on imagine…***

- Une stratégie des territoires, une dynamique multipolaire, un fonctionnement en réseau avec une ambition locale.

- Une requalification de la tâche urbaine, de sa densité. Redéfinir et qualifier les limites, une hiérarchisation du maillage, une articulation des pièces, l'accessibilité du village et des équipements.

- Une participation à la dynamique collective : réhabilitation, rénovation, modes d'habiter, mutation, intensification indissociable de la question de la mobilité.

- Une valorisation des formes urbaines qualitatives du centre-bourg, une typologie intermédiaire et collective de qualité.

- Un réinvestissement de la typologie de la ferme-hameau sur le territoire hors de la tâche urbaine.

PALAVAS-LES-FLOTS

- **Ville littorale**, entre Mer Méditerrané et étangs sauvages.

- **Station balnéaire** au développement touristique important, 7 kms de plage le long de la Mer Méditerranée.

- **Retrouver et renforcer les liaisons paysagères entre étangs et Mer** : espaces publics végétalisés, parcours piétons, percées visuelles,…

- Un **potentiel d'extension territoriale faible, nécessité d'intensification et de mutation de l'existant**.

Entrée de ville (1)

Entrée de ville (2)

Patrimoine : les « Cabanes » de Palavas

Renouvellement urbain : bâti à transformer

Intensification urbaine : parking privé extérieur

Élément identitaire : Musée A. Dubout et le Phare

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE

PEROLS
Etang de Pérols
LATTES
CARNON
Etang du Méjan
Etang du Grec
Le Lez
1
2
PALAVAS-LES-FLOTS
Etang du Prévost
Le canal Rhône / Sète
Mer Méditerranée
MAGUELONE
0
500
1000 m

MAUGUIO-CARNON

Son territoire

- Seule commune du territoire avec les caractéristiques d'une **commune littorale et d'une commune à dominante agricole**.

- Seule commune de la région à être dotée d'un **aéroport** et d'un **port**.

- Commune composée de :

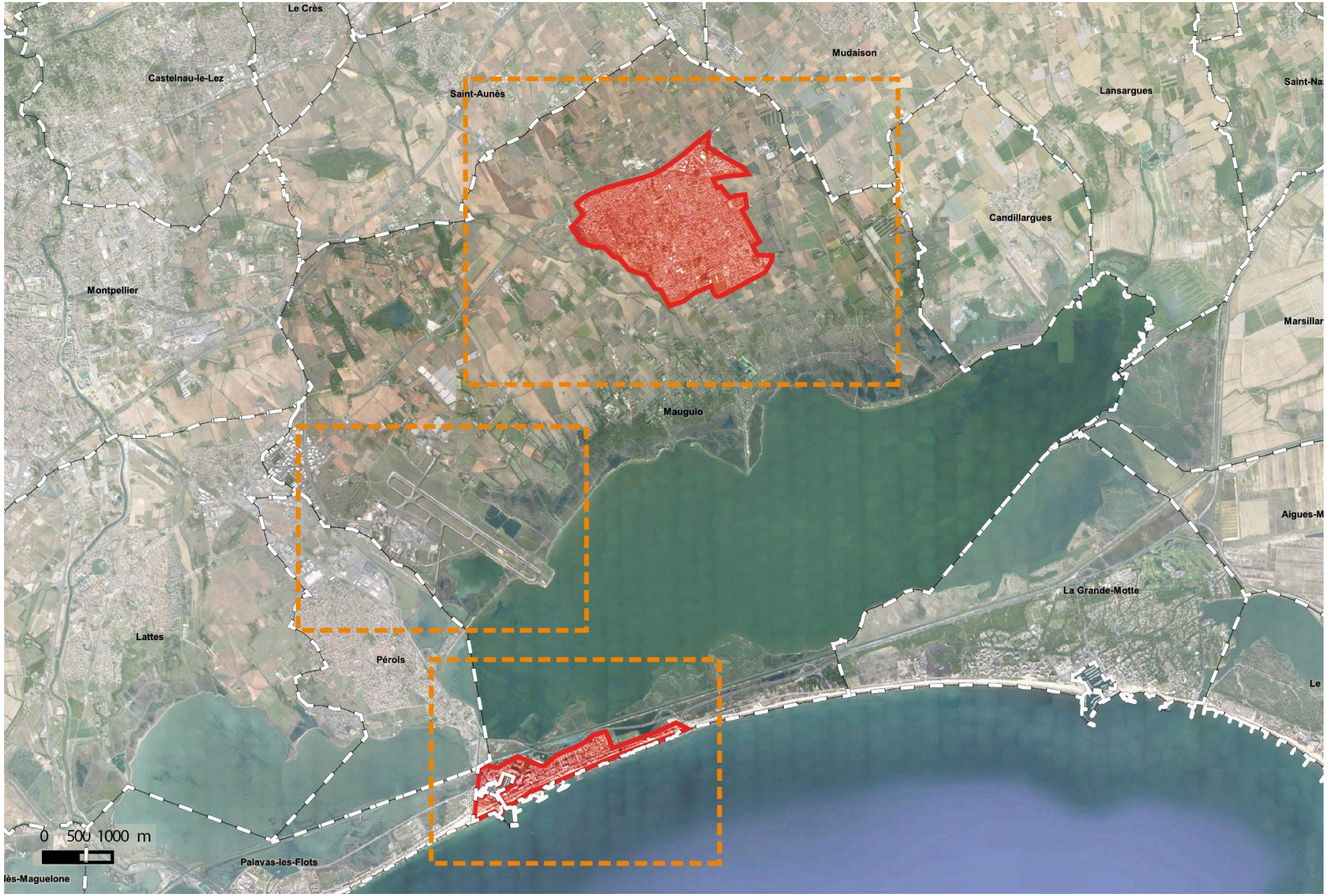
- **Mauguio**, pole principal
- **Fréjorgues**, secteur de l'aéroport
- **Carnon**, zone littorale

- Enjeux : tourisme, préservation du littoral, développer les déplacements, développement économique, habitat.

Mauguio, son centre historique

Le quartier Fréjorgues avec l'aéroport de Montpellier-Méditerranée

Carnon et son port


Le Crès
Castelnau-le-Lez
Saint-Aunès
Mudaison
Lansargues
Saint-Na
Candillargues
Montpellier
Marsillar
Mauguio
Aigues-M
La Grande-Motte
Lattes
Pérols
Le
0 500 1000 m
Palavas-les-Flots
lès-Maguelone

Mauguio

- Commune à **dominante agricole** avec un **développement urbain au Sud du Canal du Bas-Rhône Languedoc**.

- Elle est le **pôle principal** de ce territoire : rayonnement important en termes de culture, de sport, d'équipement,…

- **Extension prévue à l'Est** due à une barrière hydrographique. **Pourtant, fort potentiel de mutabilité et d'intensification au sein de la tâche urbaine**.

Entrée de ville (1)

Entrée de ville (2), paysage agricole

Patrimoine : réservoir-belvédère du jardin de la Motte

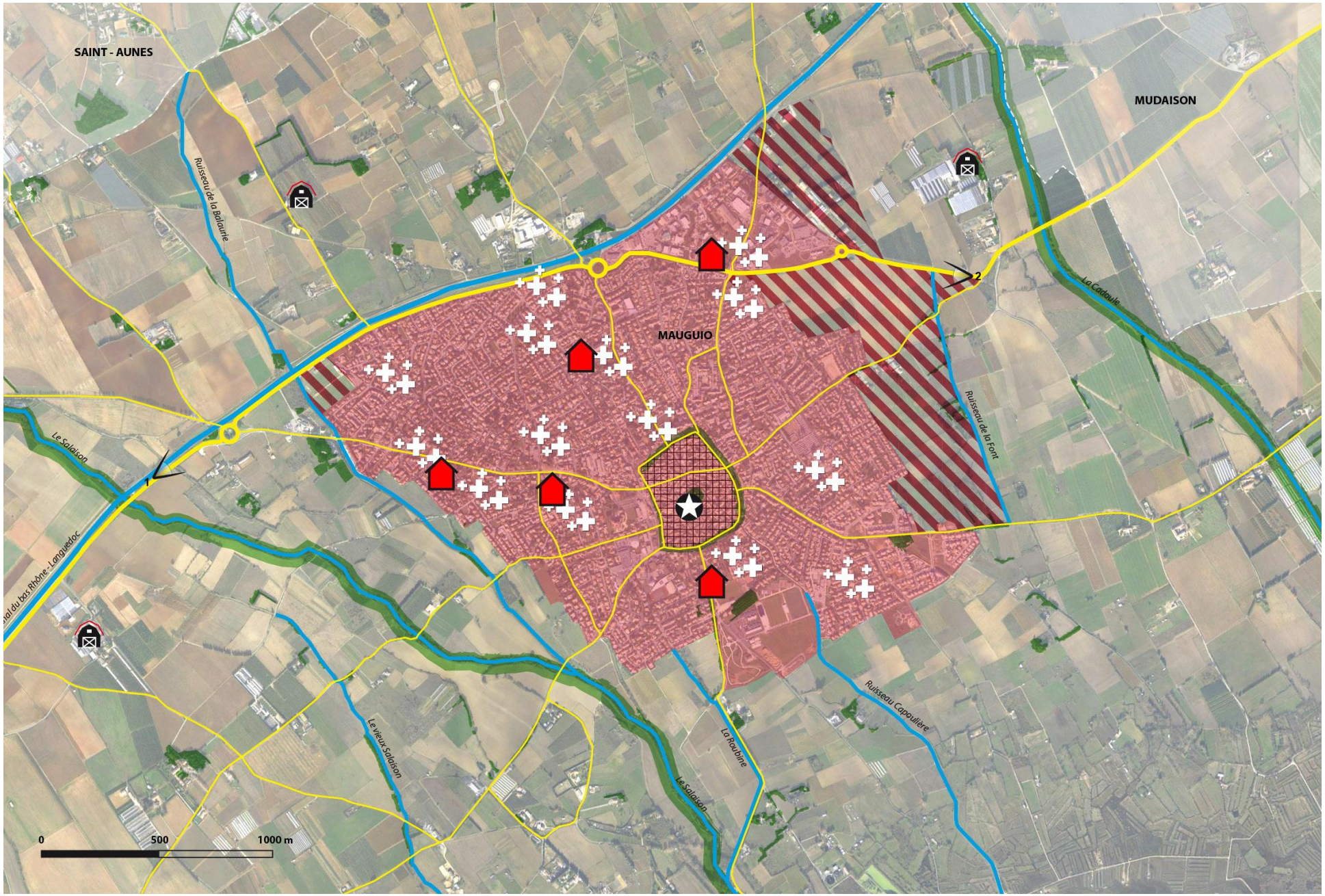
Une mutabilité possible

Intensification urbaine : parking public

Patrimoine, le jardin de la motte dans le centre historique

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE


SAINT - AUNES
MUDAISON
MAUGUIO
Ruisseau de la Balaurie
Le Salaison
Ruisseau de la Font
La Cadoule
Le vieux Salaison
La Roubine
Ruisseau Capouliere
1
2
0
500
1000 m

Fréjorgues

- Véritable **pôle économique**, secteur accueillant une **zone d'activités commerciales** ainsi que l'**aéroport** de Montpellier-Méditerranée.

- Développement **de l'activité commerciale le long de l'axe de la D66**, dans le prolongement de l'actuelle zone commerciale.

- **Possibilité d'intensification à l'intérieur du périmètre de l'aéroport**.

Vue 1, le long de la D66, zone commerciale actuelle

Vue 2, entrée dans la zone aéroportuaire

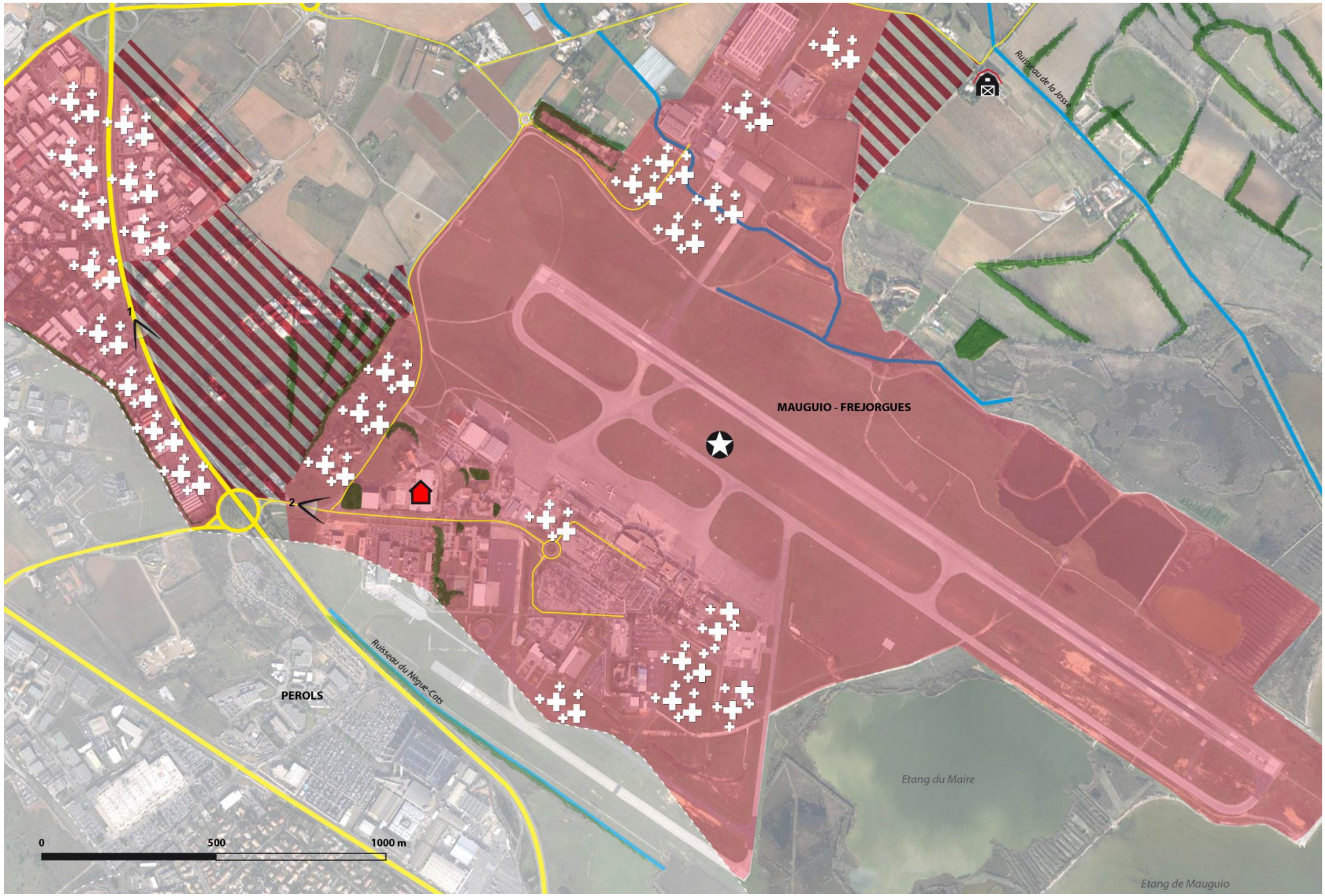
Au cœur de l'aéroport, mutation urbaine possible

Intensification urbaine possible

Développement de l'activité commerciale le long de la D66

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE


MAUGUIO - FREJORGUES
PEROLS
Ruisseau du Nègue-Cats
Ruisseau de la Jasse
Etang du Maire
Etang de Mauguio
1
2
0
500
1000 m

Carnon

- **Station balnéaire**, position littorale, entre Mer et étangs sauvages. Aménagement du territoire correspondant au **développement touristique du littoral** mais indépendamment de la Mission Racine.

- Un **potentiel d'extension territoriale faible, nécessité d'intensification et de mutation de l'existant**.

- **Retrouver et renforcer les liaisons paysagères entre étangs et Mer** : espaces publics végétalisés, parcours piétons, percées visuelles,…

Entrée de ville (1)

Entrée de ville (2)

Densification urbaine

Intensification urbaine : parking public

Élément identitaire : La capitainerie

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE

PEROLS
Etang de Mauguio
CARNON
Le canal Rhône / Sète
1
2
3
Mer Méditerranée
PALAVAS-LES-FLOTS
0
500
1000 m

LA GRANDE-MOTTE

- Une **commune littorale**, station balnéaire et port de plaisance, touristiquement attractive mais également en transition : passage de ville balnéaire à la ville territoriale.

- La **ville-parc** de Balladur : préserver l'équilibre entre les espaces bâtis et paysagers. Écriture architecturale et urbaine forte, typique, à ne pas dénaturer.

- Un **potentiel d'extension territoriale quasi-inexistant, mutation et densification dans le tissu bâti** à considérer.

Entrée de ville, présence végétale forte

Entrée de ville côté Mer, paysage de dunes à préserver

Mutation urbaine : des parkings à réinvestir

Bâtiment en RDC, densification possible

Élément identitaire : le Port et la Grande Pyramide

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE

MARSILLARGUES
AIGUES MORTES
Etang de Mauguio
LA GRANDE MOTTE
Etang du Ponant
Le canal Rhône / Sète
CARNON
LE GRAU DU ROI
Mer Méditerrannée
1
2
0
750
1500 m

SAINT AUNES

Son territoire

- Une commune ni littorale, ni rurale, ni périurbaine, mais un mélange entre ville et commune agricole, divisé en quatre identités :

- Le village, situé au Nord sur la colline, est **séparé** du Sud agricole par la **voie ferrée** qui passe en tranchée au pied du vieux village et par **l'autoroute A9** bientôt doublée.
- La partie Ouest, isolée par la voie ferrée et l'autoroute comprend des **vignobles et le bois de Doscares**, proche du domaine de Grammont, à Montpellier.
- Au Nord-Est a été développée une **zone d'activités commerciales**.
- Au Sud, au-delà de l'A9, **deux zones urbanisées** mixtent habitat et artisanat de faible intensité, complétés de hameaux qualitatifs disséminés sur le territoire.

- De **fortes contraintes** d'infrastructures lourdes : doublement A9, couloir aérien, ligne à haute tension.

Le village

La zone commerciale

Le bois de Doscares

La Crouzette, un hameau urbanisé au Sud

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE

Vendargues
N113
Baillargues
La Cadoule
A9
Le Crès
Golf de Massane
Valat des Pruniers
EBC
EBC
Le Salaison
Ruisseau de la Balaurie
Castelnau-le-Lez
EBC
Saint-Aunès
LGV
EBC
Canal Bas Rhone
Mauguio
Montpellier
0
500
1000 m

Le village

- Identité d'un village **construit en hauteur**, mais bien vite les nouveaux lotissements se sont étendus sur les pentes de la colline.

- Un cœur ancien très réduit, toutefois soigné, entretenu et respecté.

- L'**habitat** :

- Au cœur du village un habitat à densité moyenne en r+1/r+2.
- Sur les pentes de la colline, habitat individuel isolé à très faible densité, consommateur de foncier.
- Quelques collectifs sur le dernier quartier du Valat du prunier.

- Des extensions programmées au Nord et au Sud. Un mode d'habitat à réfléchir sur ces lisières de la tâche urbaine, afin de ne pas entamer le patrimoine paysager de qualité.

- Un faible **potentiel de mutabilité ou d'intensification** au sein de la tâche urbaine, possibilité sur le lieu-dit « Crouzette » au-delà de l'A9 et sur les hameaux déjà constitués.

Structure végétale, entrée ouest de qualité

Le patrimoine

Investissement de la colline par l'habitat dense, vue depuis la zone commerciale

Le renouvellement de l'habitat possible

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE

A9
EBC
EBC
EBC
EBC
EBC
EBC
Valat des Pruniers
Le Salaison
Ruisseau de la Balaurie
Saint-Aunès
MUDAISON
0
500

MUDAISON

Son territoire

- Au cœur de la Petite Camargue, une position centrale entre Baillargues, Mauguio, Lansargues et Candillargues.

- Une commune à dominante rurale, une composition dictée par des contraintes naturelles :

- L'hydrographie, par ses ruisseaux et le canal Bas Rhône, divise le territoire en lanières du Nord au Sud et en deux zones à l'Est, la tâche urbaine se situant alors entre deux ruisseaux.
- A l'Ouest, une plaine agricole et viticole, le Mas du Bosc, la zone d'activités artisanale attenante, et ses domaines viticoles.

- La ligne LGV, parallèle au canal Bas Rhône, conforte la division inégale du territoire en deux parties Nord/Sud.

Frondaison végétale qualitative dans le paysage

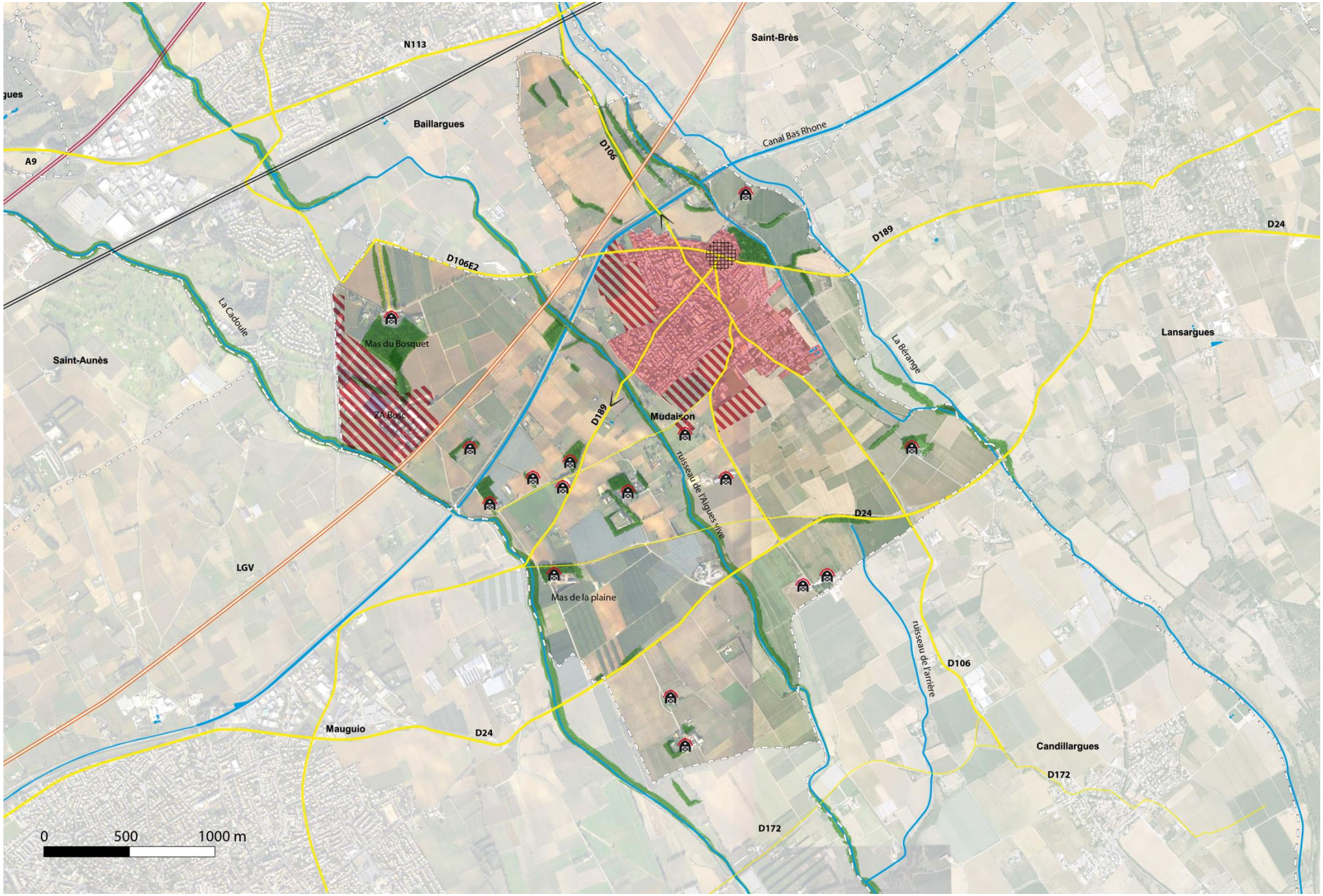
Les contraintes fortes du territoire

Domaine viticole de notoriété reconnue

Domaine du Bosc et ZAC artisanale

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE


N113
Saint-Brès
Baillargues
A9
D106
Canal Bas Rhone
D189
D24
D106E2
La Cadoule
Mas du Bosquet
Saint-Aunès
ZA Bosc
D189
Mudaison
La Bérange
Lansargues
ruisseau de l'Aigues-vive
D24
LGV
Mas de la plaine
ruisseau de l'arrière
D106
Mauguio
D24
Candillargues
D172
D172
0
500
1000 m

Le village

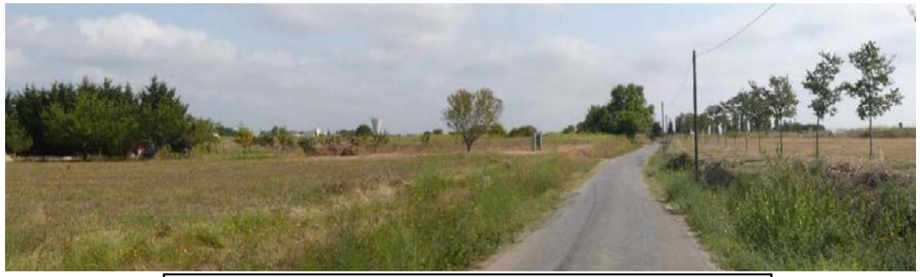
- Un cœur de village à **forte identité**. Un habitat soigné, entretenu et respecté.

- Un développement urbain à faible densité par un étalement d'habitats individuels isolés banalisés, orienté vers le Sud en raison des **contraintes hydrauliques fortes**.

- Une évolution programmée d'habitats mixtes à l'Est et au Sud de la tâche urbaine, impactant un foncier conséquent.

- Un **potentiel de mutabilité ou d'intensification** possible au sein de la tâche urbaine ou sur ses lisières.

Entrée Nord, une structure végétale de qualité



Entrée Ouest du village aujourd'hui importante

Entrée Est du village qualitative

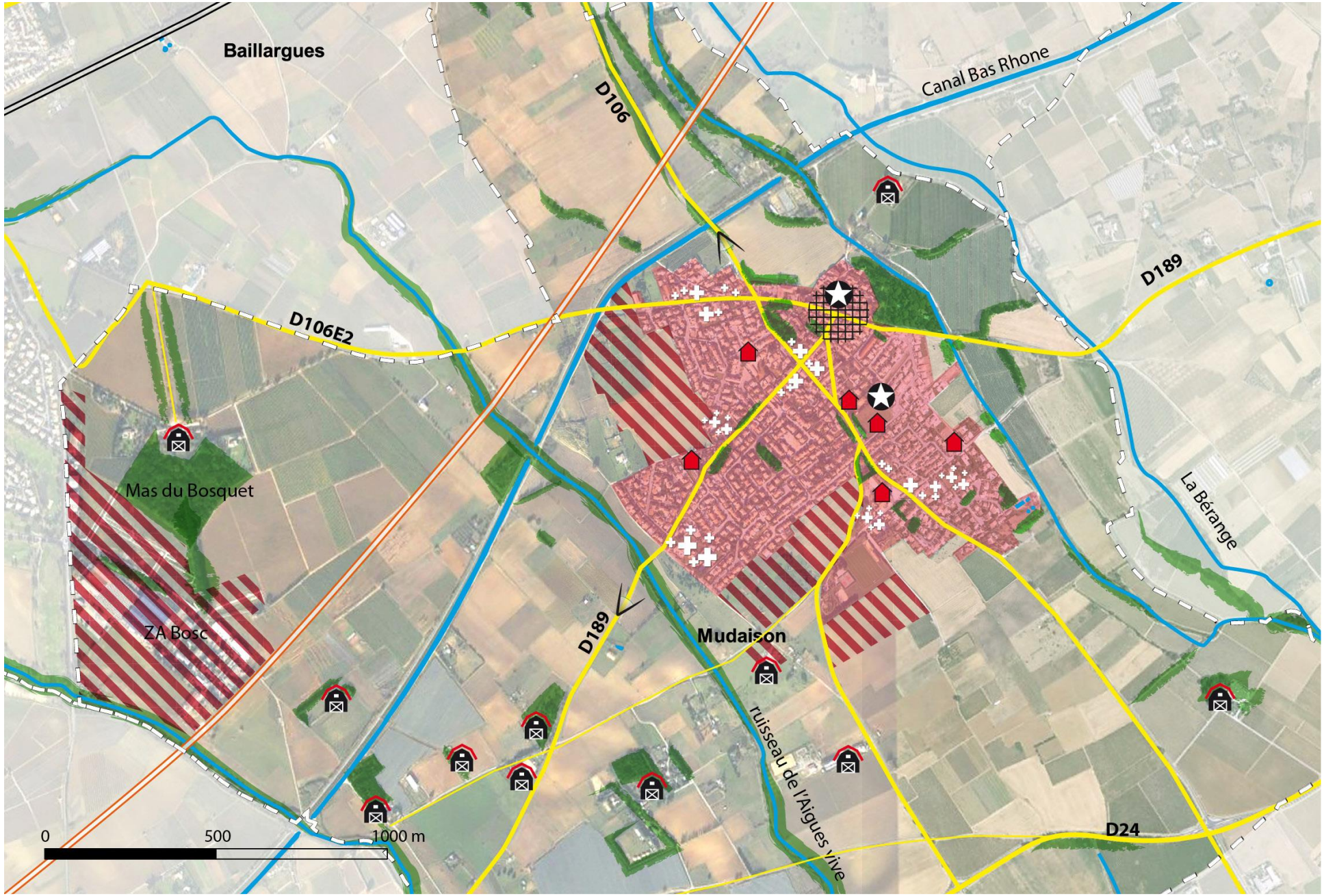
Son patrimoine

Un habitat identitaire respecté

Le renouvellement urbain possible

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE


Baillargues
D106
Canal Bas Rhone
D189
D106E2
Mas du Bosquet
ZA Bosc
D189
Mudaison
La Bérange
ruisseau de l'Aigues Vive
D24
0
500
1000 m

VALERGUES

- Une toute petite commune structurée autour de son petit noyau et dotée d'un bon niveau d'équipements.

- Un **territoire partagé en deux** par la voie ferrée, ce qui est conforté par le projet de LGV :

  - Le Nord très boisé et agricole dote d'une petite zone d'activités artisanales.
  - La zone urbanisée au Sud, étendue jusqu'au canal du Bas Rhône.

- Une **structure végétale** très présente aux portes et dans le village.

- Des **contraintes hydrauliques** très impactantes dans le cœur du village.

- Un développement des quartiers résidentiels, à l'image des communes voisines, avec un habitat individuel isolé grand consommateur d'espace foncier.

- Des extensions programmées en lisière de la tâche urbaine à l'Est et au Sud, comblant les interstices existants, un mode d'habitat à réfléchir pour une insertion maîtrisée.

- Un **potentiel de mutabilité et/ou d'intensification** disséminé.

Entrée Est, une structure végétale de qualité

Son patrimoine

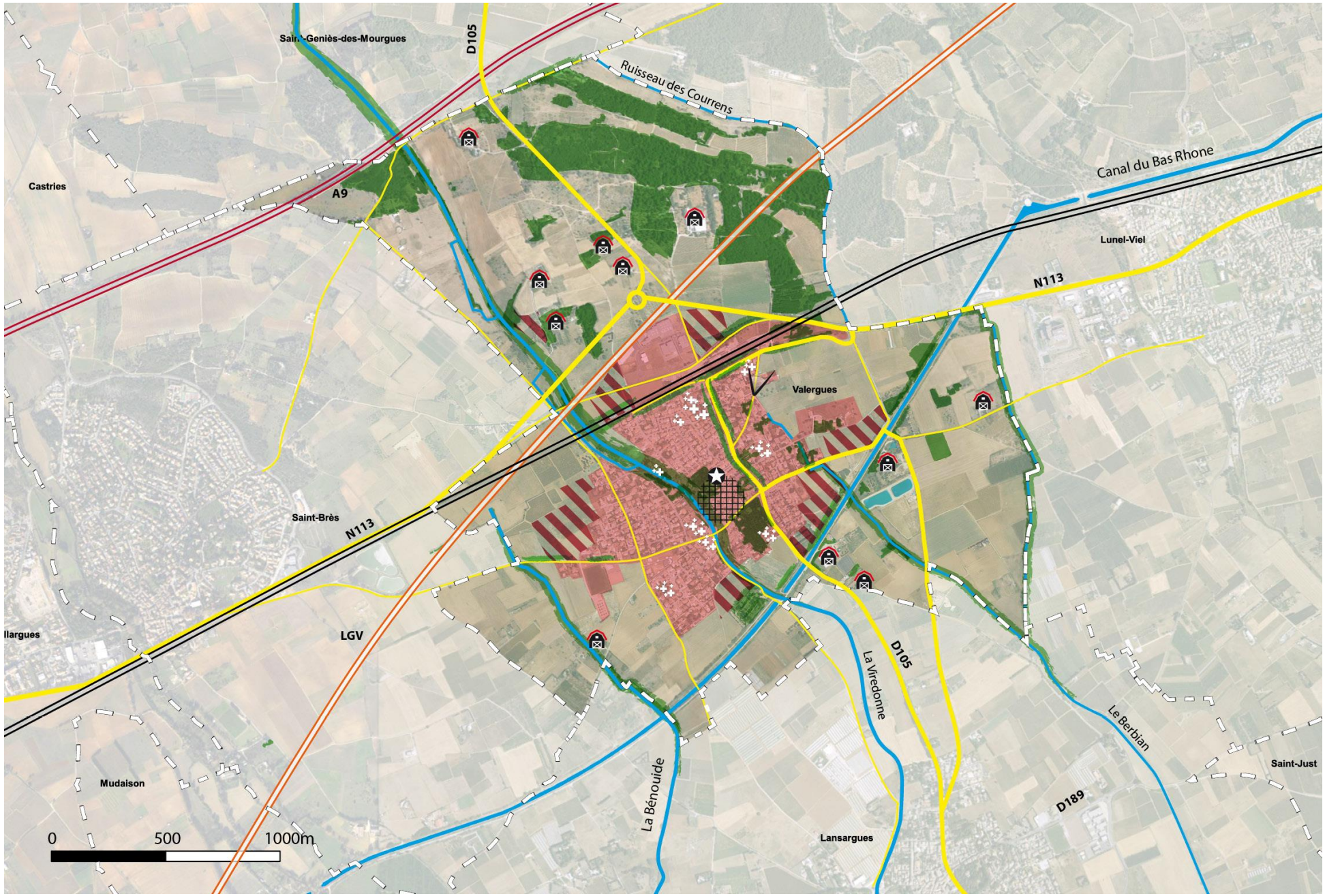
Des éléments qualitatifs : végétation, traitement des limites de l'espace public

Le développement pavillonnaire

Le renouvellement possible

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE


Saint-Geniès-des-Mourgues
D105
Ruisseau des Courrens
Canal du Bas Rhone
Castries
A9
Lunel-Viel
N113
Valergues
Saint-Brès
N113
LGV
D105
La Viredonne
Le Berbian
Saint-Just
Mudaison
La Bénouide
D189
Lansargues
0
500
1000m

LANSARGUES

Son territoire

- Un territoire communal vaste, partagé en lanières Nord/Sud entre ses quatre effluents, et au Sud l'Étang de l'Or entre Mauguio et Lunel.

- La zone urbaine nichée au Nord et au Centre de son territoire, entourée de terres agricoles en exploitation et de vignes. Au Sud, vers l'Étang, les manades (spécificité traditionnelle locale).

Le territoire agricole en activité

Les manades

Au Sud, l'Étang de l'Or

Le vignoble

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE

Saint-Brès
LGV
N113
Saillargues
D106
Canal Bas Rhone
D106E2
Mudaison
D189
D24
Lunel-Viel
Lunel
Saint-Just
Le Berbian
Lansargues
La Berguide
La Vendonne
Saint-Nazaire-de-Pézan
manade
La Vendonne
D172
Candillargues
Marsillargues
Mauguio
0
500
1000 m

Le village

- Une structure végétale très qualitative dans et sur le pourtour du village.

- Un centre ancien de qualité, identitaire d'une morphologie importante, où il fait bon y faire une pause, de nombreux équipements publics capteurs d'attractivité des communes voisines, une petite zone d'activité au Sud.

- L'habitat :

- Un habitat ancien de qualité, soigné et entretenu
- Un développement de l'habitat pavillonnaire à l'Est, très faiblement dense et de qualité vieillissante, conforté par la commune par des extensions programmées dans le POS à l'Est, à réfléchir car des opportunités certaines de mutabilité ou densification identifiées au sein de la tâche urbaine.

- Des zones artisanales dans le tissu urbain à faire évoluer également.

Une structure végétale qualitative aux entrées du village

L'espace public qualitatif

Des limites de l'espace public de qualité

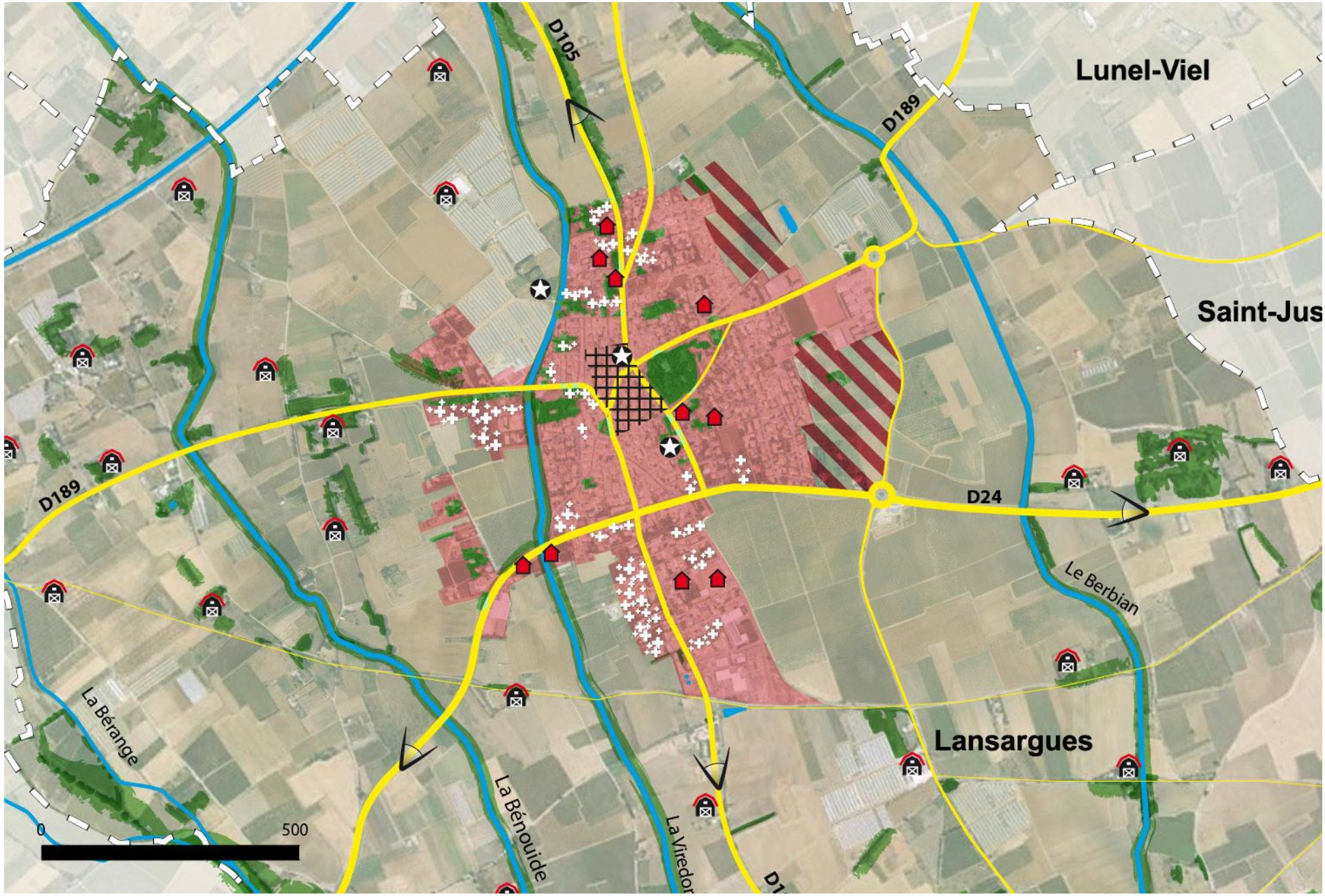
Le patrimoine

Le renouvellement urbain possible

Le renouvellement urbain possible

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE


Lunel-Viel
Saint-Jus
Lansargues
D105
D189
D189
D24
Le Berbian
La Bérange
La Bénouide
La Viredor
0
500

CANDILLARGUES

Son territoire

- Un territoire communal sur la rive Nord de l'Étang de l'Or, encadré par la Cadoule à l'Ouest et le Bérange à l'Est, fortement impacté par l'hydrographie au Sud.

- Une diversité d'espaces :

- Le village et son habitat pavillonnaire au centre
- L'aérodrome au Sud
- L'agriculture au Nord
- Les manades à l'Ouest

Étalement pavillonnaire

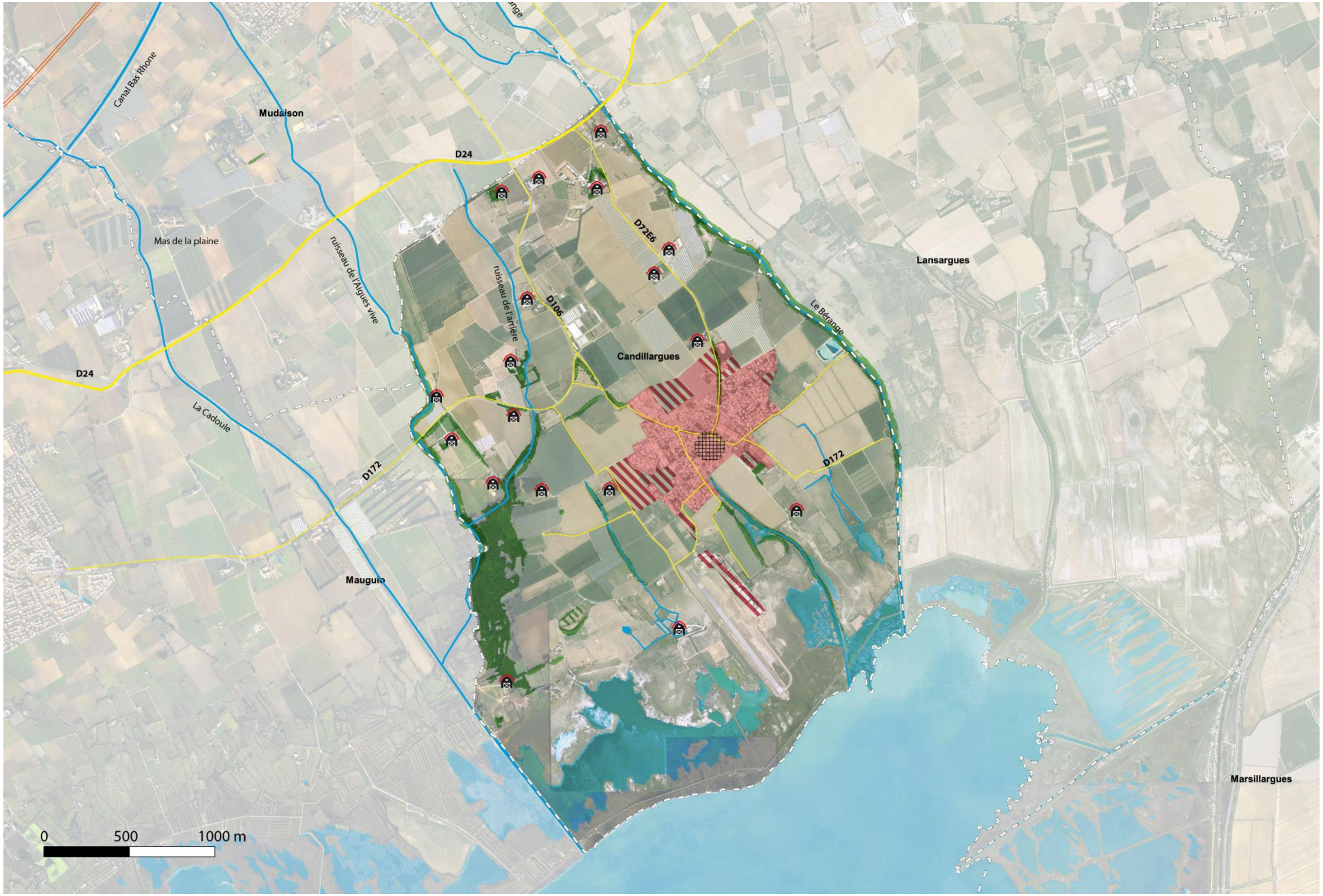
Entrée Nord principale, un territoire agricole en activité

Préservation des espaces naturels au Sud/Ouest

Espaces investis par les manades

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE


Canal Bas Rhone
Mudaison
D24
Mas de la plaine
ruisseau de l'Aigues vive
ruisseau de l'arrière
D106
D72E6
Lansargues
Le Bérange
Candillargues
D24
La Cadoule
D172
D172
Mauguio
Marsillargues
0
500
1000 m

Le village

- Un cœur de village réduit autour de son église, et doté d'un habitat de densité moyenne.

- En 1ère couronne de ce noyau, une zone d'activité artisanale et un espace public très large, au-delà un habitat individuel isolé ou accolé de faible densité.

- Une évolution d'habitat individuel programmée est en cours au Nord et à l'Ouest au regard des contraintes hydrauliques fortes.

- Un potentiel de mutabilité et/ou d'intensification au sein de la 1ère couronne.

Structure végétale qualitative aux entrées du village

L'espace public généreux / Gabarit faible

Le noyau historique

Le renouvellement urbain possible

Le renouvellement urbain possible

Légende carte ci-après

- LIMITE COMMUNALE
- TACHE URBAINE
- NOYAU URBAIN HISTORIQUE
- ENTREE DE VILLE
- ELEMENT IDENTITAIRE
- FERMES - HAMEAUX
- STRUCTURE PAYSAGERE D'INTERET
- RESEAU ROUTIER
- RESEAU AUTOROUTIER
- LGV
- RESEAU FERROVIAIRE
- RESEAU HYDRAULIQUE
- LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU CREER
- RENOUVELLEMENT URBAIN / INTENSIFICATION
- SECTEUR DE MUTABILITE (CHANGEMENT D'AFFECTATION)
- PLU: EXTENSION URBAINE POTENTIELLE

sseau de l'Aigues vive
ruisseau de l'arrière
D106
Candillargues
Lansargues
Le Bérange
D172
D172
Mauguio
0
500
1000 m

2. Le logement

La forte pression démographique, à laquelle est soumis le Pays de l'Or induit ***une demande importante de logements, actuellement non satisfaite****.*

La carence d'une offre accessible, tant à la location qu'à l'achat, s'explique surtout par ***l'augmentation du prix du foncier****. Ainsi, l'offre n'est pas adaptée aux primo-accédants, aux travailleurs saisonniers ou aux personnes à faibles revenus. La décohabitation des jeunes est de plus en plus tardive. La rareté et la cherté du foncier, combinée à un faible turn-over, contribuent également au constat d'une offre très réduite en logements sociaux.*

L'offre en logement est inadaptée à la demande locale*. En 2011, la moitié (51,3%) du parc immobilier était constituée de résidences secondaires. Cette tendance est à la baisse et le phénomène est plus accentué sur le littoral, mais les besoins en résidences permanentes sont de plus en plus importants. Cette situation pousse un certain nombre de foyers à revenus modestes à utiliser des logements saisonniers à l'année, entrainant des problèmes d'isolation, de chauffage et d'accès aux services de proximité.*

Les perspectives d'évolution sont préoccupantes*: le phénomène de croissance démographique devrait se poursuivre, tout comme le phénomène de décohabitation et de réduction de la taille des ménages, mais la capacité d'accueil, en l'état actuel, pourrait, à l'avenir, être tenue responsable du ralentissement de la croissance démographique. Il est nécessaire de repenser le mode de développement urbain, notamment par l'accroissement de la densité urbaine, afin d'augmenter la capacité d'accueil du territoire, tout en préservant un cadre de vie agréable et attractif.*

Depuis le 1er janvier 2012, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or est dotée de la compétence « Équilibre social de l'Habitat ».

Elle a engagé en décembre 2012 l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), qui fixe, aujourd'hui, un programme d'actions pour la période ***2015-2020.***

Ce programme résulte d'un diagnostic, à partir duquel des orientations stratégiques ont été définies, à savoir :

- Accélérer l'effort de production de logements, en cohérence avec les objectifs de développement démographique fixés par le SCoT

- Développer une offre de logements diversifiée, en adéquation avec la demande

- Répondre aux besoins en logement des ménages en difficulté (situations d'urgence, publics spécifiques)

- Mobiliser et valoriser le parc de logements existants et enclencher la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

- Promouvoir la qualité urbaine et le développement durable

Il convient de rappeler que, selon l'article L122-1-15 du Code de l'Urbanisme, le PLH doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT.

Par ailleurs, les actions programmées par le PLH n'ont vocation qu'à régir la période 2015-2020, ce qui est une durée inférieure à celle du SCoT. Cette distinction invite à être prudent quant aux prévisions contenues dans le PLH, mais les données issues de son diagnostic restent une base commune exploitable.

a. La demande de logements

Les difficultés de la population active

Les professionnels de l'immobilier soulignent une **demande locative importante**. **L'augmentation du prix du foncier** le rend, en effet, inaccessible aux jeunes pour une primo-accession : selon les agences, il a triplé en 10 ans et le coût du terrain représente en général 50 % du projet immobilier.

Le PLH du Pays de l'Or précise que « *le produit phare de la demande locative est représenté par la maison individuelle, même de petite taille : la demande est particulièrement forte sur le secteur de la villa mitoyenne de type T3/T4 sur un terrain de 100 à 200 m², avec* ***un volume de demandes*** *(locales ou d'origine extérieure)* ***dépassant largement celui de l'offre existante*** ».

Par conséquent, « *les besoins en logements des jeunes décohabitants et des familles à revenus modestes ou modérés ne trouvent que difficilement satisfaction sur le territoire, situation qui risque de s'aggraver en raison d'un passage à l'accession à la propriété de plus en plus difficilement réalisable* ». Les projets sont alors différés, ou la population concernée s'éloigne du territoire du SCoT et de son lieu de travail, ce qui accroît le trafic automobile.

Des populations plus âgées et aisées (préretraités et retraités) s'installent, mais s'intègrent peu. Ces évolutions et le renouvellement parfois « forcé » de la population qu'elles entraînent, ont un impact sur la qualité de la vie sociale, le risque à terme étant celui d'une désorganisation de la société locale.

Le problème spécifique du logement des jeunes en voie d'insertion, et notamment de ceux qui s'orientent vers l'artisanat, a été souligné par les acteurs sociaux.

De même, **l'hébergement des travailleurs saisonniers pose des difficultés en période estivale.**

Selon le PLH, « *il n'existe pas d'hébergement spécifique réservé aux travailleurs saisonniers sur le territoire du Pays de l'Or, malgré les besoins réels (qui restent toutefois à mesurer précisément) décrits par les responsables locaux (Services emploi et jeunesse, Offices du Tourisme). Les solutions trouvées sont empiriques (colocation, cités universitaires sur Montpellier, logement par des tiers) ou proposées ponctuellement par quelques professionnels privés (forfait location sur 3 ou 6 mois)* ».

Par ailleurs, « *on constate un* ***rétrécissement de l'offre potentielle d'hébergement*** *en raison du refus grandissant des campings d'accueillir des saisonniers qui peuvent potentiellement poser des problèmes de cohabitation avec la clientèle touristique familiale traditionnelle* ».

La demande des étudiants, attirés, quant à eux, par le cadre de vie des stations littorales et par l'offre en logements disponibles hors saison touristique, est **en diminution**. Cela résulte notamment de l'important développement des résidences étudiantes sur la ville de Montpellier.

Pour autant, l'ouverture récente de la ligne de tramway desservant Pérols et reliant les centres universitaires montpelliérains est perçue comme un nouvel élément attractif pour capter la clientèle étudiante potentielle.

Les besoins de la population âgée

Le vieillissement de la population du Pays de l'or, constaté précédemment, modifie nécessairement les besoins en termes de logements. Une demande croissante de places en maisons de retraite est ainsi observée, mais ces dernières manquent.

En effet, le **PLH du Pays de l'Or** ne recense que trois EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées) sur le territoire, dont un seul est habilité à l'aide sociale. Ces établissements regroupent 201 places :

- 196 lits en hébergement permanent, dont 21 en unité Alzheimer
- 5 lits en hébergement temporaire

Le taux d'équipement de la Communauté d'Agglomération s'élève ainsi à 48 lits pour 1000 habitants de plus de 75 ans (sur la base de 4 054 habitants de 75 ans ou plus estimés par l'INSEE en 2009). Cette donnée est loin de l'objectif fixé par le 4ème Schéma gérontologique de l'Hérault 2008-2012, à savoir 132,6 lits pour 1000 personnes de plus de 75 ans en 2013.

Le Pays de l'Or présente un déficit d'équipement de 342 lits, soit l'équivalent de 5 nouveaux établissements d'une soixantaine de places chacun.

Pour autant, d'après le 5ème Schéma gérontologique 2013-2015, le taux d'équipement de l'Hérault en EHPAD (90), est supérieur à la moyenne régionale (83,4).

Ce constat, associé aux besoins évalués par le PLH, ne permet pas de mettre en avant une véritable tension pesant sur les établissements du territoire. Le PLH préconise, en effet, de nuancer les besoins en établissements, notamment parce que :

- La tension est relative sur les places en long séjour (les familles font face à des difficultés pour trouver une place dans l'urgence et, dans le même temps, les établissements du territoire sont régulièrement dans une démarche de recherche de pensionnaires)

- La demande est forte pour obtenir une place en unité Alzheimer (21 places en 2013 sur le Pays de l'Or)

- Les dirigeants d'établissements pointent l'insuffisance de personnel soignant formé (conséquence des politiques menées en faveur du maintien à domicile, les résidents intègrent de plus en plus tardivement les maisons de retraite et nécessitent une prise en charge plus lourde. Leur moyenne d'âge atteint désormais 87 ans en moyenne sur les établissements du territoire)

- Les tarifs journaliers pratiqués par les établissements du territoire sont élevés, de 60 € à 93 € (rappel : un seul établissement sur les trois est habilité à l'aide sociale) ce qui exclut une partie non négligeable de la population âgée

- Un déficit des crédits pour le financement des établissements freine les nouveaux projets (exemple des EHPAD de Mudaison ou de Saint-Aunès)

Par ailleurs, le PLH souligne que le maintien à domicile des personnes âgées non dépendantes reste une priorité, les services nécessaires devant, bien évidemment, suivre.

Si cela n'est pas possible, les professionnels déplorent le peu d'alternatives à l'admission en établissement.

Ainsi, outre le nombre limité d'établissements spécialisés, et la capacité d'accueil de ces derniers, l'accompagnement du vieillissement de la population doit passer par une offre plus variée de logements. La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or manque, en effet, de solutions intermédiaires, entre le maintien à domicile et la maison de retraite.

b. L'offre de logements

Les caractéristiques du parc de logements

- ***Une évolution récente du parc, propre au territoire***

La Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or compte en 2014, 45 784 logements (Source INSEE), contre 41 129 en 1999 (soit une évolution de +11,32%).

Entre 1999 et 2014 le **parc de résidences principales est passé de 15 787 à 21 202 logements,** soit +5 415 résidences ou ménages supplémentaires en 15 ans.

La part de résidences principales est comparativement plus importante sur le Département (74,2%) et sur la Métropole de Montpellier (90%), que sur la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (46,3%) en 2014.

- ***Des résidences secondaires dominantes, mais une mutation progressive du parc***

Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération se caractérise par une **part légèrement majoritaire de résidences secondaires** (23 352 logements, soit 51% du parc), essentiellement localisées sur les communes littorales.

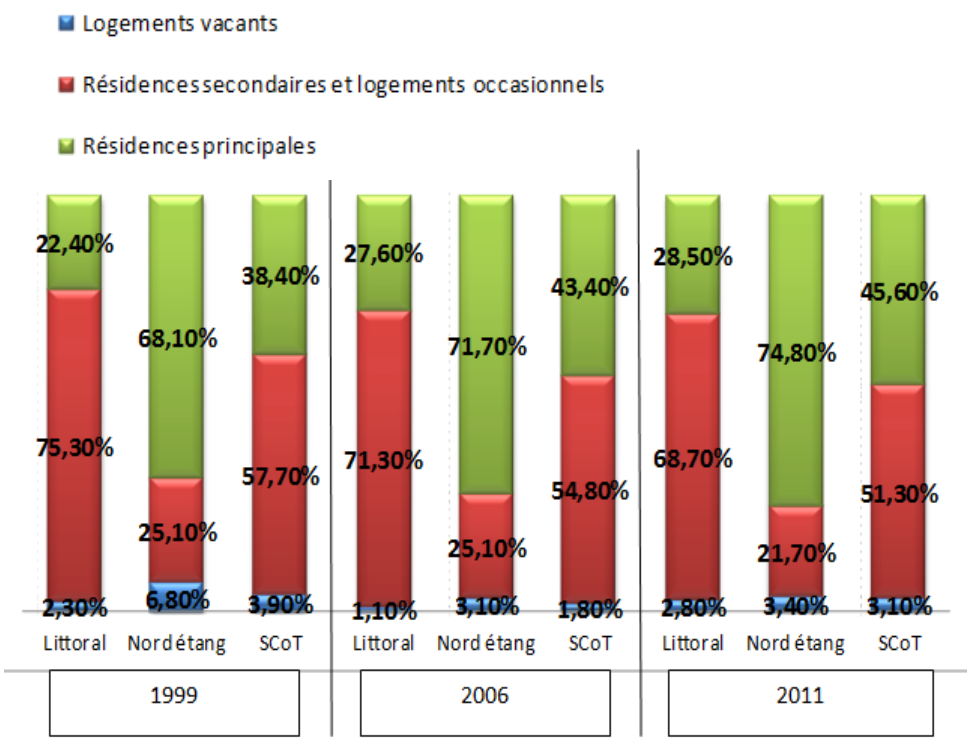
En effet, alors que 74,2% des logements de La Grande-Motte et 55,4% de ceux de Palavas-les-Flots sont des résidences secondaires, en 2014, les communes situées au Nord de l'Étang enregistrent une représentativité beaucoup plus modérée de résidences secondaires, à savoir 29,7% sur Mauguio-Carnon, 3,2% sur Candillargues, 2,8% sur Lansargues, 2,7% sur Valergues, 1,3% sur

Mudaison, et 1% sur Saint-Aunès).

La **proportion des résidences secondaires est importante**, mais il convient de souligner un **phénomène de « résidentialisation »** plus marqué qu'auparavant. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, cela se traduit par une diminution de la part des résidences secondaires, qui représente 51% des logements en 2014, contre 57,73% en 1999.

Cette tendance est d'autant plus visible sur les communes littorales. La Grande-Motte voit, par exemple, la part de ses résidences secondaires passée de 81,09% en 1999, à 74,2% en 2014.

Composition du parc de logements *(Source INSEE)*



Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH en 2015 montre le **recul de la vocation touristique du territoire** (ou du moins une diversification de son attractivité), via la mutation probable des résidences secondaires en résidences principales : *« Au cours de la dernière décennie (1999-2009), **une relative stabilisation s'est opérée** (-1%). Le Pays de l'Or voit néanmoins pour la première fois depuis les années 60 son effectif de résidences secondaires se réduire (- 300 logements), et ce, vraisemblablement au profit des résidences principales ».*

Il estime que les parcs de logements vacants et de résidences secondaires ont été fortement mobilisés, à hauteur de :

- 66 % sur la commune de La-Grande-Motte
- 50% sur Palavas-les-Flots
- 16% sur Mauguio Carnon.

- ***Un rythme de construction neuve dynamique, qui contribue à la diversification de l'offre en logements***

Le Pays de l'Or, territoire particulièrement attractif à l'échelle départementale, a concentré les investissements des promoteurs malgré un contexte de crise : **348 logements neufs ont été commencés en moyenne par an** sur la période 2007-2012 (soit **2 090 logements produits)**.

Cette production récente se condense, de manière très ciblée, sur 3 communes du territoire totalisant 81 % des logements neufs construits sur cette période :

- 48 % sur Mauguio-Carnon (38% de la population du territoire)
- 21% sur Palavas-les-Flots (14% de la population du Pays de l'Or)
- 12% sur La-Grande-Motte (14% de la population du Pays de l'Or)

Le détail des typologies de logements indique que ces trois communes regroupent 88% des logements collectifs produits sur le territoire. Toutefois, ces types de programmes se sont aussi développés, en proportion relativement importante, sur les autres communes. Ils constituent une offre alternative au modèle de d'habitat pavillonnaire, développé plus traditionnellement, et représentent sur la période 2007-2012 :

- 59% de la production neuve de Saint-Aunès
- 57% de la production neuve de Candillargues
- 45% de la production neuve de Mudaison
- 36% de la production neuve de Valergues
- 24% de la production neuve de Lansargues

- ***Un parc majoritairement occupé par des propriétaires, notamment au Nord de l'Étang***

En termes d'occupation des logements, la majorité des habitants de la Communauté d'Agglomération sont des propriétaires (61,3%). A l'échelle départementale, les propriétaires occupants représentent 54% des ménages en moyenne, mais ce chiffre n'est que de 43,2% pour la Métropole montpelliéraine (données INSEE 2014).

Cette prépondérance de propriétaires occupants sur le Pays de l'Or, ne permet aux locataires de ne représenter que 34,9% du parc de résidences principales (31,4% dans le parc privé, et seulement 3,5% dans le parc HLM).

Il convient de souligner, que la proportion de locataires est plus forte sur les communes littorales. En effet, tandis que les communes situées au Nord du territoire enregistrent 70% de propriétaires, La Grande-Motte et Mauguio-Carnon en comptent environ 60%, et Palavas-les-Flots 50,6%.

Malgré cette inégalité entre les communes, le PLH estime que « *globalement le nombre de propriétaires occupants du Pays de l'Or enregistre une forte progression : + 29% entre 1999 et 2009, contre + 25% sur le Département et + 21% sur l'agglomération de Montpellier* ».

- ***Un parc de logements relativement récent, surtout au Nord de l'Étang***

Sur un territoire ayant connu un rythme d'évolution démographique accru à partir des années 1970, ce sont deux logements sur trois qui ont été construits entre 1946 et 1990.

Il convient de souligner que la part d'appartements est plus importante dans cette tranche de temps, en raison de l'essor de l'économie touristique et de l'hébergement associé.

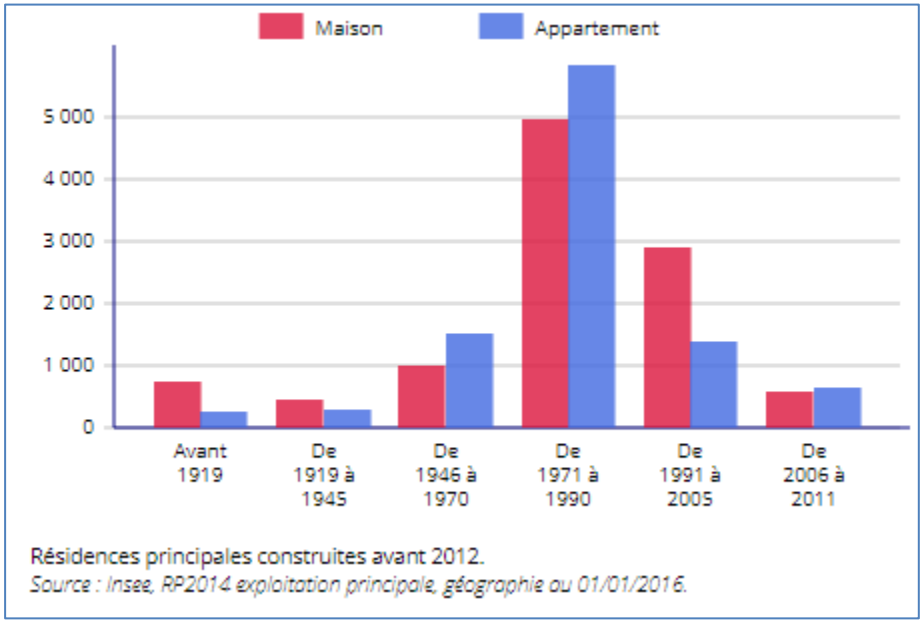
Sur la période la plus récente (1991-2011 où a été construit 26,9% du parc), la production s'est majoritairement tournée vers des formes d'habitat individuel.

Certaines communes, à l'image de Candillargues et de Saint-Aunès, y ont largement contribué, enregistrant un triplement de leur population et 60% de logements construits après 1982.

Construction récente à Candillargues

Construction récente à Mauguio

Résidences principales en 2014 selon le type de logement et la période d'achèvement

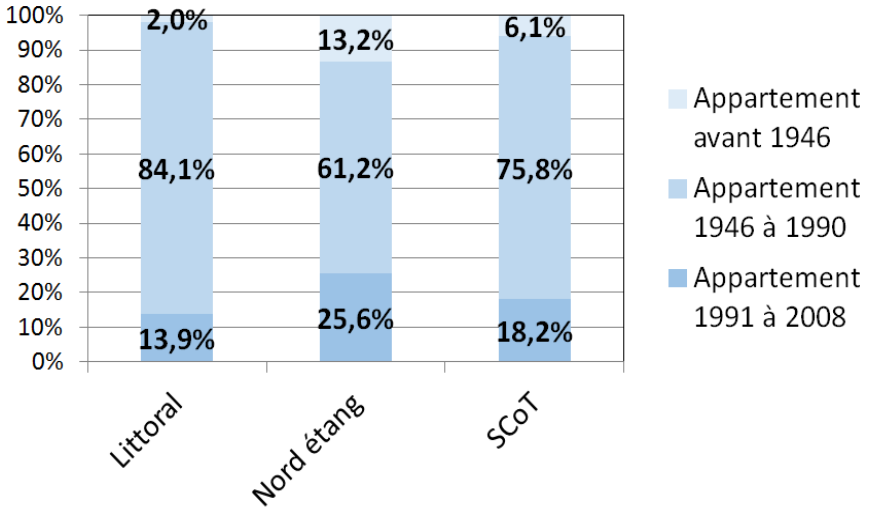


Une distinction peut être faite entre les communes littorales, et celles situées au Nord du territoire, dans la mesure où le parc de logements de ces dernières est plus récent.

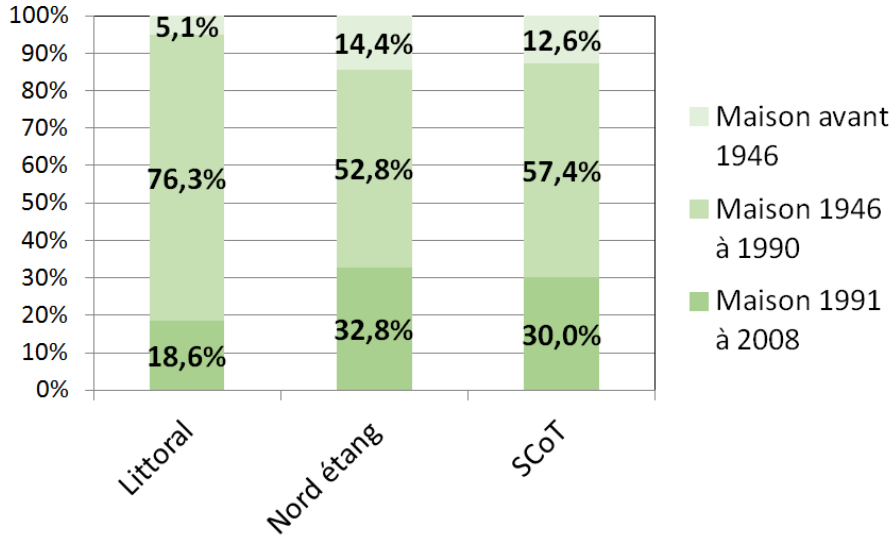
En effet, aussi bien concernant les appartements, que les maisons, la part des constructions récentes (1991-2008) de Palavas-les-Flots et de La Grande-Motte, est inférieure à celle des communes constituant l'arrière-pays de la Communauté d'Agglomération.

Ainsi, ce constat invite à anticiper le vieillissement du parc de logements, notamment sur la frange littorale du Pays de l'Or. Par ailleurs, même si le PLH n'estime qu'à 484 le nombre de logements potentiellement indignes sur l'ensemble du territoire du Pays de l'Or (2,2% du parc privé de résidences principales), Mauguio-Carnon et Palavas-les-Flots en concentrent 69%.

Ancienneté du parc d'appartement
(Source INSEE 2011)



Ancienneté du parc de maison
(Source INSEE 2011)



- ***Des tailles de logements diversifiées, mais inégalement réparties***

Sur le plan quantitatif, la typologie des logements est assez bien équilibrée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Les petits logements (F1 et F2), comme les très grands (F5), sont représentés dans des proportions équivalentes (respectivement 30,4% et 27,4%).

Résidences principales selon le nombre de pièces *(Source INSEE 2014)*

	2014	%
Ensemble	21 202	100
1 pièce	2 103	9,9
2 pièces	4 357	20,5
3 pièces	4 120	19,4
4 pièces	4 851	22,9
5 pièces ou plus	5 771	27,2

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or révèle toutefois, dans son diagnostic, de fortes disparités à l'échelle des communes qui composent le territoire.

Ainsi, il précise que *« près des deux tiers des résidences principales de type 1 et 2 du territoire sont situés sur les communes de la Grande-Motte et de Palavas-les-Flots. A l'inverse les grands logements familiaux se concentrent sur les communes de l'intérieur des terres. »*

Part des résidences principales de petite taille et de type familial *(Source Filocom 2011)*

	Logements de type 1 et 2	Logements de type 4 et plus
Candillargues	11%	69%
La Grande-Motte	56%	23%
Lansargues	12%	60%
Mauguio Carnon	30%	50%
Mudaison	13%	69%
Palavas-les-Flots	49%	24%
Saint-Aunès	12%	72%
Valergues	11%	72%
Pays de l'Or	**36%**	**42%**

Si les logements de taille familiale se concentrent principalement sur les communes du Nord de l'Étang de l'Or, les inégalités spatiales et les carences en habitations de taille modeste sur ces communes se révèlent. Candillargues, Lansargues, Mudaison, Saint-Aunès et Valergues comptent en moyenne entre 11 et 13% de T1 et T2 dans leur parc (contre respectivement

49 et 56% pour Palavas-les-Flots et La Grande-Motte).

Cette disparité tend à spatialiser l'offre et réduire la diversité des profils sociaux attirés ou présents sur chacune des communes : le déficit en « grands logements » sur le littoral freine l'installation des familles, tandis que le manque de « petits logements » sur les autres communes n'est pas cohérent avec les besoins des ménages de petite taille, dont le nombre ne cesse d'augmenter.

Seule la commune de Mauguio-Carnon présente une situation intermédiaire avec 26,9% de petits logements (F1 et F2) contre 30,1% de logements familiaux (F5), ce qui manifeste bien son rôle de « zone tampon » entre le Nord et le Sud du territoire.

- ***Une faible proportion de logements vacants***

Le taux de vacance est relativement faible à l'échelle du Pays de l'Or, puisqu'il représente 2,7% en 2014 (source INSEE). Il était de 3,88% en 1999.

Le PLH rappelle que *« **le parc de logements vacants a diminué de 23% entre 1999 et 2009,** alors qu'il a augmenté de 13% sur le Département et de 6% sur Montpellier Agglomération. En valeur absolue, l'INSEE recense 366 logements vacants de moins en 2009 qu'en 1999. Cette baisse reflète directement **l'attractivité du territoire mais aussi les tensions qui s'exercent sur le marché du logement neuf** ».*

Le phénomène de vacance en Pays de l'Or touche essentiellement les logements du parc collectif (78%), mais également un parc relativement récent : 36% des logements vacants ont été construits entre 1975 et 1999, puis secondairement, 31% entre 1949 et 1974.

La proportion de logements vacants n'a pas évolué de manière similaire sur l'ensemble des communes, comme en témoigne le tableau de la page suivante.

Pour autant, la diminution du faible taux de vacance du Pays de l'Or, entre 1999 et 2014, est principalement due aux communes situées au Nord de l'Étang de l'Or, et notamment Lansargues, Valergues et Mauguio-Carnon.

	Part de logements vacants	
	1999	2014
Candillargues	4,16	5,6
Lansargues	9,37	5,6
Valergues	3,29	2,4
Mudaison	4,77	7,3
Palavas-les-Flots	3,27	3,2
Saint-Aunès	2,51	5,1
Mauguio-Carnon	7,48	3,5
La Grand-Motte	1,9	1,4
TOTAL	3,88	2,7

Le combat contre les insuffisances du parc de logements sociaux

- ***Un manque et une inégale répartition des logements sociaux***

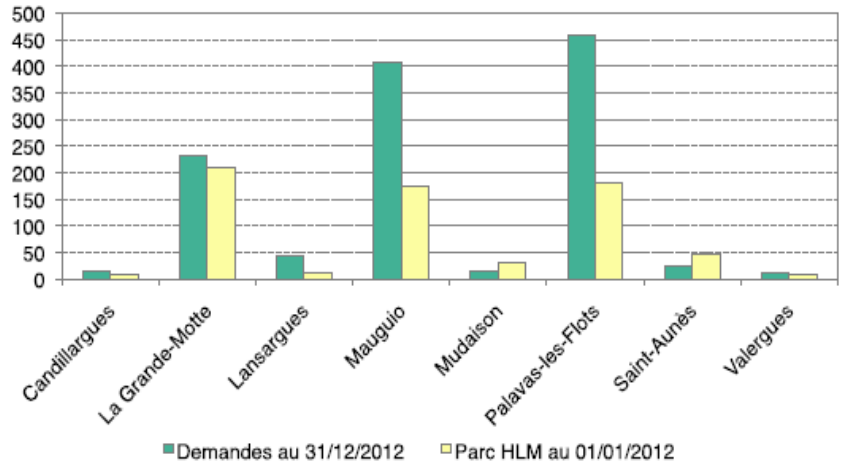
D'après le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH, « *au 1er janvier 2012, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or comptait* ***674 logements HLM, correspondant à un taux d'équipement de 3,0%,*** *nettement inférieur à la moyenne départementale (10,8%),* ***et à une densité de 159 logements HLM pour 10 000 habitants,*** *là encore nettement inférieur à la moyenne départementale (480 logements pour 10 000 habitants)* ».

Ce constat est critiquable puisque, par exemple, « *avec un taux de 2,2% de logements HLM, la commune de Mauguio-Carnon est loin de l'objectif de 20% fixé par l'article 10 de la Loi Duflot de 18 janvier 2013* ».

Une telle inadéquation entre les objectifs et la réalité, se traduit en pratique par un **nombre de demandes de logements HLM largement supérieur au parc existant**, comme en témoigne le graphique ci-après.

Parallèlement à ce manque significatif de logements HLM, il convient de souligner que **84% des logements HLM, que compte la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, se trouvent sur les communes de Mauguio-Carnon, Palavas-les-Flots et La Grande-Motte**.

Répartition par communes du parc HLM et des demandes en logement social
(Source DREAL LR 2012)



Commune	Parc de résidences principales FILOCOM 2011	Part du parc de résidences principales	Parc HLM au 01/01/2012	Part du parc HLM au 01/01/2012
Candillargues	505	2,3%	10	1,5%
La Grande Motte	5 872	26,4%	211	31,3%
Lansargues	1 174	5,3%	11	1,6%
Mauguio Carnon	8 031	36,1%	174	25,8%
Mudaison	1 032	4,6%	32	4,7%
Palavas-les-Flots	3 751	16,9%	180	26,7%
Saint-Aunès	1 132	5,1%	47	7,0%
Valergues	749	3,4%	9	1,3%
CA Pays de l'Or	**22 246**	**100 ,0%**	**674**	**100,0%**

- ***Des logements sociaux parfois inadaptés aux besoins***

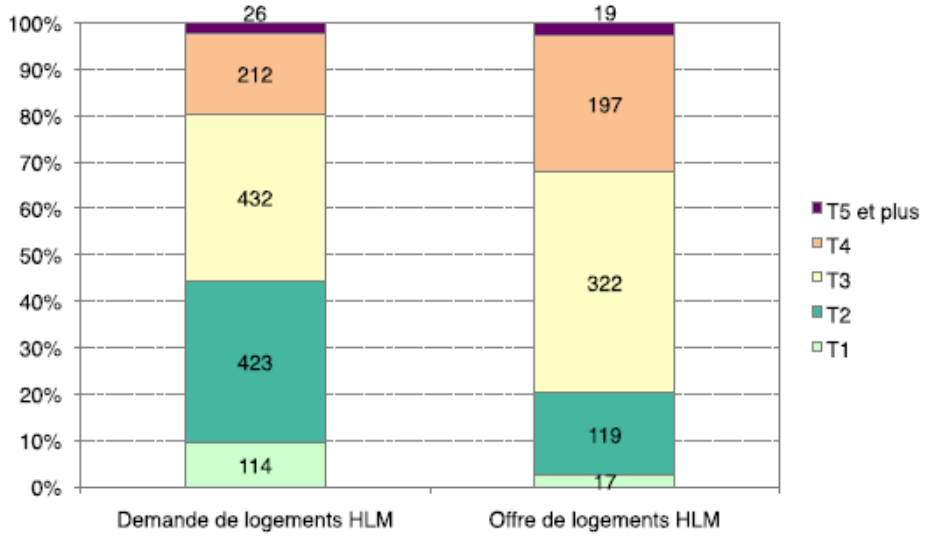
Le retard de la Communauté d'Agglomération, en termes de logements sociaux, est le résultat d'une **prise en compte tardive de cette problématique.** Le PLH souligne à ce titre, que « *le parc HLM de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or* ***est très largement récent :*** *aucun logement n'est antérieur à 1970 ; près d'un logement sur deux a été mis en location pour la première fois entre 1990 et 1999, un sur quatre entre 2000 et 2012* ». Étant précisé que le parc le plus ancien est concentré sur les communes de Palavas-les-Flots et de La Grande-Motte.

Même si les logements sociaux existants sont relativement récents, et répondent de ce fait aux exigences de densité et d'économie de production imposées, leurs caractéristiques ne correspondent pas nécessairement aux attentes des populations visées.

En ce sens, le parc HLM se compose à 77% de logements de taille intermédiaire (T3 ou T4), ce qui peut correspondre à un large public. Pour autant, **l'offre de petits logements est limitée** (20% du parc), alors que la demande dans ce domaine est croissante, eu égard à la diminution de la taille des ménages précédemment mise en avant.

Par ailleurs, cette faible proportion de petits logements est principalement localisée sur le littoral, laissant à la marge les communes situées à l'intérieur du territoire. Une incohérence apparait, puisque **plus de deux tiers des ménages demandeurs d'un logement HLM sur la Communauté d'Agglomération**, dans son ensemble, sont composés d'une ou deux personnes seulement, qui **recherchent des petits logements.** Ainsi, il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande, qui se traduit par un phénomène de sous-occupation, les ménages se voyant attribuer des logements trop grands pour leurs besoins.

Comparaison de l'offre et de la demande en logements HLM concernant la taille des logements
(Source DREAL LR 2012)



Concernant la typologie du parc de logements sociaux, il convient de souligner que 87,5% des logements HLM du Pays de l'Or sont des logements collectifs. Ce taux élevé, comparable à celui de la moyenne départementale, ne reflète pas une offre très variée, au détriment des demandes orientées vers des logements individuels. Cela est d'autant plus vrai sur les communes de Palavas-les-Flots, La Grande-Motte et Lansargues, dont le parc HLM est exclusivement collectif.

- ***Une progression récente du parc de logements sociaux***

A travers son diagnostic, le PLH du Pays de l'Or a souligné que « *les années 2012 et 2013 ont été marquées par une* ***forte progression du parc HLM*** *: 301 logements neufs ont été livrés au cours de ces deux années, soit une progression de 45%* ».

Ainsi, au 1er janvier 2014, la Communauté d'Agglomération compte « ***975 logements HLM****, correspondant à* ***un taux d'équipement de 4,2%*** *(contre 3,0% au 1er janvier 2012)* ***et à une densité de 227 logements HLM pour 10 000 habitants*** *(sur la base des populations légales 2011 entrées en vigueur le 1er janvier 2014, contre 159 au 1er janvier 2012)* ».

Cette évolution est encourageante, mais elle profite essentiellement aux communes de Mauguio-Carnon et de Palavas-les-Flots, les autres n'ayant accueilli presque aucun logement neuf, ce qui parait étonnant concernant La Grande-Motte, qui est la deuxième commune la plus peuplée du territoire intercommunal.

- ***D'importants projets en perspective***

La dynamique engagée sur la période 2012-2013 semble vouloir se poursuivre, puisque le PLH a recensé la programmation de 600 logements HLM supplémentaires sur les six années à venir, qui sera essentiellement portée par :

- « *La* ***réalisation de Zones d'Aménagement Concerté ou de lotissements dont les programmes comporteront un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux*** *: ZAC des Plans sur la commune de Lansargues, ZAC Lou Plan des Aires à Mudaison, […] ZAC des Chataîgniers à Saint-Aunès, ZAC de la Font à Mauguio Carnon.*

- *La* ***réalisation d'opérations de promotion immobilière, là encore soumises à une obligation de mixité sociale ;*** *le classement en zone A ou B1 éligibles au dispositif de défiscalisation immobilière (régime Duflot) des communes de Mauguio Carnon, La Grande Motte, Palavas-les-Flots, mais aussi Saint-Aunès devrait favoriser la réalisation de tels programmes* ».

L'aboutissement de ces projets est susceptible de remédier aux insuffisances du parc de logements sociaux que connait le Pays de l'Or, mais d'une part il convient de rester prudent quant à la date d'achèvement de ces programmes, et d'autre part cela ne dispense pas la Communauté d'Agglomération de poursuivre ses efforts afin de rattraper son retard dans ce domaine de manière pérenne.

Le manque de structures d'hébergement d'urgence, et de logements temporaires et d'insertion

Il n'existe aucune structure de type CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) ou **FAU** (Foyer d'Accueil d'Urgence) sur le territoire : en cas de problème, les demandeurs sont orientés sur la commune de Montpellier, laquelle est dotée de plusieurs structures spécialisées.

Sur le Pays de l'Or, **la structure d'accueil d'Emmaüs** à Saint-Aunès, qui dispose de 62 lits, fait état d'une **augmentation des demandes** à laquelle elle ne peut répondre (2 à 3 refus d'hébergement par jour).

Par ailleurs, le CCAS de Mauguio-Carnon gère **un logement communal** faisant office de logement d'urgence, ce qui n'est pas suffisant eu égard aux besoins. Par conséquent, des résidences touristiques sont mobilisées hors saison, tout

comme les hôtels ou les appartements-relais, ce qui n'est évidemment pas satisfaisant à long terme.

Depuis 2011, un **dispositif d'hébergement d'urgence des femmes victimes de violences**, qui consiste en une mise à l'abri, le plus souvent par un hébergement à l'hôtel, a été mis en place sur le Pays de l'Or.

Le diagnostic du PLH du Pays de l'Or met en avant un « ***décalage important entre les ressources financières des ménages et les niveaux de prix et de loyers de l'immobilier,*** *qui ont d'ailleurs fortement augmenté au cours des dernières années (augmentation de 230% du prix moyen des maisons et triplement du prix au m2 des terrains à bâtir entre 2000 et 2011)* ».

Ce constat implique un **accroissement non négligeable des besoins en logements très sociaux et en structures d'hébergement d'urgence et d'insertion** sur le territoire, auquel le Pays de l'Or ne peut répondre.

Le PLH pointe également des **problématiques spécifiques aux communes littorales**, sur lesquelles on constate un isolement de la population, laquelle n'est pas exclusivement composée de bénéficiaires de minima sociaux (travailleurs pauvres et familles monoparentales de classe moyenne). Par ailleurs, de nombreux ménages sont logés sous le régime précaire des baux saisonniers, et payent des charges élevées pour de petits logements non adaptés à une occupation permanente.

L'accueil satisfaisant des gens du voyage

Le dernier Schéma d'accueil des gens du voyage de l'Hérault a été approuvé le 3 janvier 2012, et couvre la période 2011-2017.

Malgré le retard du Département au regard du Schéma précédent (2003-2009), les communes du Pays de l'Or sont en conformité avec la loi grâce à leurs deux aires de grand passage, qui proposent une capacité d'accueil de 250 places :

- Une aire de 200 places sur la commune de Mauguio-Carnon
- Une aire de 50 places sur la commune de La Grande-Motte

Cette offre satisfait aux besoins, mais le nouveau Schéma départemental prévoit **d'intégrer la sédentarisation des gens du voyage**, à laquelle la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or doit répondre.

c. Un parc immobilier à adapter aux besoins

Le croisement des dynamiques démographiques observées précédemment et de l'évolution du parc immobilier permet de déterminer le point mort de construction.

Le point mort de construction sert à connaître, sur un territoire et une période donnés, le nombre de logements à produire pour maintenir la population, en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, de l'occupation du parc et de son renouvellement. Il permet de mieux évaluer les besoins en logements d'un territoire pour l'avenir.

Il peut se calculer avec précision, en se basant sur un ou des scénarios d'évolution des trois variables qui le constituent.

- Desserrement des ménages: la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer en France (environ de 0,1 personne par ménage sur 10 ans), en raison de la décohabitation des couples, du vieillissement de la population,…

Sur le territoire du Pays de l'Or, la taille moyenne des ménages est passée de 2,59 personnes par ménage en 1999 à 2,1 en 2012.

- Occupation du parc: si la part des résidences secondaires (attrait touristique) ou la part des logements vacants (hausse des successions, dégradation de l'état du parc) augmente, une partie de la construction nouvelle sert à compenser la perte de résidences principales.

A l'échelle du SCoT, le nombre de logements vacants a baissé sur la période 1999-2012 de près de 220 unités, et dans le même temps, le nombre de résidences secondaires a également diminué de 884 unités.

Renouvellement : il est lié à l'ancienneté du parc, à la pression démographique et immobilière, et à l'existence de politiques publiques de réhabilitation du bâti (OPAH, ANRU,…).

Sur la base d'une augmentation de population entre 1999 et 2012 d'environ 6 200 habitants et d'une augmentation du nombre de résidences principales de l'ordre de 4 863 unités (environ 380 par an), le nombre de logements à effet démographique est estimé sur cette même période à environ 3000 (soit 230 logements /an).
Ainsi, près de 1 900 logements servent la stabilisation démographique soit environ 145 logements par an sur cette même période. Cette donnée correspond à l'impact du desserrement des ménages imposant, sur la base de son évolution, la programmation de près de 150 logements / an.

En effet, l'occupation du parc révélant une réduction conséquente du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (près de 900 en moins entre 1999 et 2012) est compensée sur le territoire par un renouvellement nécessaire équivalent.

Sur la base d'une anticipation de la stabilisation du nombre de personne par ménage autour de 2, et de la poursuite du phénomène de réinvestissement urbain, nous anticipons sur les prochaines années une réduction de l'impact du point mort démographique de l'ordre de 110 logements / an répartis par commune comme suit :

- Candillargues : 8 logements / an
- Lansargues : 5 logements / an
- Valergues : 10 logements / an
- Mudaison : 10 logements / an
- Palavas les Flots : 2 logements / an
- Saint Aunès : 10 logements / an
- Mauguio – Carnon : 35 logements / an
- La Grande Motte : 28 logements / an

3. Les équipements et services

Les équipements et services à la population recouvrent « l'ensemble des services, publics et privés, nécessaires aux habitants, répondant aux besoins des usagers et indispensables à la vie du territoire ». Ils incluent les services fournis par l'Etat, les collectivités territoriales mais aussi ceux fournis par des acteurs privés ou associatifs. Il n'y a pas forcément d'opposition entre services publics et services privés. La ligne de partage entre public et privé n'est pas immuable : la puissance publique peut décider de réduire ou d'étendre son champ d'intervention et opter pour une délégation de services publics à un prestataire privé (hormis pour les services publics régaliens comme la défense, la justice…). L'économie de proximité peut également remplir une mission de service public. Les services à la population sont de plus en plus décloisonnés et mêlent acteurs privés, publics ou associatifs. Il s'agit d'une notion évolutive : des services considérés comme indispensables il y a 15 ans peuvent ne plus être nécessaires à la population aujourd'hui et inversement, de nouveaux services peuvent apparaître pour répondre à des besoins émis par les populations, en lien avec les évolutions des modes de vie, de la société, de la démographie…

Du fait de la proximité de Montpellier, le territoire bénéficie de l'apport des grandes zones commerciales dont une partie est située sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or (Mauguio pour les équipements situés le long de la route de la Mer et Saint-Aunès pour sa zone Ecoparc).

Ces grands équipements situés à la limite des deux communautés permettent d'éviter le développement de ces vastes infrastructures au cœur même du territoire, *tout en offrant la possibilité aux habitants de se doter de biens anomaux ou non habituels (électroménager, mobilier, prêt-à-porter…) à relative proximité de leurs lieux de vie.*

Parallèlement à cette offre de grandes surfaces, ***une offre de proximité assez fournie*** *existe sur le territoire, même pour les biens de consommation courante (épicerie, droguerie) : zones commerciales avec petits supermarchés à Mauguio (notamment zone de la Louvade), équipements de proximité assez bien fournis dans presque toutes les communes (boulangeries, épiceries, pharmacies, coiffeurs, bars restaurants, boucheries…), marchés hebdomadaires ou bihebdomadaires dans toutes les communes.*

Seule Candillargues est réellement très sous équipée, tandis que Saint-Aunès est paradoxalement « victime » de sa propre zone commerciale qui limite le développement de l'offre au cœur du village même.

*Palavas-les-Flots, Mauguio-Carnon et La-Grande-Motte bénéficient d'****une offre commerciale saisonnière*** *liée à leur vocation touristique, mais les deux dernières sont insuffisamment dotées hors saison touristique.*

Malgré ces quelques insuffisances, la situation globalement bonne a pour conséquence que ***la consommation en biens courants se fait très largement sur le territoire même****, au moins autant que dans les hypermarchés situés à proximité sur la Métropole de Montpellier.*

Commerces au centre de Valergues

a. Un accès aux services et aux équipements publics limité

L'essentiel des services publics d'échelle extra-communale est situé sur Mauguio, leur accès est lié à l'offre de transports interne au territoire, notoirement insuffisante et/ou inadaptée entre la plupart des communes et Mauguio.

L'accès aux services centralisés sur Montpellier (Préfecture par exemple) est également lié au relais entre Mauguio et les communes périphériques, puisque la commune centre est une étape quasi-incontournable.

Notons que la Communauté d'Agglomération prend en charge **un service de transports des personnes handicapées** facilitant, entre autres, leur accès aux services publics. La Grande Motte a, par ailleurs, créé une **commission extramunicipale de l'Handicap** : cette commission participe activement à l'élaboration du plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Les services liés aux demandeurs d'emplois (Pôle emploi), sont situés hors du périmètre de la Communauté d'Agglomération (Pérols, Lunel), ce qui pénalise un public disposant souvent de faibles ressources (coûts des transports, difficultés de déplacements en cas de non possession de véhicule). La mise en œuvre d'un « guichet local » pour les demandeurs d'emplois (initiative qui ne dépend pas de la compétence communale ou communautaire) se pose, tout comme celle, récurrente sur plusieurs sujets touchant au développement du Pays de l'Or, de l'organisation des transports entre communes du territoire et entre ces communes et Montpellier.

b. Des équipements scolaires à renforcer

Mauguio-Carnon tient son rôle de « commune centre », puisqu'elle rassemble sur son territoire la moitié des équipements scolaires que compte le Pays de l'Or, comme en témoigne le tableau ci-après.

Par ailleurs, bien que chaque commune de la Communauté d'Agglomération soit dotée d'écoles primaires, les **élèves sont en général contraints de changer de commune à partir du collège**.

On constate en effet **une faiblesse quantitative concernant l'enseignement secondaire**.

D'une manière générale, dans la mesure où seuls trois collèges et deux lycées existent sur le territoire, l'ensemble des enfants du Pays de l'Or ne peut y poursuivre toute sa scolarité.

Certains s'orientent donc vers les territoires voisins, ce qui est parfois encouragé par les difficultés de déplacements au sein même de la Communauté d'Agglomération.

En ce qui concerne les études supérieures, l'attrait de la Métropole montpelliéraine pour les étudiants est incontestable, privant ainsi le Pays de l'Or de potentiels étudiant.

Collège de l'Étang de l'Or à Mauguio-Carnon

Équipements scolaires présents sur le Pays de l'Or
(Source INSEE)

	La Grande-Motte	Palavas-les-Flots	Candillargues	Lansargues	Mauguio-Carnon	Mudaison	Saint-Aunès	Valergues	*TOTAL*
Ecole maternelle	1	1	1	1	5	1	1	1	**12**
Ecole élémentaire	1	1	1	1	8	1	1	1	**15**
Collège	1	0	0	1	1	0	0	0	**3**
Lycée d'enseignement général et/ou technologique	1	0	0	0	0	1	0	0	**2**
Lycée d'enseignement professionnel	0	0	0	0	2	0	0	0	**2**
Section d'enseignement professionnel	1	0	0	0	0	0	0	0	**1**
Centre de formation d'apprentis	0	0	0	0	1	0	0	0	**1**
TOTAL	**5**	**2**	**2**	**3**	**17**	**3**	**2**	**1**	

c. Une couverture satisfaisante en équipements de loisirs

La qualité et la quantité des équipements de loisirs communaux ou communautaires sont l'un des facteurs d'attractivité du territoire.

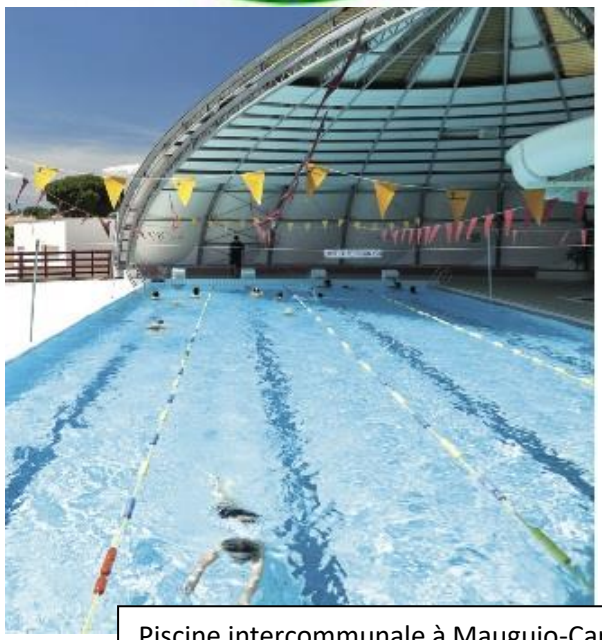
Bien que certaines communes (Mauguio-Carnon, Palavas-les-Flots, La Grande-Motte) soient plus équipées que d'autres (Candillargues, Mudaison), chacune dispose de boulodromes, de terrains de sports collectifs, de tennis,…

Le tableau ci-après permet de constater des inégalités entre les communes, la commune centre et les communes littorales enregistrant un nombre d'équipements de loisirs bien supérieur à celui des communes rurales.

Pour autant, il existe des équipements intercommunaux, comme les piscines (trois sont situées sur les communes de Mauguio, Palavas-les-Flots et La Grande-Motte, et une existera bientôt sur Lansargues), lesquels profitent à l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.

Ainsi, la relative proximité géographique qu'il y a entre les communes du Pays de l'Or permet à ses habitants de profiter des équipements des communes voisines, et notamment de la commune de Mauguio, dont le bon niveau d'équipements rayonne, à l'instar de La Grande-Motte et de Palavas-les-Flots.

Par ailleurs, outre les activités sportives, des activités culturelles se développent également, et le tissu associatif tient une place importante. Ces caractéristiques constituent des facteurs d'intégration certains entre nouveaux et anciens habitants du Pays de l'Or, ce qui est très positif et doit être entretenu.



Piscine intercommunale à Mauguio-Carnon

Équipements de loisir présents sur le Pays de l'Or
(Source INSEE)

	La Grande-Motte	Palavas-les-Flots	Candillargues	Lansargues	Mauguio-Carnon	Mudaison	Saint-Aunès	Valergues	*TOTAL*
Bassin de natation	1	1	0	0	1	0	0	0	3
Boulodrome	1	1	1	1	2	1	2	2	11
Tennis	1	1	1	1	2	1	1	1	9
Centre équestre	2	0	0	0	1	0	0	0	3
Athlétisme	1	0	0	0	1	0	0	0	2
Terrain de golf	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Parcours sportif	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Plateau extérieur ou salle multisports	1	2	0	2	4	0	2	1	12
Salle ou terrain de petits jeux	5	0	0	0	3	1	0	0	9
Terrain de grands jeux	1	1	1	2	3	2	1	1	12
Salle de combat	1	1	0	0	2	0	1	0	5
Salle ou terrain spécialisé	1	1	0	2	3	0	1	0	8
Salle non spécialisée	0	3	1	0	1	1	0	1	7
Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle	2	0	0	1	1	0	0	0	4
Sports nautiques	4	3	0	0	2	0	0	0	9
Baignade aménagée	4	7	0	0	4	0	0	0	15
Port de plaisance	1	1	0	0	1	0	0	0	3
Cinéma	0	1	0	0	0	0	0	0	1
TOTAL	**27**	**23**	**4**	**9**	**31**	**6**	**8**	**7**	

d. Des espaces verts de proximité en renfort des espaces naturels

Le territoire du Pays de l'Or est caractérisé par **son profil agricole et naturel et de larges espaces accessibles au public** : plages, chemins de promenades aux abords des étangs, pistes cyclables…

Pour cette raison même, le besoin de création d'espaces verts ne paraît pas forcément évident aux communes. Pourtant, la privatisation de l'espace rural, la concentration des exploitations agricoles, le développement pavillonnaire et les contraintes environnementales limitant les accès aux espaces naturels offrent de moins en moins de possibilités de détente en plein air à proximité des habitations, notamment pour les enfants et les personnes âgées.

La plupart des communes sont certes équipées d'espaces récréatifs de plein air, quelquefois de parcs, il n'en reste pas moins qu'une réflexion pourrait être menée concernant la **mise en œuvre d'une offre d'espaces verts de proximité au sein des zones urbaines, offre qui semble à l'heure insuffisante par exemple au cœur ou à proximité des villages**. Une telle démarche s'inscrit par ailleurs dans les objectifs de la trame verte et bleue, laquelle tend vers une préservation de la qualité du cadre de vie de la population du Pays de l'Or.

La-Grande-Motte, qui a de longue date investi dans les espaces verts simultanément à son développement du bâti, **est un exemple intéressant** de ce point de vue, bien que difficilement transposable en l'état compte tenu de la spécificité de cette jeune commune par rapport aux villages agricoles et même par rapport aux stations anciennes de Palavas les Flots et Carnon. Une approche au cas par cas ou par typologies de communes est donc à envisager pour traiter cette question.

Valergues

La Grande-Motte

4. Les déplacements

La forte mobilité que connait le territoire (près de quatre déplacements par jour et par personne) doit faire l'objet d'une attention toute particulière par le Pays de l'Or, au regard de ses dysfonctionnements.

La Trame Verte et Bleue tend justement à organiser une stratégie touristique adaptée aux différentes attentes, ainsi qu'une mise en mouvement du territoire qui satisfait les besoins révélés, tout en étant en adéquation avec une logique de développement durable.

Ce projet est ambitieux puisque la faible offre en transports collectifs et les caractéristiques du territoire (effet de coupure de l'Étang de l'Or) favorisent l'usage de la voiture. Cependant, on note une utilisation légèrement plus élevée de la marche à pied et des deux roues dans les communes littorales.

La part modale des transports collectifs est très faible, ce qui résulte d'une insuffisance de services, d'un manque de lisibilité de l'offre, et d'une tarification peu attractive. Le temps de parcours est également dissuasif, pouvant atteindre jusqu'à trois fois le temps mis par une voiture.

L'analyse des déplacements au quotidien montre une forte interconnexion avec l'Agglomération montpelliéraine (les trajets domicile-travail s'effectuent vers et en provenance de l'Agglomération).

Concernant le trafic des poids lourds, entre les années 2000 et 2005, on constate une hausse du trafic de transit mais une stabilité sur les axes nord-sud entre Montpellier et la mer. La part des poids lourds qui traversent le territoire est faible car ils empruntent préférentiellement l'A9. En revanche, l'été, les trafics sont en nette augmentation. La RD 62, par exemple, subit un accroissement de près de 70% par rapport au trafic en période scolaire.

Le nombre d'accidents corporels et de victimes est relativement faible. L'absence de cartographie ne permet pas d'identifier les points noirs du réseau. Cependant, les facteurs d'insécurité sur le territoire sont liés aux caractéristiques de certaines voies sous dimensionnées et à la cohabitation de différents modes de transports (deux roues et engins agricoles mêlés à la circulation générale).

La transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements rend les centres anciens inadaptés au stationnement, d'autant plus que le nombre de voitures s'accroit.

En saison estivale, la demande est très forte sur les plages et sur les ports. Les capacités sont donc insuffisantes et des solutions alternatives faisant appel à des navettes ou la rotation du stationnement sont à envisager.

a. Une répartition modale confirmant la prépondérance de la voiture

Une mobilité élevée et un usage fort de la voiture

La **mobilité sur le territoire du Pays de l'Or est globalement forte** (près de quatre déplacements par jour et par personne, dont trois motorisés).

La faiblesse de l'offre en transports collectifs et les caractéristiques propres au territoire (grandes distances intercommunales, effet de coupure Nord/Sud), favorisent nécessairement l'usage de l'automobile.

Cela se traduit dans les faits par :

- *Un taux de motorisation important*

Ce taux est de l'ordre de 1,4 voiture par ménage, ce qui est supérieur à la moyenne de l'Agglomération Montpelliéraine (1,2).

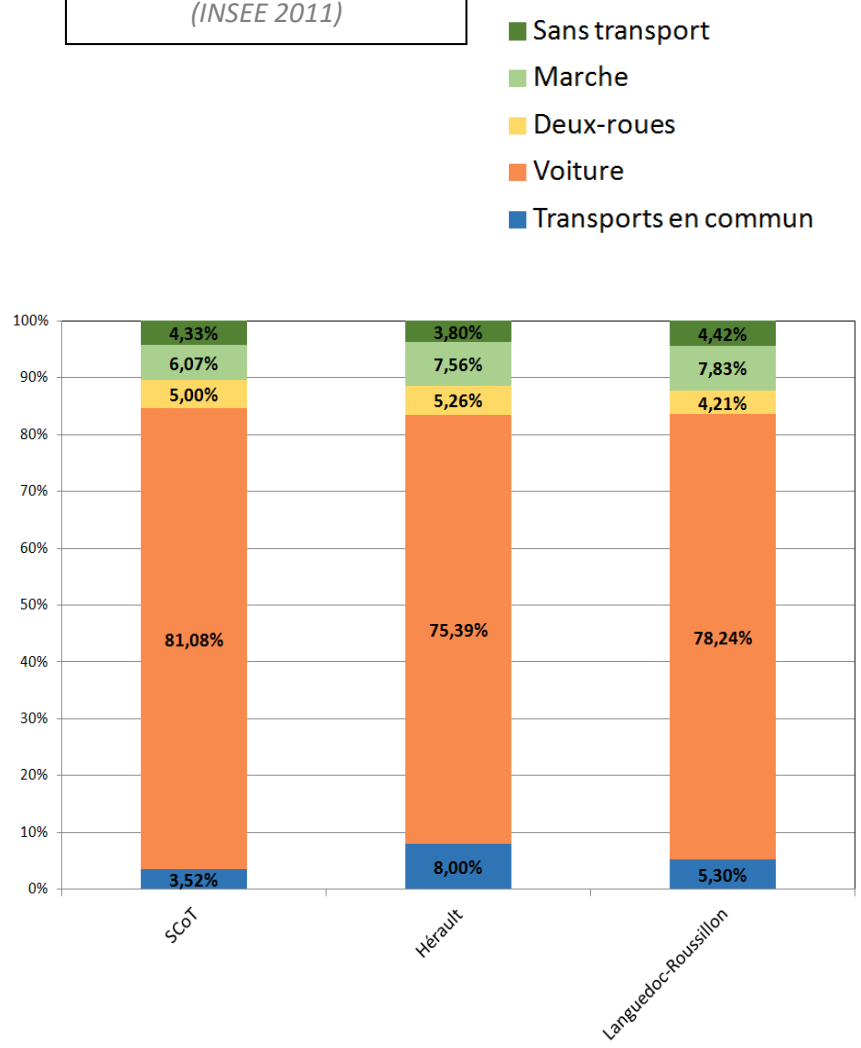
- *Un usage significatif et constant de la voiture*

En 2011, 81,1% des déplacements sur le Pays de l'Or se font en voiture, ce qui est bien plus élevé que les moyennes départementale et régionale.

Cette part excessive ne permet aux transports en commun de ne représenter que 3,52% des modes de déplacements, ce qui est bien loin de la faible part enregistrée à l'échelle départementale (8%).

Par ailleurs, bien que la marche et les déplacements en deux roues soient plus répandus que l'utilisation des transports en commun, leur part reste très faible en comparaison avec celle de la voiture.

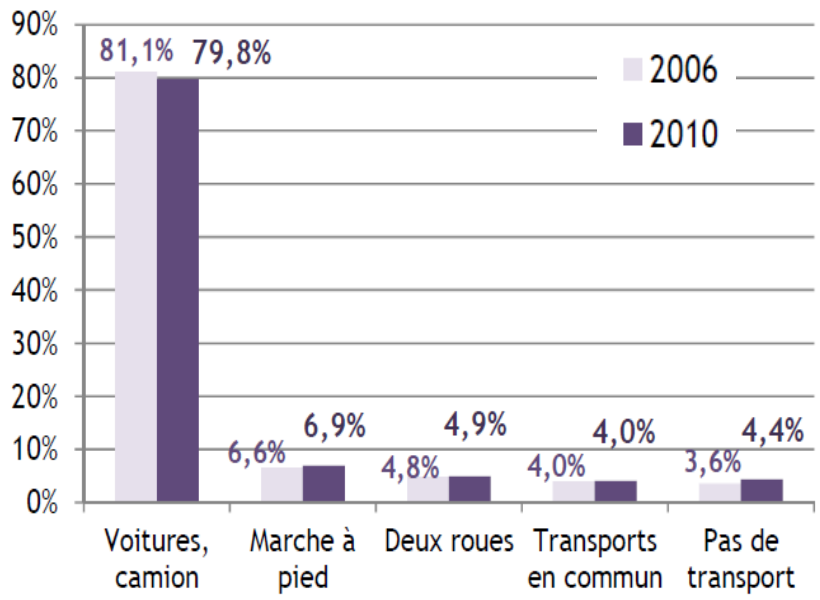
Modes de déplacement
(INSEE 2011)



La part significative attribuée à la voiture en 2011 est sensiblement le même que celle enregistrée aussi bien en 2006 qu'en 2010.

Cette absence d'évolution met en avant la difficulté que rencontre la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or à inciter la population à recourir à d'autres modes de transport, notamment dans les trajets quotidiens, comme en témoigne le graphique ci-dessous.

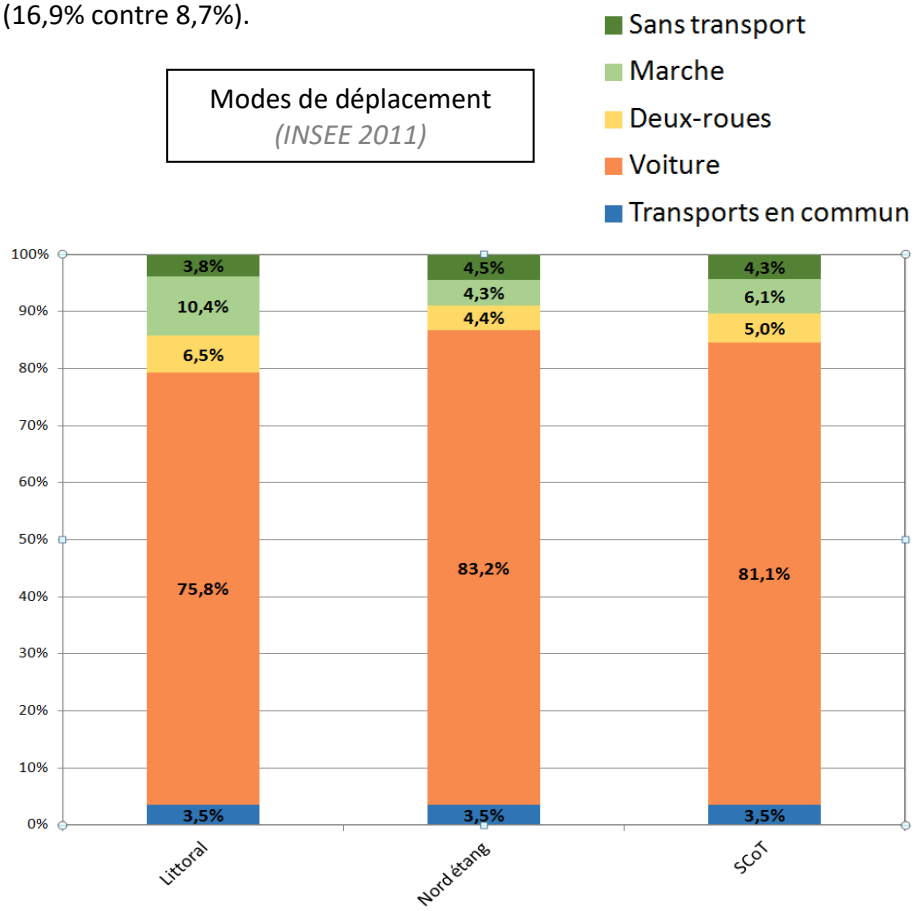
Évolution de la part des modes de déplacement domicile-travail des actifs du SCoT du Pays de l'Or entre 2006 et 2010
(Source INSEE)



- Des disparités entre les communes du territoire

L'usage de la voiture n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire du Pays de l'Or. On constate, en effet, que le recours à la voiture est beaucoup plus ancré sur les communes du Nord de l'Étang. Cette tendance s'exprime clairement au travers de la part consacrée à la marche à pied et à l'usage des deux roues (et notamment des vélos), celle des communes situées sur la frange littorale représentant environ le double de celle des autres communes (16,9% contre 8,7%).

Modes de déplacement
(INSEE 2011)



Un trafic routier de transit et d'échanges avec l'extérieur

- Des échanges réciproques mais inégaux avec les territoires voisins

Le territoire est fortement intégré à la dynamique des territoires voisins, que ce soit la Métropole de Montpellier, le Pays de Lunel ou autre.

En termes de déplacements quotidiens liés à l'emploi, le territoire est plus attiré que rayonnant, comme en témoigne d'ailleurs l'encombrement systématique, le matin, des voies de circulation dans le sens Pays de l'Or/Montpellier.

Il convient, cela dit, de souligner le nombre important de personnes entrant sur le territoire de la Communauté d'Agglomération en provenance de Montpellier.

En fait, ce sont près de 50% des flux sortants du Pays de l'Or qui sont compensés par des entrées.

Les échanges avec le Pays de Lunel sont inversés par rapport à la situation montpelliéraine (près de 300 sorties quotidiennes et plus de 700 entrées). Avec les autres territoires, les échanges sont équilibrés.

Toutefois, le **poids économique des fuites vers Montpellier est important.** Elle accueille plus de 50% des « sortants », alors que près de 40 % se déplacent à l'intérieur du Pays de l'Or.

Si l'on exclut les échanges internes, **la Métropole de Montpellier représente 85 % des sorties du territoire contre 5 % à la Communauté de Communes du Pays de Lunel**.

En « entrées », les déplacements internes représentent près de 50 %, du total. Si l'on exclut les échanges internes, **la Métropole montpelliéraine représente 65 % des entrants sur le territoire, contre 13 % pour le Pays de Lunel**.

In fine, ce sont 7 000 véhicules par jours qui sortent du Pays de l'Or vers Montpellier pour le motif travail, contre 3 000 entrants, Mauguio représentant 50 % du total. Vers Lunel, ces flux sont inversés et divisés par dix (250 sortants, 600 entrants).

- D'importants trafics de transit, notamment en période estivale

Peu de comptages sont disponibles, mais il ressort que :

- Tous les axes de transit et d'échanges (RD66, RD62, RD61) connaissent une hausse de trafic de 2 à 3% par an. En revanche, les axes de liaisons entre Montpellier et la mer connaissent une stabilité.

  L'été, les augmentations de trafics sont très fortes sur les axes allant vers le littoral, et notamment sur la RD62 (+44% par rapport à la moyenne journalière annuelle, soit +70% par rapport aux périodes scolaires).

- La part des poids lourds est faible, les marchandises passant principalement par l'autoroute A9.

Une utilisation des modes doux et collectifs dépendante du tourisme

La place des modes doux et collectifs s'insère dans l'un des défis identifiés par la Trame Verte et Bleue. En effet, à travers le thème relatif aux « mobilités », cette dernière oriente la Communauté d'Agglomération vers une « *mise en mouvement du territoire à travers la diminution des déplacements motorisés, en particulier individuels (de façon à également minimiser les nuisances sonores, les pollutions de l'air associées, et l'émission de GES), le développement des modes et voies de déplacement doux, du transport en commun, l'émergence de modes de déplacements innovants (voie maritime, lagunaire et fluviale…), la « ville » des courtes distances* ».

Pour autant, à l'heure actuelle, l'analyse des modes de déplacements sur le territoire révèle une utilisation très limitée des modes doux et collectifs, lesquels sont principalement organisés autour de l'attractivité touristique du Pays de l'Or, au détriment des résidents permanents.

-La stagnation de l'usage des deux roues et de la marche à pied

Le mode de transports le plus fréquemment utilisé par les actifs pour leur trajet domicile-travail est largement la voiture, comme cela a été précédemment mis en lumière.

Pour autant, alors que la part de la voiture représente 81,1% des modes de déplacements sur le territoire du Pays de l'Or en 2006, elle ne représente plus que 79,8% en 2010.

Cette évolution est faible, mais elle mérite d'être soulignée, puisqu'elle permet à la part attribuée à la marche à pied et aux deux roues de passer de 11,4 à 11,8% de 2006 à 2010.

Cela dit, cette tendance ne semble pas s'inscrire dans le temps, dans la mesure où cette part chute à 11,1% en 2011.

Une distinction mérite d'être faite entre les communes situées sur le littoral et les autres.

En effet, alors que la part des deux roues et de la marche à pied atteint 16,9% sur les communes de Palavas-les-Flots et de La Grande-Motte, celle des autres communes n'est que de 8,7%. Il convient également de noter que les communes situées au Nord de l'Étang ont, de facto, plus recourt à la voiture (83,2%) que les autres (75,8%).

- L'existence de projets d'aménagements encore insuffisants

Conformément à l'évaluation réalisée par Tercia concernant la mise en œuvre du SCoT, il existe plus de 28 km de pistes cyclables sur le Pays de l'Or en 2014, dont 8 km faisant partie d'une boucle cyclo-touristique de l'Est de l'Hérault.

A l'instar des pistes existantes, les 20 nouveaux km de pistes cyclables, actuellement en projet, se situent principalement le long de la façade littorale, et au Nord du territoire.

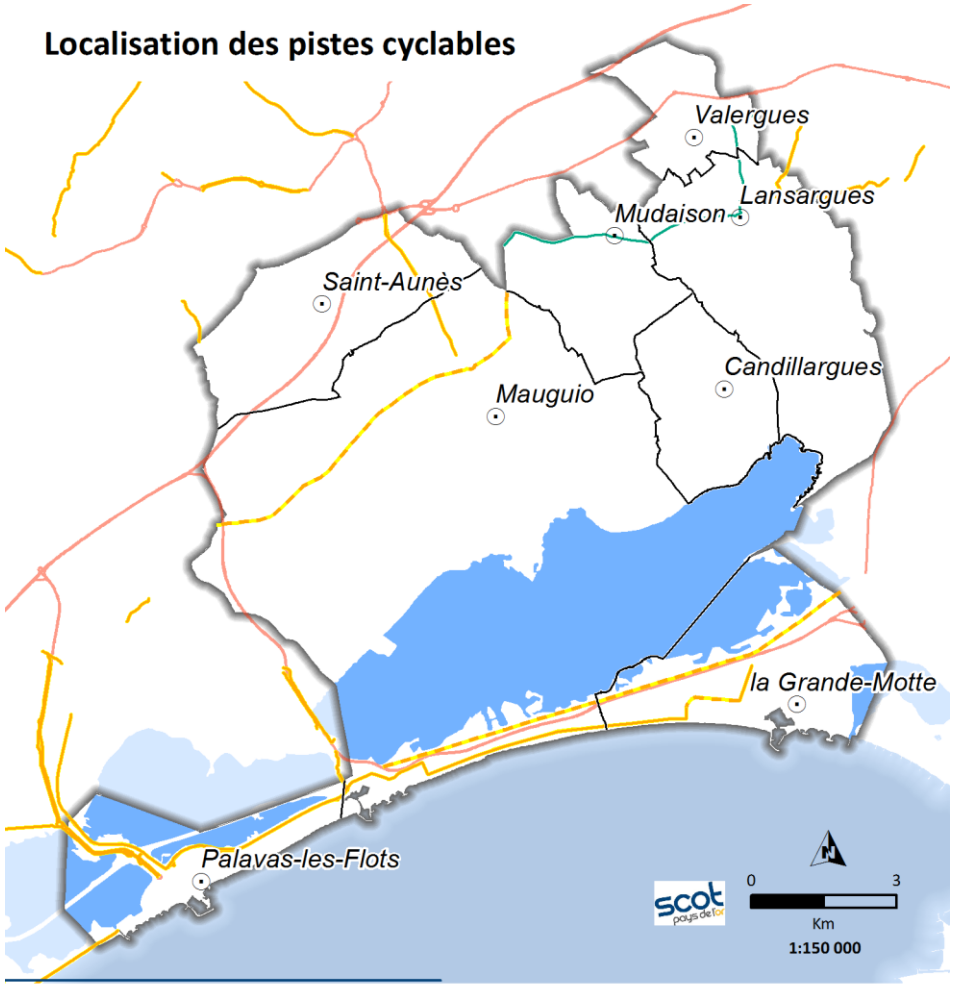
Cette organisation entretient le manque de liaisons entre le Nord et le Sud du Pays de l'Or, et renforce, a contrario, la logique de mobilité Est/Ouest, bien qu'il paraisse étonnant que les communes rurales ne soient pas directement reliées à la ville-centre, Mauguio, via des aménagements adaptés.

L'absence de pistes cyclables sur certaines parties du territoire (la commune de Candillargues n'est dotée d'aucun aménagement par exemple) isole nécessairement une partie de la population, qui ne se voit alors offrir aucune

alternative aux déplacements en voiture, autre que les transports collectifs.

Ainsi, les aménagements, existants et en projets, demeurent assez restreints et s'orientent principalement vers le tourisme, d'où le traitement particulier de la frange littorale, empêchant l'utilisation quotidienne du vélo ou de la marche à pied (aucun circuit pédestre n'est présent sur le territoire).

Localisation des pistes cyclables



Piste réalisée

Piste en projet

Tronçon de cyclotourisme

Source : CD 34

Conception : id-ées

- La présence de transports collectifs mais une attractivité réduite

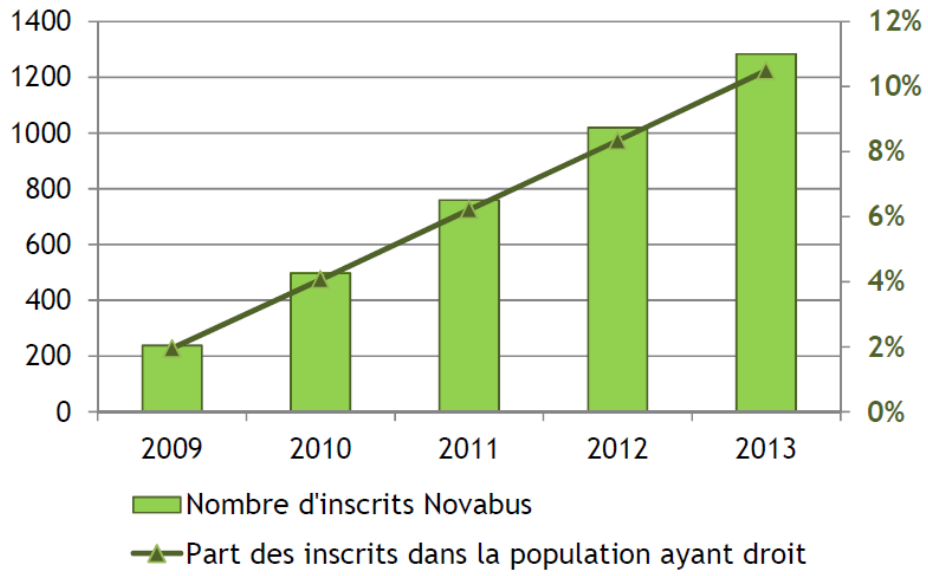
Comme cela a été rappelé précédemment, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or est desservie par les transports en commun départementaux, mais elle a également mis en place un service de transports collectifs à la demande.

La part attribuée aux transports en commun dans les modes de déplacements n'a pas évolué entre 2006 et 2010, représentant toujours 4%. Cette part diminue légèrement en 2011 et passe à 3,5%.

Pour autant, ce constat ne reflète pas l'évolution plus récente révélée dans l'évaluation du SCoT, réalisée en 2014 par Tercia, selon laquelle, « *le nombre d'inscrits à Novabus suit une augmentation régulière depuis sa mise en place en 2009, avec environ 200 nouvelles personnes s'inscrivant à ce service tous les ans. Le nombre d'inscrits a été multiplié par 5 entre 2009 et 2013* ».

Étant précisé que « la part des résidents ayant droit utilisant ce transport collectif à la demande évolue également fortement à la hausse, passant de 2% en 2009 à 10,5% en 2013 ».

Évolution du nombre d'inscrits à Novabus et de la part des inscrits dans la population ayant droit
(Source : GIHP)



Ainsi, la diminution de la part des transports en commun dans les modes de déplacements ne semble pas imputable au fonctionnement des transports collectifs à la demande, mais bien à celui des transports collectifs « traditionnels ».

La part modale de ces derniers peine à se développer, et ce malgré une desserte de l'ensemble des communes du territoire.

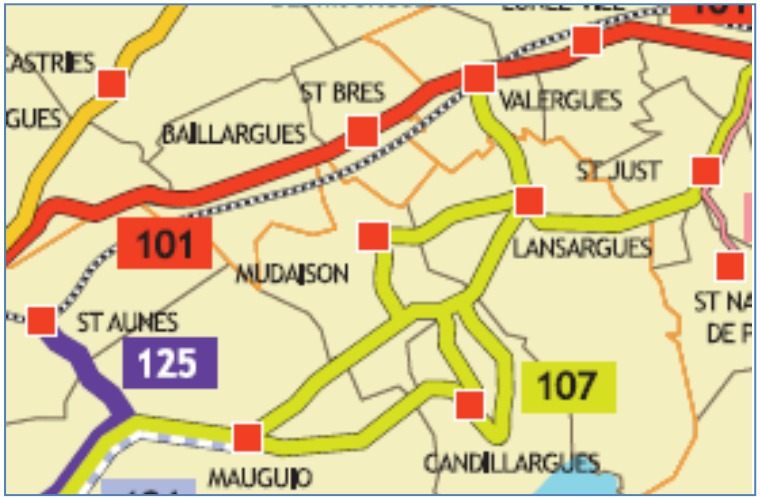
Les facteurs à l'origine de ce constat sont multiples, et résultent notamment

d'une **amplitude des offres trop faible**, d'une **mauvaise lisibilité**, d'une **tarification complexe**, et de **temps de parcours trop longs**.

Par conséquent, les populations « transportées » sont majoritairement les scolaires, qui n'ont pas d'autres choix, et les quelques captifs des transports en commun…

Concernant les temps de déplacements, qui seront développés dans le paragraphe suivant, ils sont à l'image du vaste espace existant entre les communes du Pays de l'Or (distances longues et trafic routier important aux heures de pointe), et découragent bon nombre d'utilisateurs potentiels.

Ces derniers se heurtent également à une lisibilité parfois difficile tant des trajets, que des horaires ou des tarifs. A titre d'exemple, la ligne 107 desservant Mauguio et les communes rurales de la Communauté d'Agglomération possède un grand nombre de tracés suivant les heures, et une lecture des horaires en conséquence peu accessible.



Des inégalités s'observent également entre les communes, puisque le nombre de services et l'amplitude augmentent l'été vers les plages, alors que le nombre de services diminue pour les communes rurales.

L'aspect « touristique » de l'offre ressort pleinement de ce constat, au détriment de la population résidant à l'année sur le territoire.

b. Des temps de déplacements révélant l'absence d'alternative satisfaisante à la voiture

Un rapprochement entre le développement urbain et l'offre de mobilité…

Conformément aux objectifs Grenelle II, et afin de réduire les obligations de déplacements de la population, le SCoT se doit de veiller à ce que le développement urbain se face de manière rationnelle par rapport aux transports collectifs.

Aussi, afin d'œuvrer en ce sens, il convient de réaliser, au préalable, un état de la situation actuelle.

Entre 2001 et 2009, plus de la moitié (51%) des nouveaux secteurs d'habitation de la Communauté d'Agglomération étaient localisés à proximité des transports en commun.

Pour autant, on constate des disparités entre les communes, mais aucun clivage Nord/Sud.

En effet, tandis que tous les nouveaux secteurs d'habitation de Palavas-les-Flots sont proches des transports en commun, seulement 34% de ceux de La Grande-Motte, et 27% de ceux de Valergues le sont.

Sur une période plus récente allant de 2009 à 2012, le rapprochement du développement urbain et de l'offre en transports en commun se précise (78% des nouveaux secteurs d'habitation du Pays de l'Or se trouvent à proximité des transports en commun), mais les inégalités entre les communes se creusent.

Palavas-les-Flots maintient 100% de ses nouveaux secteurs d'habitation à proximité des transports collectifs, alors que Mudaison et Valergues n'en n'enregistrent respectivement que 15 et 7%.

On constate ainsi une amélioration globale de la cohérence entre urbanisation et transports, même si cela n'est pas généralisé à l'ensemble des communes du Pays de l'Or.

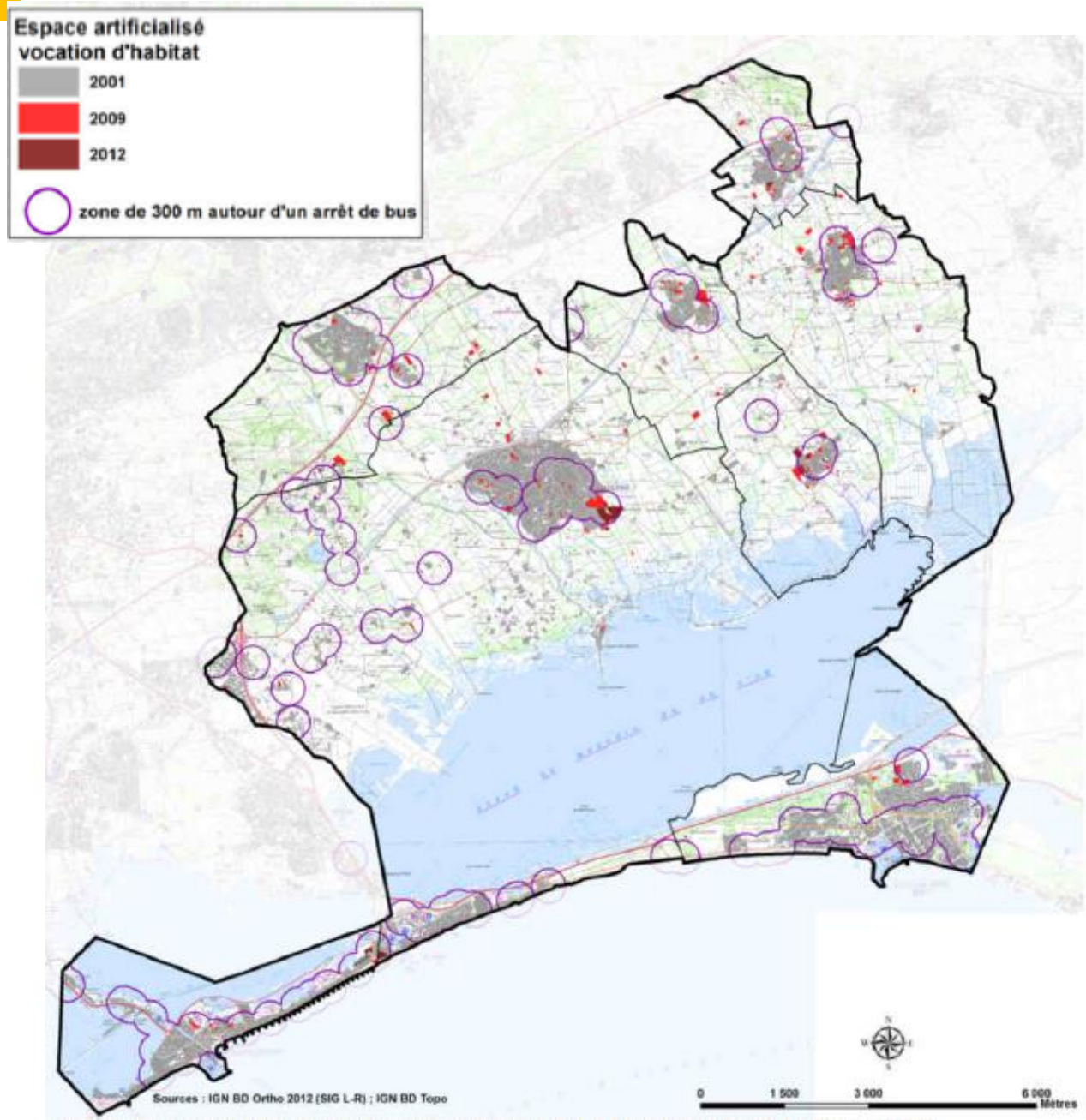
Le rapprochement des nouveaux lieux de vie à l'offre de transports en commun s'inscrit dans une dynamique positive à conforter, afin de réduire les temps de transports, et inciter la population à utiliser d'autres moyens que la voiture, ce qui n'est, à l'évidence, pas encore amorcé.

Évolution de la part des nouveaux secteurs d'habitation localisés à proximité des transports en commun (TC) dans les espaces à vocation d'habitat urbanisés entre 2001 et 2012 *(Source : Tercia d'après IGN)*

	2001		Evolution 2001-2009			Evolution 2009-2012		
Communes	Surface d'habitation proche des TC (ha)	Part de la surface d'habitation totale (%)	Nouvelle surface habitat (ha)	Nouvelle surface habitat proche des TC (ha)	Part de la surface habitat proche des TC (%)	Nouvelle surface habitat (ha)	Nouvelle surface habitat proche des TC (ha)	Part de la surface habitat proche des TC (%)
Palavas-les-Flots	90,8	83%	2,7	2,7	100%	1,4	1	100%
Mauguio-Carnon	222,5	55%	16,4	10,1	62%	11,5	11	92%
Saint-Aunès	857,7	83%	10,0	5,8	58%	1,6	1	71%
Lansargues	46,2	56%	11,7	5,6	48%	1,2	1	46%
Candillargues	18,5	49%	6,5	2,6	40%	3,2	2	60%
Mudaison	39,6	68%	10,0	4,0	40%	0,1	0	15%
La Grande-Motte	128,6	63%	3,7	1,3	34%			-
Valergues	23,7	40%	5,1	1,4	27%	1,0	0	7%
Pays Or	**655,7**	**62%**	**66,0**	**33,5**	**51%**	**19,9**	**16**	**78%**

Évolution des zones d'habitat situées dans une zone de 300 mètres d'un arrêt de bus en 2001, 2009 et 2012

(Source : Tercia d'après IGN)



Note : les zones nouvellement artificialisées à vocation d'habitat (en rouge) sont à proximité d'un arrêt de bus (300m) si elles se trouvent dans le zonage correspondant (cercle violet).

…Mais des trajets restant relativement longs et complexes en transports collectifs

Malgré le rapprochement entre le développement urbain et l'offre de mobilité, l'analyse des temps de déplacements ne met pas en avant les avantages sensés en découler (report modal).

En effet, les temps de parcours des transports en commun (traditionnels et non à la demande) sont très dissuasifs, pouvant atteindre jusqu'à trois fois le temps mis par une voiture, comme en témoigne l'analyse comparative suivante.

Étant précisé que les durées estimées pour les parcours en voiture et en vélo se réfèrent aux itinéraires Mappy, et que **celles relatives aux trajets en transports collectifs peuvent varier en fonction du temps d'attente entre les correspondances en cas de changement de ligne, ainsi que selon les arrêts desservis** (la ligne 107 relie Valergues à Lattes en 40 ou en 50 minutes par exemple) **et les arrêts de départ et d'arrivée pris en compte** (il faut par exemple compter une vingtaine de minutes pour traverser Mauguio en s'arrêtant à tous les arrêts de bus).

Pour autant, les temps moyens considérés offrent une vision d'ensemble révélant les difficultés présentes sur le territoire.

- Déplacements entre le Pays de l'Or et l'extérieur

Comme cela a été mis en avant précédemment, de forts échanges existent entre la Métropole de Montpellier et le Pays de l'Or, et, dans une moindre mesure, entre ce dernier et le Pays de Lunel.

Aussi, l'analyse des temps de déplacements entre ces différents EPCI permet d'illustrer la réalité des trajets quotidiens domicile/travail de la population, et d'expliquer ses choix en termes de mobilité.

Concernant tout d'abord les **échanges avec la Métropole de Montpellier**, il convient de souligner que les **trajets en voiture sont globalement deux à trois fois moins longs que ceux réalisés via les transports en commun**.

Pour autant, les données ci-après ne tiennent pas compte de **l'encombrement des routes très présent vers la Métropole aux heures de pointe** d'une part, et d'autre part, dans un souci de comparaison, seul le centre des communes est retenu comme point de départ et d'arrivée des itinéraires.

Ainsi, de manière comparative, alors que le trajet Candillargues/Montpellier s'effectue en 26 minutes en voiture, il faut compter au moins 1 heure en transports collectifs, soit plus du double de temps.

Dans le même ordre d'idées, les 25 minutes séparant Valergues de Montpellier en voiture, passent à 1 heure et 20 minutes en transports en commun.

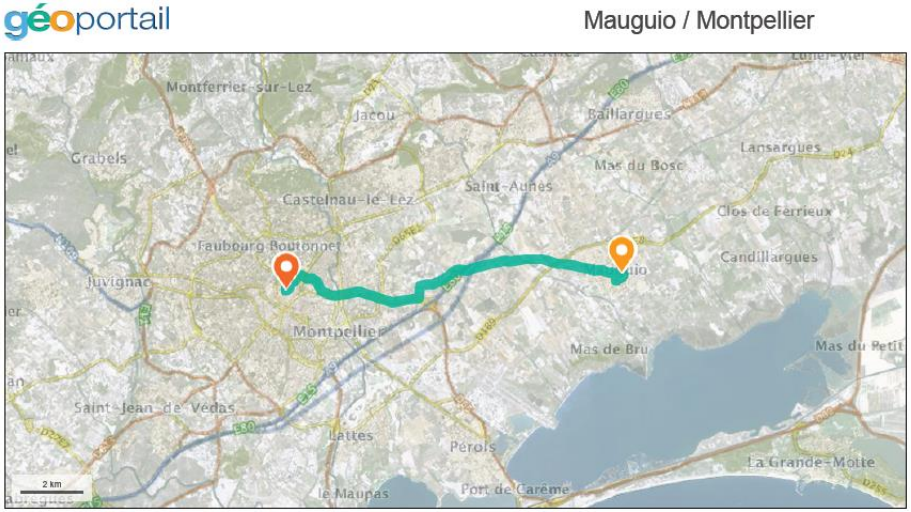
Ces **différences de durées sont moins prononcées sur les communes situées sur la façade littorale du Pays de l'Or**. En effet, Palavas-les-Flots et La Grande-Motte sont chacune dotées d'une ligne spécifique (respectivement ligne 131 et ligne 106), leur permettant ainsi de bénéficier de transports collectifs plus rapides.

A titre d'exemple, rejoindre Palavas-les-Flots à Montpellier prend 26 minutes en voiture, et seulement 45 minutes via les transports collectifs.

Le contraste avec les communes rurales est assez flagrant, cinq d'entre elles se partageant une seule et même ligne (ligne 107 : Mauguio, Candillargues, Mudaison, Lansargues, Valergues).

Outre ces inégalités entre les communes, qui seront traitées dans le cadre des déplacements au sein du Pays de l'Or, il ressort de l'analyse que **l'importance des temps de transports en commun est liée aux changements inévitables de modes de transport** (absence de ligne directe).

En effet, **aucun trajet direct** ne peut être effectué entre le centre de Montpellier et les communes du Pays de l'Or, ce qui ajoute aux temps de transports en commun des durées de transitions plus ou moins longues, qui augmentent, in fine, la durée totale du trajet, et découragent de potentiels utilisateurs qui préfèrent encore la voiture.



PARCOURS	TEMPS DE PARCOURS		
	En voiture	**En vélo**	**En transports collectifs**
Mauguio/Montpellier	20 minutes	46 minutes	Environ 55 minutes (ligne 107 + tramway 3)
Saint-Aunès/Montpellier	18 minutes	38 minutes	Environ 55 minutes (ligne 125 + tramway 3)
Candillargues/Montpellier	26 minutes	1h08	Environ 1 heure (ligne 107 + tramway 3)
Mudaison/Montpellier	22 minutes	1h02	Environ 1h10 (ligne 107 + tramway 3)
Lansargues/Montpellier	28 minutes	1h13	Environ 1h20 (ligne 107 + tramway 3)
Valergues/Montpellier	25 minutes	1h11	Environ 1h20 (ligne 107 + tramway 3)
Palavas-les-Flots/Montpellier	26 minutes	54 minutes	Environ 45 minutes (ligne 131 + tramway 3)
La Grande-Motte/Montpellier	33 minutes	1h28	Environ 1h (ligne 106 + tramway 1)

En ce qui concerne désormais les **relations entre le Pays de Lunel et la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or**, il convient tout d'abord de souligner la proximité géographique qui existe notamment entre les communes rurales situées au Nord de l'Étang, mais également La Grande-Motte, et la commune de Lunel.

Cette proximité met en avant un constat étonnant, celui de l'anecdotique offre en transports collectifs reliant les deux EPCI.

En effet, la ligne 101 relie seulement une commune du Pays de l'Or, Saint-Aunès, à Lunel, en environ 30 minutes, avec une fréquence assez régulière dans les deux sens (il faut compter 26 minutes en voiture). Pour utiliser cette ligne, équivalente à l'usage de la voiture en termes de durée, les habitants des autres communes de la Communauté d'Agglomération doivent donc, au préalable, se rendre à Saint-Aunès, ce qui augmente nécessairement le temps de transport, et créé des inégalités entre les habitants de la Communauté d'Agglomération.

La ligne 107, quant à elle, dessert Mauguio, Candillargues, Mudaison, Lansargues, Valergues et Lunel, mais cette dernière commune est très peu desservie, ce qui n'est pas compatible avec les impératifs horaires des actifs.

On constate, par ailleurs, l'absence de raccordement direct entre les communes littorales et le Pays de Lunel, la partie Est de l'Étang de l'Or étant inexploitée par le réseau de transports en commun.

Pour aller de La Grande-Motte à Lunel, il conviendrait donc d'emprunter les lignes 106 et 107, pour un trajet d'environ 2 heures, lequel relève d'un véritable parcours du combattant (peu d'arrêts à Lunel, correspondances et horaires aléatoires), quand rejoindre ces deux communes en voiture ne prend que 19 minutes…

Ainsi, à l'exception de l'option « vélo », inadaptée aux trajets quotidiens sauf pour les plus téméraires (absence d'aménagement spécifique et temps de parcours allant de 30 minutes pour Valergues/Lunel, à plus d'1 heure pour Saint-Aunès/Lunel, sans même aborder la problématique des communes littorales !), aucune option efficace, autre que la voiture, n'est offerte à ceux qui entrent et sortent chaque jour de la Communauté d'Agglomération depuis et vers le Pays de Lunel. Cela est également très critiquable en période estivale, puisqu'aller de Lunel à la mer ne peut se faire en transports collectifs.

L'utilisation de la voiture parait incontournable, et les temps de déplacements varient en fonction de l'éloignement des communes, tout en restant raisonnables (Lunel est à 26 minutes de Saint-Aunès, 22 minutes de Candillargues, 19 minutes de Mudaison, 17 minutes de Lansargues, 16 minutes de Valergues, 19 minutes de La Grande-Motte, et 32 minutes de Palavas-les-Flots), d'autant plus que les difficultés liées au trafic abondant rencontrées à proximité de Montpellier ne se retrouvent pas ici.

- Déplacements au sein du Pays de l'Or

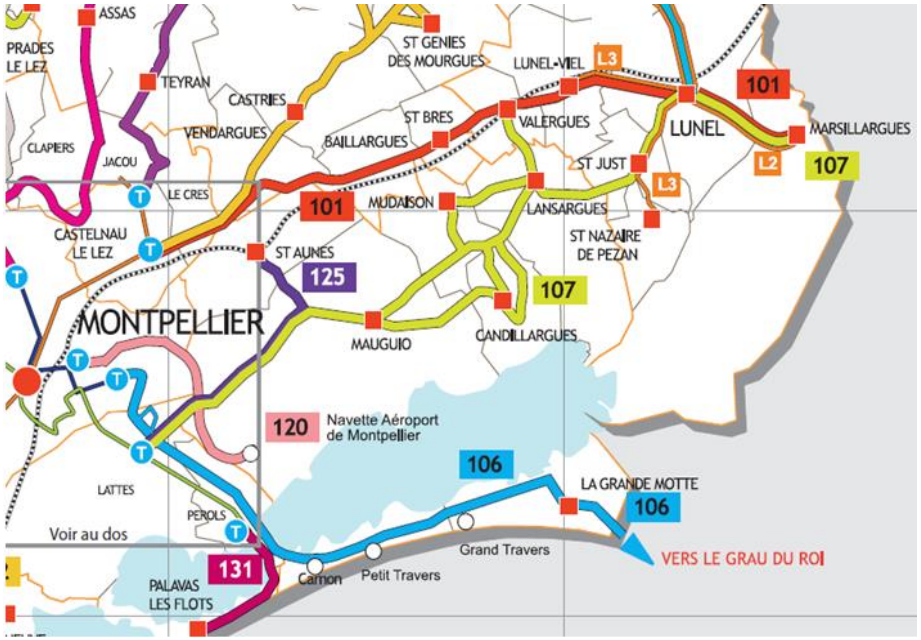
Le manque de services en transports collectifs constaté dans le cadre de l'étude des temps de trajets effectués entre le Pays de l'Or et l'extérieur, ressort nettement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

En effet, la structure du réseau de transports en commun ci-contre révèle des disparités entre les communes en termes d'accès à la mobilité. Alors que Palavas-les-Flots et La Grande-Motte se voient attribuer chacune une ligne de transports collectifs orientée vers Montpellier et non vers Mauguio (ville centre de la Communauté d'Agglomération), les autres communes, à l'exception de Saint-Aunès, n'ont accès qu'à une unique ligne qui les relie toutes entre elles.

Une telle organisation impacte nécessairement les temps de transports, puisque par exemple la population des communes situées sur le littoral ne peut rejoindre le Nord du territoire, et notamment Mauguio, qu'en effectuant un changement de lignes. Les échanges Nord/Sud via les transports en commun sont donc très limités.

Par ailleurs, la ligne 107 relie la ville centre aux communes rurales, mais elle le fait de façon irrégulière entre les communes, les arrêts de Valergues et de Candillargues étant très peu desservis.

Lignes régulières du Réseau Hérault Transport sur le Pays de l'Or



Ligne 101 : Castelnau-le-Lez / Le Crès / Vendargues / Saint-Aunès / Baillargues / Saint-Brès / Lunel / Marsillargues

Ligne 125 : Lattes / Mauguio / Saint-Aunès

Ligne 107 : Lattes / Mauguio / Candillargues / Mudaison / Lansargues / Valergues / Saint Nazaire de Pézan / Saint Just / Lunel / Marsillargues

Ligne 106 : Montpellier / Lattes / Carnon / La Grande-Motte / Le Grau du Roi / Aigues-Mortes

Ligne 131 : Pérols / Palavas-les-Flots

Ligne 120 : Montpellier / Aéroport

Ainsi, trois raisons principales découragent la population à utiliser les transports en commun, plutôt que leur véhicule personnel, dans leurs trajets au sein du Pays de l'Or :

- **Le temps de déplacement** est un facteur important à prendre en compte : le trajet Mauguio/Lansargues s'effectue en 13 minutes en voiture, alors qu'il faut compter **plus du double en transports collectifs**, idem pour Mauguio/Valergues (18 minutes contre environ 35 minutes), et pour Mauguio/Saint-Aunès (13 minutes contre environ 30 minutes).

- **La complexité des trajets** nécessite une logistique bien rodée : outre les temps de parcours parfois dissuasifs, certains déplacements deviennent vite inaccessibles en transports collectifs au regard des changements qui s'imposent, les horaires n'étant pas nécessairement coordonnés. A titre d'exemple, pour aller de Mauguio à Palavas-les-Flots, il convient de prendre la ligne 107, puis le tramway, et enfin la ligne 131, ce qui prend une cinquantaine de minutes sans compter le temps d'attente entre les différents modes de transport, ce qui est bien décourageant pour les automobilistes qui mettent moins de 30 minutes. Ce dysfonctionnement n'est pas propre aux communes littorales de la Communauté d'Agglomération, puisque rejoindre Saint-Aunès, depuis Mauguio, en transport collectif, nécessite de prévoir deux fois plus de temps qu'en voiture, mais aussi de changer de ligne, donc de veiller au préalable à ce qu'une correspondance soit possible au bon moment.

- Pour finir, même lorsque le temps de parcours n'est pas déterminant et qu'il n'y a aucun changement à prévoir, la voiture peut être préférée en raison de **l'indisponibilité des transports collectifs**. En ce sens, l'arrêt de Candillargues n'est que très peu desservi, et la ligne Mauguio-Carnon ne fonctionne que pendant la période estivale.

Ainsi, l'analyse des temps de déplacements au sein du Pays de l'Or met en avant toute la complexité du réseau de transports collectifs, laquelle confère un net avantage à l'usage de la voiture.

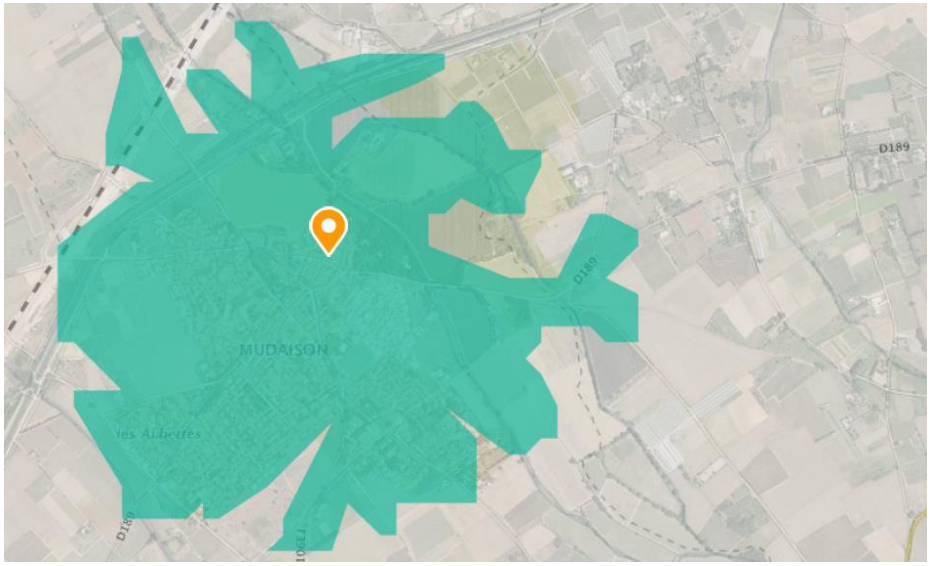
PARCOURS	TEMPS DE PARCOURS		
	En voiture	**En vélo**	**En transports collectifs**
Mauguio/Saint-Aunès	13 minutes	22 minutes	Environ 30 minutes (ligne 107 + ligne 125)
Mauguio/Candillargues	11 minutes	22 minutes	Environ 15 minutes (ligne 107)
Mauguio/Mudaison	11 minutes	21 minutes	Environ 20 minutes (ligne 107)
Mauguio/Lansargues	13 minutes	29 minutes	Environ 30 minutes (ligne 107)
Mauguio/Valergues	18 minutes	38 minutes	Environ 35 minutes (ligne 107)
Mauguio/Palavas-les-Flots	29 minutes	1h11	Environ 50 minutes (ligne 107 + tramway 3 + ligne 131)
Mauguio/La Grande-Motte	30 minutes	1h36	Environ 45 minutes (ligne 107 + ligne 106)
Mauguio/Carnon	21 minutes	1h13	Environ 35 minutes (ligne estivale)

Au-delà, il s'avère essentiel d'optimiser le potentiel territorial concernant le développement des modes actifs afin d'agir réellement en faveur de la réduction des temps de déplacements.

L'emprise des isochrones révélant les espaces accessibles à pieds en 15mn ou moins (source géoportail), sur l'ensemble des typologies communales du territoire, montre combien le potentiel est réel.

Palavas

Mudaison



Mauguio

c. L'analyse des capacités de stationnement

Des capacités de stationnement dépendantes de l'attractivité touristique des communes

Conformément aux dispositions de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans les parcs ouverts au public » a été réalisé.

Il convient de préciser que ce recensement concerne l'ensemble des parcs ouverts au public, c'est-à-dire les surfaces principalement dévolues au stationnement accessibles librement. Il comprend donc les parkings liés aux surfaces commerciales, mais exclut le stationnement le long des voies.

Ainsi, il ressort des données recueillies à l'échelle communale *(en attente de retours de Mudaison et de Candillargues sur ce point)*, que la commune de **Saint-Aunès** compte 518 places de stationnement, dont 12 sont réservées aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

Quant à **Lansargues** et **Valergues**, elles offrent, respectivement, une capacité de stationnement de 239 et de 178 places.

A l'instar de la structure démographique, ces données sont bien inférieures à celles relatives aux communes littorales, puisque La **Grande-Motte** dispose d'un parc de stationnement de 5 974 places, dont 100 places sont réservées aux PMR. Étant précisé que plus de la moitié (3 160 places) sont des places gratuites.

Dans le même ordre de grandeur, on dénombre 4 659 places de stationnement, dont 135 sont réservées aux PMR, sur la commune de **Palavas-les-Flots,** ce chiffre passant à 5 198 places en période estivale.

Enfin, la commune de **Mauguio** est dotée de 3 817 places de stationnement, dont 78 sont réservées aux PMR. Son organisation permet d'opérer une distinction entre d'une part Mauguio « centre », qui ne compte que 881 places, et d'autre part Mauguio « Carnon », qui en concentre 2 936.

Une telle répartition reflète le modèle général constaté sur le territoire du Pays de l'Or : sa frange littorale dispose d'une capacité de stationnement très importante, qui coïncide avec son attractivité touristique. L'ajustement de l'offre de Palavas en été illustrant parfaitement le lien entre stationnement et tourisme.

Pour autant, malgré cette concordance apparente, des difficultés subsistent.

Mudaison

Palavas-les-Flots

La Grande-Motte

Des capacités de stationnement révélant certains dysfonctionnements

D'une manière générale, dans les centres anciens des communes à dominance rurale, il est possible de constater l'existence de stationnements diffus. Ce constat peut résulter d'un manque de places, et/ou d'une absence de matérialisation au sol, et/ou, pour finir, d'usages incorrects.

Cela se retrouve également sur les communes littorales, où le stationnement « sauvage », sur les doubles voies ou les arrêts de bus par exemple, n'y est pas rare. La forte demande, notamment en période estivale, à proximité des ports et des plages, accentue ces pratiques déviantes.

Stationnement gênant sur une double voie
(La Grande Motte)

Stationnement gênant sur un arrêt de bus
(La Grande Motte)

Outre ces manquements relatifs au stationnement des véhicules motorisés, il convient de souligner qu'*aucune commune du Pays de l'Or n'est équipée d'emplacement dédié aux véhicules hybrides ou électriques*.

En ce qui concerne, pour finir, la capacité des communes en matière de stationnement pour vélos, le manque de retours communaux permet uniquement de relever la présence de 30 emplacements sur la commune de Lansargues, et 16 sur celle de Valergues. Palavas-les-Flots compte, pour sa part, 10 racks, étant précisé qu'un rack équivaut entre 5 à 10 emplacements pour vélos.

d. L'accidentologie : des résultats encourageants à conforter

Les données fournies par la Direction Départementale de l'Équipement sur l'accidentologie (*source* : Tableau de bord Sécurité routière – Territoire du Pays de l'Or – Période d'étude : 01/01/2001-31/12/2006) sont plutôt positives sur la période 2001/2006 à l'échelle du Pays de l'Or, puisque seuls quelques accidents, localisés en limite du territoire sur les grands axes routiers, ont été recensés.

A ce titre, il convient de noter la démarche de certaines communes du Pays de l'Or qui tend à séparer les fonctions (circulation générale et piste cyclable par exemple), tout en apaisant les vitesses.

Afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements, cela se traduit, notamment dans les centres anciens, par le développement de « zones 30 », et/ou par l'aménagement de ralentisseurs, ce qui vise à protéger les usagers les plus vulnérables (vélos, piétons, PMR,…).

Piste cyclable à Saint-Aunès

Passage piéton surélevé à Mauguio

Pour autant, certaines faiblesses dans le réseau demeurent, à savoir :

- Des voies sont insuffisamment dimensionnées (par exemple, la RD24 entre Lunel et Mauguio est accidentogène, notamment à Lansargues, au niveau de la manade de l'Aurore).

- La cohabitation de plusieurs modes de transports sur de nombreux axes, et notamment sur les voies de liaisons intercommunales, est dangereuse puisque des deux roues et des engins agricoles se mêlent à la circulation générale, laquelle est souvent dense et rapide.

Ce constat doit faire l'objet d'une attention particulière, d'autant plus qu'à l'échelle départementale, sur une période plus récente que celle visée par l'étude précédemment évoquée, le nombre d'accidents reste important.

En effet, alors que la Direction Départementale des Territoires de la Mer de l'Hérault recensait 1 225 accidents et 104 tués en 2010, ces chiffres passent respectivement à 959 et 70 en 2013, mais le nombre de personnes tuées sur les routes augmente en 2014 (93 tués), d'où l'importance de rester vigilant face à cette problématique.

5. Les communications électroniques

Les évolutions récentes dans le domaine des technologies de l'information et de la communication (TIC) ont fait émerger de nouveaux comportements et de nouveaux besoins.

La multiplication des services numériques, à destination des professionnels (Intranet, visioconférence, formation à distance, besoins de sécurité et de fiabilité accrus, e-administration, télémédecine, e-éducation,…), comme des particuliers (Triple-play avec Internet, Téléphonie et Télévision sur un seul abonnement, jeux en ligne, e-commerce, maisons connectées,…), implique d'accompagner les usages, d'augmenter le niveau du débit, et par conséquent, de développer des réseaux plus performants.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Languedoc-Roussillon s'inscrit dans le cadre de la circulaire du Premier Ministre en date du 30 juillet 2009 et du Programme National Très Haut Débit de l'Etat en date du 14 juin 2010.

Se fondant sur le principe du « *bon débit au bon moment au bon endroit* », il dresse un diagnostic de la couverture en Haut et Très Haut Débit de la Région, tant pour les professionnels et les services publics, que pour le grand public.

Étant précisé que selon l'Appel à Projets de l'Etat du 27 juillet 2011, « *par réseaux à très haut débit ou réseaux THD, on entend des réseaux capables d'offrir dès maintenant à l'abonné des débits symétriques de 100 Mbps et compatibles, à plus long terme, avec des débits encore dix fois supérieurs (de l'ordre de 1 Gbit/s)* ».

L'objectif national est de couvrir 100% du territoire en Très Haut Débit en 2025 (la fibre optique devant couvrir 76% minimum des ménages en 2025 au plan régional).

Compte tenu de la situation de la Région Languedoc-Roussillon, cette ambition apparaît hors de portée à court ou moyen terme, mais le SDTAN souligne la nécessité de répondre à des besoins en débit qui croissent rapidement :

- Le minimum acceptable par les utilisateurs résidentiels est un débit de 2 Mbps

- A court terme, le besoin minimum atteindra 8 Mbps (les réseaux traditionnels ADSL ne peuvent que partiellement y répondre)

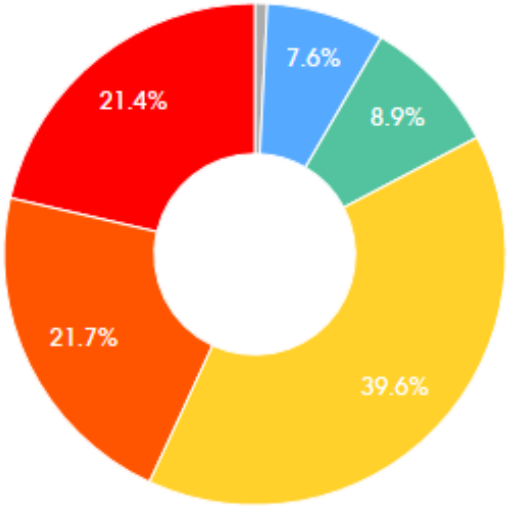
- A moyen et long terme, le besoin atteindra au minimum 30 Mbps

Comme en témoignent le graphique et la carte suivants, recueillis auprès de l'Observatoire France Très Haut Débit[11], moins d'un quart du Département (21,4%) est couvert en Très Haut Débit (100 Mbit/s et plus), cela profitant prioritairement à la Métropole de Montpellier.

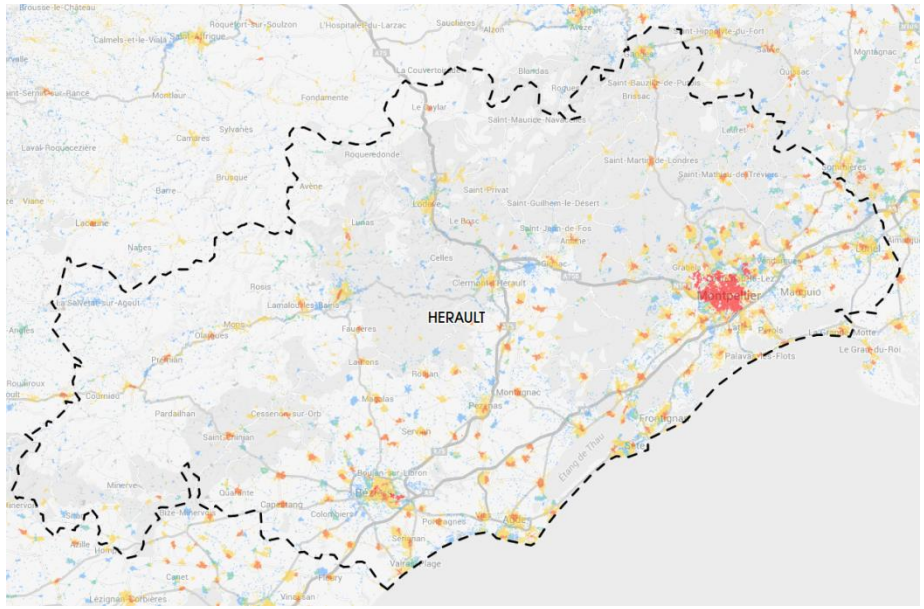
Pour autant, seulement 17,3% des logements et locaux professionnels de l'Hérault sont couverts par un débit inférieur à 8 Mbit/s. Ainsi, la majorité du territoire (61,3%) a accès à un débit compris entre 8 et 100 Mbit/s.

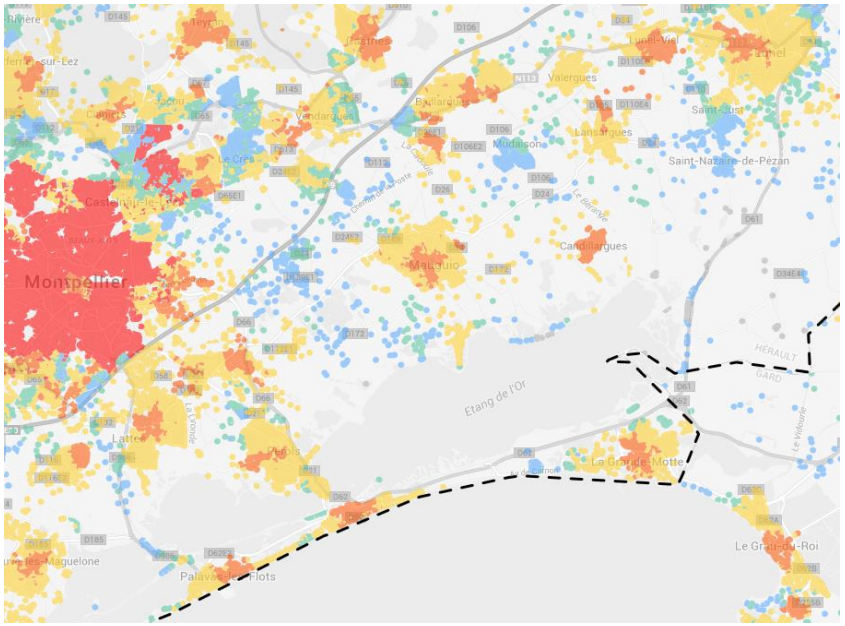
[11] http://observatoire.francethd.fr/#

HERAULT
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit
(Source Observatoire France THD)



- Inéligible
- Moins de 3 Mbit/s
- 3 à 8 Mbit/s
- 8 à 30 Mbit/s
- 30 à 100 Mbit/s
- 100 Mbit/s et plus





A l'échelle du Pays de l'Or, il n'existe actuellement **aucune couverture en Très Haut Débit**, mais certaines communes comme Mauguio-Carnon et Candillargues ont accès, en grande partie, à un débit compris entre 30 à 100 Mbits/s, ce qui est plutôt satisfaisant conformément aux estimations du SDTAN relatives aux besoins des utilisateurs résidentiels.

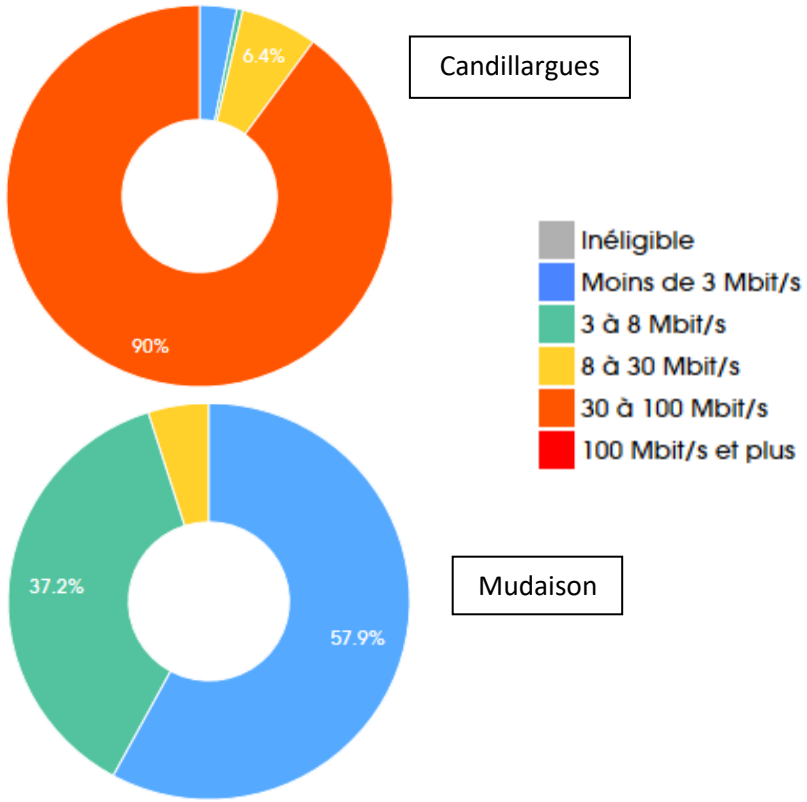
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit
(Source Observatoire France THD)

	Inéligible	Moins de 3 Mbit/s	3 à 8 Mbit/s	8 à 30 Mbit/s	30 à 100 Mbit/s	100 Mbit/s et plus
Mauguio-Carnon		2%	1%	47.7%	49.3%	
La Grande-Motte		2%	8.4%	67.6%	22%	
Palavas-les-Flots		1.1%	6%	62%	30.9%	
Saint-Aunès		10.4%	29.3%	60.3%		
Mudaison		57.9%	37.2%	4.9%		
Candillargues		3.1%	0.5%	6.4%	90%	
Lansargues	1%	2.9%	1.7%	73.2%	21.2%	
Valergues			2%	98%		

Pour autant, il convient de souligner qu'il existe des **disparités entre les communes de la Communauté d'Agglomération**.

On constate, en effet, une **absence d'homogénéité de la couverture**. A titre d'exemple, tandis que Candillargues est très bien équipée (90% de ses logements et locaux professionnels ont accès à un débit compris entre 30 et 100 Mbit/s), Mudaison, commune voisine, se voit attribuer une part significative (95,1%) de logements et locaux professionnels dont le débit est inférieur à 8 Mbit/s.

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit
(Source Observatoire France THD)



D. SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Dynamiques démographique et résidentielle

Rééquilibrer les dynamiques démographiques en place afin de réguler l'accueil de population sur le maillage rural au profit d'un recentrage du développement sur les polarités structurantes et relais.

Anticiper une production de logements répondant :

- A la nécessité de maintenir la population présente sur le territoire tout en anticipant une réduction du desserrement des ménages et une augmentation de l'impact de l'occupation du parc et du phénomène de réinvestissement des tissus urbanisés ;
- A l'accueil de nouvelles populations.

Prendre en compte l'impact des opérations d'urbanisme en cours de réalisation.

Identifier une armature urbaine susceptible d'organiser de manière collective les lieux de vie (habitat, équipements, stationnements,…) et les espaces de travail (fonctions économiques, mobilités,…).

Cette armature doit émerger du croisement entre la géographie des lieux et le fonctionnement des sites afin :

- D'intégrer chaque commune au sein d'un espace commun de fonctionnement
- De partager les responsabilités territoriales à une échelle fine
- D'affirmer le rôle et le potentiel de chaque commune

Optimiser l'utilisation des zones urbaines constituées (potentiel mutable et réinvestissable pré-identifié,…) dans les perspectives de développement.

Optimiser les greffes morphologiques et fonctionnelles aux tissus urbains et villageois constitués. La définition des critères d'identification et de localisation des « agglomérations » et « villages » s'impose dès lors comme un enjeu essentiel tout comme la définition des modalités de délimitation des EPR, afin de maîtriser qualitativement et quantitativement l'urbanisation au sein de ces espaces.

Favoriser le développement d'une offre locative plus affirmée.

Adapter la taille des logements aux attentes des ménages.

Diversifier les typologies résidentielles afin d'éviter l'unique développement pavillonnaire.

Les impacts structurels de la croissance urbaines sont en premier lieu les conséquences de la typologie même du bâti existant et donc de la manière d'urbaniser le territoire.

Un des premiers enjeux consiste donc à amorcer une réflexion sur la forme du bâti nouveau et les requalifications du bâti existant.

De manière générale, cet enjeu sous-tend une réflexion sur un aménagement concerté et maitrisé des extensions urbaines qui permettent, dès leur origine, de s'assurer de leur cohérence interne mais également de leur cohérence dans le projet global de la commune. Il s'agit là de notion d'intégration viaire, d'intégration dans la trame urbaine, d'intégration sociale, d'intégration paysagère…

Ce travail « périphérique » s'accompagne d'un enjeu autour des formes et fonctions des centres bourgs. La conjonction d'un phénomène de concentration des difficultés sociales sur ces entres anciens et du phénomène de transfert de nombreuses fonctions (commerciales, ludiques…) en direction d'espaces extérieurs exige que la notion de « centres bourgs » soient redéfinis afin de renforcer leur attractivité et de limiter l'impact du développement urbains sur les espaces agri-naturels.

Cette notion d' « intégration urbaine » (en zones d'extension urbaine et par la redéfinition des fonctions des centres bourgs) est d'ailleurs en corrélation directe avec l'enjeu de définition de capacité d'accueil et celui de la « complémentarité de pôles urbains à l'échelle du SCoT.

Cet enjeu se double également d'un enjeu de mise en cohérence et d'intégration de l'urbanisation dans le site. Une transition moins «brutale» entre les seuils paysagers de ces secteurs (limite urbain dense / milieu naturel) est également à organiser via un aménagement global de l'espace public (dont la voirie).

De manière plus spécifique sur les stations littorales, ces enjeux « convergent » vers la autour du mouvement de « station à la ville »

Compte tenu de l'avancée de certains projets, l'attention est à porter sur les liaisons possibles entre ces derniers et l'urbanisation en place. Cet enjeu doit se structurer autour d'une réorganisation de l'espace public en lien avec le bâti existant du cœur de station afin de planifier une stratégie urbaine visant à :

- définir une capacité d'accueil cohérente pour l'ensemble de ces entités urbaines ;

- définir un schéma global d'organisation de l'espace public de station ;

- localiser les réserves foncières stratégiques pour l'accueil d'équipements publics visant à favoriser la vie à l'année sur ces espaces urbains stratégiques.

Les franges urbaines constituent également un véritable enjeu pour le SCoT.

Le manque de cohérence fonctionnelle de ces zones, tient entre autre au fait qu'elles sont provisoires, mais aussi qu'elles se situent sur des espaces de gestion autonome. Cependant, au-delà d'une réflexion parcellaire (opportunité foncière), l'aménagement de ces espaces se doit de ne pas tendre vers une spécialisation sectorielle (économique, typologie résidentielle réduite...).

Ainsi, notamment sur les communes littorales du Nord de l'étang, il existe un enjeu à définir des coupure d'urbanisation en:

- Valorisant et confortant les secteurs agri-naturels;

- Stoppant le mitage résidentiel. Il résulte en effet sur ces secteurs un mitage excessif du territoire, généralement à partir d'une trame viaire de faible gabarit, difficilement modifiable. Un véritable chevelu se tisse progressivement au coup par coup, de manière totalement désorganisée et contraire aux exigences de la mobilité contemporaine et de la valorisation du cadre de vie.

Organiser un maillage optimal du territoire par les transports en commun.

Accompagner l'accueil de population d'une stratégie équipementielle adaptée.

Définir une armature commerciale susceptible de répondre aux impératifs des pratiques du territoire.

Adapter le parc de logements aux populations en difficultés (économiques, physiques,…).

Tendre vers un parc de logement social répondant aux exigences règlementaires.

Optimiser la diversité architecturale et l'intégration paysagère des nouveaux programmes d'aménagement.

Réduire la consommation d'espaces dédiés à la dynamique résidentielle.

La notion d' « usage économe de l'espace » doit constituer un enjeu prioritaire pour l'aménagement et le développement de ce secteur. Cette notion renvoie à deux enjeux :

- La question de la sélection du foncier urbanisable, tant à l'échelle du SCoT (notion de capacité d'accueil différenciée entre les communes) qu'à l'échelle communale (par croisement des facteurs multiples : trame urbaine, morphologie urbaine, données réglementaires, données environnementales…).

- La gestion économe de ce foncier identifié qui renvoie pour sa part au travail à réaliser sur la densification et les nouvelles formes urbaines. Tout en répondant aux aspirations diversifiées des habitants, la recherche de nouvelles formes urbaines par l'innovation et le renouvellement des modes de penser la construction de la ville doivent dès lors être poursuivis pour atteindre l'objectif prioritaire d'économie de consommation de l'espace.

Adapter le parc de logements aux populations en difficultés (économiques, physiques,…).

Tendre vers un parc de logement social répondant aux exigences règlementaires.

Economie

Définir une armature économique reposant sur 2 critères structurants :

- Critère économique : chaque zone sera définie en fonction de sa vocation (commerciale, tertiaire, industrielle ou artisanale)
- Critère géographique : priorité donnée aux zones situées en extension de pôles économiques existants ou desservis par des réseaux suffisamment calibrés pour l'accueil d'activités économiques

Maintenir une offre foncière adaptée à toutes les catégories d'entreprises, notamment en veillant au traitement des friches industrielles et en ouvrant le foncier économique essentiellement en extension des zones existantes.

Optimiser le potentiel de développement des zones économiques d'échelle extra-territoriale.

Conforter un foncier économique support d'une dynamique intercommunale.

Rationaliser le foncier économique servant l'économie de proximité.

Conforter la centralité Melgorienne dans son offre commerciale structurante.

Intégrer aux perspectives de développement de l'écoparc de Saint-Aunès une dimension urbaine plus affirmée.

Anticiper une complémentarité de l'offre économique du site de Fréjorgues avec la dynamique métropolitaine Montpelliéraine.

Conditionner le potentiel de développement des entités urbaines littorales à une offre commerciale plus étoffée.

Conditionner le potentiel de développement du territoire à une offre de services de proximité plus étoffée.

Optimiser le potentiel de requalification des ZAE existantes et conditionner l'ouverture de nouvelles zones (ou tranches) à l'utilisation de ce potentiel.

Favoriser la desserte optimale des secteurs de développement économique du territoire.

Conditionner le développement des zones économiques à des principes d'aménagement durable.

Révéler les spécificités géographiques du territoire à travers une stratégie de développement touristique thématisée et complémentaire.

Moderniser l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire.

Répondre aux besoins d'hébergements des travailleurs saisonniers, notamment en zone littorale.

Enjeux spécifiques à l'économie agricole :

- Assurer le maintien de l'agriculture dans un contexte de forte pression foncière
- Faciliter la reprise des exploitations
- Résoudre le problème du logement des saisonniers
- préserver des espaces agricoles fonctionnels pour les exploitations agricoles.
- limiter le mitage et la spéculation foncière, particulièrement sur les Communes non concernées par la loi Littoral.
- préserver ou renforcer, au sein de ces espaces, l'existence d'éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage ?
- Favoriser une agriculture de proximité et encourager une agriculture moins polluante (cf. état trophique de l'étang et causes associées)
- Ne pas déstructurer/déstabiliser le tissu économique agricole et le renforcer (fléchage vers outils à mettre en œuvre : compensation foncière, PAEN, droit de préemption/concours technique de la SAFER , relais financier de l'EPF…)
- Encadrer les utilisations permises en secteur agricole (construction/extension de bâtiments, changements de destination, réciprocités d'usages).

Mobilités
Définir une stratégie d'aménagement conditionnant la capacité d'accueil du territoire à une hiérarchisation adaptée des principes et des infrastructures de mobilité. Promouvoir un aménagement : - susceptible d'optimiser le potentiel des infrastructures de mobilité d'échelle supra territoriale (réseau ferré dont LGV, A9 et infrastructures routières majeures, aéroport, ports,…). - susceptible d'optimiser le potentiel des infrastructures de mobilité d'échelle locale (TER, infrastructures routières départementales structurantes,…); - intégrant les modes actifs aux perspectives de développement. Mettre en place un réseau de transports publics performant structuré autour de liaisons interurbaines prenant notamment appui sur la modernisation du réseau départemental Hérault Transport. Mettre en place un réseau de transports publics performant structuré autour : - D'une desserte locale assurant notamment une connexion optimale au réseau de transports de la métropole Montpelliéraine ; - D'une stratégie de stationnement adaptée notamment aux abords de la ville centre de Mauguio.

Mettre en place un réseau de transports publics performant structuré autour d'une offre spécifique assurant un rabattement vers les réseaux structurants précités.

Mettre en place un réseau de transports publics performant optimisant le rôle des lignes estivales.

Mettre en place un réseau de transports publics innovant s'appuyant sur le potentiel hydraulique et maritime du territoire.

Réduire l'impact des diverses infrastructures d'aménagement sur la consommation d'espaces.

Structuration géographique
Cf. Enjeux de l'Etat initial de l'Environnement dont éléments structurants participant à l'encadrement des modalités d'application de la loi littoral suivantes : - *Coupures d'urbanisation ;* - *Espaces remarquables du littoral ;* - *Parcs et ensembles boisés les plus significatifs.*