Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi climat

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Sommaire

1. INTRODUCTION : LES DONNÉES ESSENTIELLES DE LA GÉOGRAPHIE HUMAINE DU TERRITOIRE 4

1.1 Un territoire métropolitain structuré avec et autour de la ville de Montpellier 5
1.2 Des communes aux profils variés entre villes, petites villes et villages 8
1.3 Les 6 secteurs d'analyse du PLUi : problématiques et singularités 12

2. L'ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ESPACE : ÉLEMENTS POUR L'ARMATURE URBAINE 14

2.1 L'Aire Urbaine de Montpellier 14
2.2 Les bassins de vie de la région montpelliéraine 17
2.3 Les morphologies urbaines de la Métropole 23

3. CONTEXTE ET SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES 44

3.1 Le contexte démographique 44
3.2 Le scenario démographique du PLUi : l'évolution démographique projetée 56
3.3 Synthèse des constats et enjeux 58

4. LES BESOINS RELATIFS A L'HABITAT 59

4.1 Le contexte économique et social de la politique relative au logement 59
4.2 Les éléments supports et prospectifs liés à la future politique de l'habitat 72
4.3 Synthèse des constats et enjeux 81

5. CONTEXTE ET SCENARIOS ECONOMIQUES....82

5.1 Le contexte de l'activité économique et de l'emploi 83
5.2 La dynamique de l'offre foncière et immobilière 90
5.3 La prévision économique retenue 94
5.4 L'évaluation des besoins en foncier et immobilier d'activité 95
5.5 Synthèse des constats et enjeux 96

6. DIAGNOSTIC AGRICOLE....97

6.1 Préambule : l'enjeu de la transition agroécologique et alimentaire dans le PLUi 97
6.2 Un système alimentaire territorial dynamique 98
6.3 La diversité des identités agropaysagères 101
6.4 Entre renouveau de la viticulture et diversification : l'évolution des filières de production 105
6.5 Un fort potentiel qualitatif à accompagner : les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) 110
6.6 La mosaïque agricole cultivée et les friches agricoles potentielles 117
6.7 Des sols à potentialités contrastées 120
6.8 Ressources en eau et irrigation : un enjeu prégnant 122
6.9 La profession agricole et ses filières amont/aval : un secteur en mutation 126
6.10 L'émergence de nouveaux usages et pratiques agricoles 137
6.11 Agriculture, environnement et aménagement du territoire 138
6.12 En résumé 147
6.13 Expression des enjeux et des projets 148
6.14 En résumé 166
6.15 Synthèse des enjeux agricoles et alimentaires 167

7. L'ARMATURE DES RESEAUX ET SERVICES DE MOBILITE 169

7.1 Une volonté affirmée de tendre vers une ville de toutes les proximités et mobilités 169
7.2 Des comportements en évolution 170
7.3 Les déplacements internes à Montpellier Méditerranée Métropole 172

7.4 Des échanges avec les territoires voisins en augmentation marquée 176
7.5 Une armature des réseaux de transports publics combinant l'urbain et le périurbain autour de différents modes 181
7.6 Un réseau routier à intégrer et apaiser 189
7.7 La maitrise du stationnement comme levier du report modal 192
7.8 L'amélioration nécessaire des conditions de livraisons des marchandises 200
7.9 Synthèse des constats et enjeux 201

8. LES BESOINS RELATIFS AUX EQUIPEMENTS COMMERCIAUX 203

8.1 Une armature commerciale existante puissante, qui contribue au rayonnement de Montpellier Méditerranée Métropole 203
8.2 Une armature commerciale fortement polarisée et hiérarchisée, en recherche d'équilibre - une structuration claire de l'armature pour répondre aux différents niveaux de besoins de consommation 209
8.3 Les besoins relatifs aux équipements commerciaux 212

9. LES BESOINS RELATIFS AUX EQUIPEMENTS ET DE SERVICES 213

9.1 La situation actuelle des grands équipements de superstructure 214
9.2 Etat des lieux couverture très haut débit de Montpellier Méditerranée Métropole 218
9.3 Etat des lieux des équipements dits de proximité 221
9.4 Les perspectives demain 222
9.5 Synthèse des constats et enjeux 226

10. LES BESOINS LIES AU SECTEUR TOURISTIQUE.....227

10.1 La clientèle touristique et l'hébergement touristique 228
10.2 Les caractéristiques du tourisme de Montpellier Méditerranée Métropole 230
10.3 Synthèse des constats et enjeux 232

11. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS 233

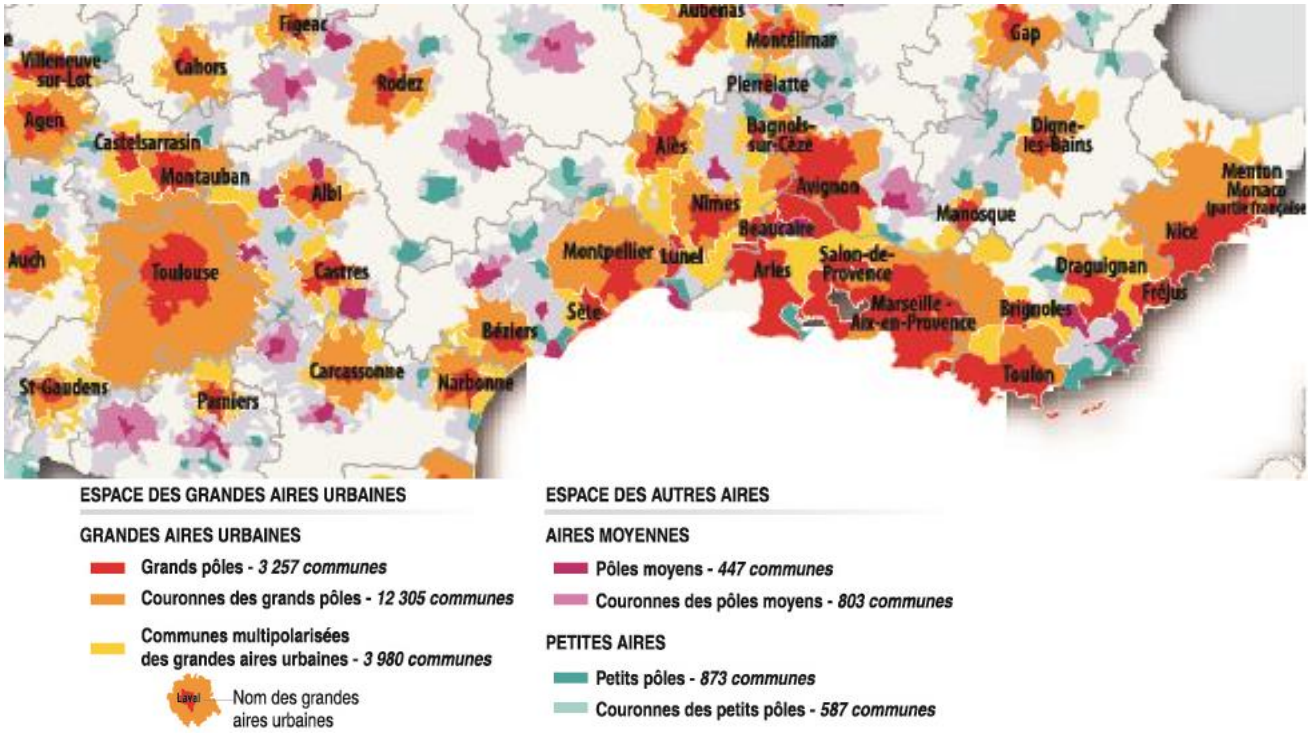
11.1 Rappel du contexte réglementaire 233
11.2 Méthodologie adoptée par 3M 233
11.3 Analyse de l'occupation du sol en 2021 236
11.4 Analyse de l'évolution de la « consommation » sur la période 2010-2021 244
11.5 Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du projet 249

12. ANNEXES 250

1. INTRODUCTION : LES DONNÉES ESSENTIELLES DE LA GÉOGRAPHIE HUMAINE DU TERRITOIRE

Montpellier Méditerranée Métropole bénéficie de nombreux atouts. Elle est constituée de **31 communes regroupant une population totale de 499 761 habitants en 2020**. D'une **superficie de 438,50 km2** Montpellier Méditerranée Métropole est située dans la plaine du Bas Languedoc, entre la plaine du Littoral et les contreforts des Cévennes et au cœur d'un réseau interconnecté de grandes aires urbaines très proches les unes des autres.

Une métropole qui s'insère dans un réseau interconnecté de grandes aires urbaines



Source : Insee, zonage en aires urbaines 2010

Avec celle de Montpellier, les aires urbaines d'Alès, Nîmes, Lunel, Sète et Béziers concentrent 1 350 000 habitants sur une distance de 130 kilomètres entre Nîmes et Béziers. Montpellier Méditerranée Métropole est également **desservie par un réseau dense de voies de communication, ferrées et autoroutières, sur l'axe languedocien**, routières comme ferroviaires, qui supportent les échanges d'un territoire à l'autre. Le cadre de vie des habitants de Montpellier Méditerranée Métropole est par ailleurs privilégié par sa situation géographique avantageuse et un environnement encore largement préservé. **Le développement urbain doit aujourd'hui être concilié principalement avec la nécessaire préservation des espaces naturels** à la fois riches d'une exceptionnelle biodiversité et variés, **avec les risques** notamment relatifs aux inondations, **avec la présence d'une agriculture active**, notamment dans la plaine irriguée le long des grands axes de communication et, au sud, **avec la fragilité de l'écosystème littoral.**

Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole bénéficie d'une attractivité résidentielle de premier rang à l'échelle nationale. Avec un **gain démographique annuel moyen de +1,76% de 2014 à 2020,** cette croissance démographique est un des moteurs de ces forces créatrices qui s'expriment surtout dans les activités de service à la personne et plus généralement, dans les activités de la sphère présentielle. L'évolution de l'emploi y est dynamique et les créations d'entreprises y sont nombreuses. Malgré ces dynamiques, **le taux de chômage de la population active (16,1 % en 2020) reste supérieur à celui des métropoles comparables**. Conjugué à des emplois globalement moins qualifiés qu'ailleurs, il explique en partie le fait que les revenus des ménages sont relativement faibles et marqués d'une forte dispersion.

1.1 Un territoire métropolitain structuré avec et autour de la ville de Montpellier

La fondation de Montpellier remonte au Xème siècle (985) et son histoire millénaire est marquée par deux périodes de culmination. **Au XIIème siècle avec la création d'une des toutes premières universités d'Europe, la jeune cité connaît un rayonnement exceptionnel** et sera même la seconde ville la plus peuplée du royaume de France. Par la suite au XVIIème et XVIIIème siècle, s'accompagneront d'une phase de développement intense avec la création, au sein de la trame médiévale, de splendides hôtels particuliers selon « le goût parisien », mais seront surtout marqués, après les guerres de religion, par une reprise en main par le pouvoir central qui imprimera définitivement l'actuel centre-ville. La Citadelle (actuels lycée et collège Joffre) sera édifiée avec la particularité d'orienter ses canons vers le centre-ville qu'elle ferme sur son flanc Est. La place royale du Peyrou et sa porte monumentale sont réalisées hors les murs en 1689 et 1691. La statue équestre de Louis XIV est érigée 3 ans après sa mort en 1718 (statue détruite pendant la Révolution et remplacée en 1838 par une statue de moindre dimension). Enfin, le temple des eaux est érigé en 1768 à l'aboutissement de l'aqueduc Saint-Clément, achevé en 1765. Véritable belvédère urbain, ouvrant d'extraordinaires perspectives vers le littoral et les premiers plateaux des garrigues jusqu'aux causses, la place du Peyrou sera à l'origine d'une servitude de hauteur des constructions « *Non altius tollendi* » visant la préservation du grand paysage depuis ses promenades, haute et basse. Cette servitude, instituée par deux arrêts du roi Louis XVI en 1775 et 1778, a été déterminante pour le profil de la cité, car elle a non seulement perduré au fil des ans mais a également trouvé écho au travers de règles de hauteur applicables sur toute la ville, au-delà de la servitude elle-même, depuis le milieu du XXème siècle. La percée de la rue Foch à travers le tissu moyenâgeux, axée sur cette place, a été entreprise quelques décennies plus tard.
Le patrimoine qui résulte de ces différentes époques reste évidemment très présent dans la forme et l'architecture du centre historique de Montpellier. Aux alentours de Montpellier et des autres villes du Languedoc, des « folies » architecturales, véritables châteaux agrémentés de parcs à la française, autour desquels se développeront des vignobles, marqueront l'activité économique et le paysage. Par la suite, la structure de la rente foncière associée à une viticulture alors de piètre qualité mais intensive, dissuada les pouvoirs locaux de s'engouffrer dans la révolution industrielle… La création de la gare, dénommée depuis « gare Montpellier-St-Roch », généra l'urbanisation d'un nouveau quartier sous la forme de lotissements urbains typiques du début XXème et accueillant des immeubles de rapport. Mais le chemin de fer lui-même servit davantage à exporter du vin qu'à développer l'industrie.

Ainsi, **jusque dans la période d'après-guerre, Montpellier restera une ville de province universitaire et administrative, connue pour ses hôpitaux et sa faculté de médecine** mais passablement endormie et moins dynamique que sa voisine Nîmoise.

Le tournant des années 60 sera d'autant plus spectaculaire : ces grands équipements, notamment hospitalo-universitaires, progressivement consolidés, vont attirer les flux massifs des rapatriés d'Afrique du nord, vers Montpellier davantage que vers d'autres villes du Languedoc. Montpellier bénéficie alors en effet des attributs de son nouveau rôle de capitale de la région Languedoc-Roussillon, les hôpitaux et les universités sont construits, une usine IBM de plusieurs milliers d'employés s'implante à Montpellier, plutôt qu'à Nîmes. **L'économie se développe à la fois dans le secteur de la santé et les secteurs de pointe.** Le littoral, jusqu'alors délaissé, est promis à un **essor touristique conséquent sous l'impulsion de la mission Racine** qui conduira notamment à la création de la Grande Motte et des grandes voiries qui relient Montpellier aux plages. Cette période décisive donnera à l'agglomération un élan, un dynamisme économique et démographique qui ne se sont, depuis, jamais taris.

La croissance démographique a connu son apogée à cette époque. **Entre le recensement de 1954 et de celui de 1975, la population a doublé** (respectivement de 97 500 à 191 300 habitants pour la commune de Montpellier et de 121 800 à 250 000 pour l'ensemble des communes de l'actuelle métropole). Cette explosion est survenue sans véritable maîtrise de l'urbanisation. En l'absence de schéma directeur et de volonté régulatrice, la spéculation foncière et les aléas du parcellaire ont déterminé la **configuration de l'étalement de la ville en « tâche d'huile »** sur les anciennes terres viticoles de l'ouest et du nord et dans une moindre mesure du sud de la cité.

Ainsi, dans cette même période, l**'emprise de l'urbanisation a été démultipliée sur plusieurs kilomètres au-delà du centre-ville** jusqu'à la nouvelle Zone Urbaine Prioritaire de la Paillade. À l'exception notoire de ce nouveau quartier et de secteurs d'équipements et d'activités (la zone industrielle des Près d'Arènes, le quartier des campus universitaires et hospitaliers) qui traduisaient les principes de zoning alors en vigueur, **l'essentiel des extensions urbaines a été constitué par un enchevêtrement d'immeubles collectifs en copropriétés privées et de lotissements pavillonnaires.** Faute de plans d'urbanisme, aucune avenue digne de ce nom n'est venue structurer cette croissance

exceptionnelle, l'avenue de la Liberté étant elle-même aménagée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée d'Aniane, ce qui explique la difficile adaptation de l'espace public aux besoins de la ville contemporaine (pour insérer les transports en commun, les vélos, les piétons, la végétalisation…).
Les polarités secondaires, centres de quartiers et lieux de vie collectifs ont également été négligés, les transports collectifs sont restés longtemps très insuffisants.

Le centre commercial du Polygone, accompagné par l'ensemble dit du « Triangle » d'un côté et par une cité administrative de l'autre, a été édifié au début des années 1970 à l'Est de la place de la Comédie, en franchissement des voies ferrées, mais sans intégrer la moindre ouverture urbaine au-delà. Malgré tous les efforts entrepris pour créer des espaces publics de contournement, ce véritable « verrou » urbain contraint aujourd'hui encore le fonctionnement du centre-ville contemporain.

À partir de la fin des années 70, sous l'impulsion de nouvelles équipes municipales dirigées par Georges Frêche, une forme de développement radicalement différente s'est amorcée. Sous la direction, notamment, de Raymond Dugrand, le Maire-adjoint chargé de l'urbanisme, un projet urbain très affirmé est venu encadrer la mise en œuvre du projet de ville. Celui-ci était associé à une stratégie de développement économique ambitieuse fondée sur la consolidation du rayonnement régional et national, voire européen de Montpellier (auto-qualifiée de « *surdouée* »). La création **d'équipements publics de proximité** dans des quartiers identifiés et dénommés, de **lignes de bus prioritaires progressivement transformées en axes,** puis en réseau de tramways, l'effort en matière de **logements sociaux**, la création d'extensions urbaines maîtrisées sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dotées d'architectes-urbanistes en chef, sont venus structurer le tissu urbain et contribuer à l'accueil de la population qui continuait à croitre. Dans le même temps, de grands équipements métropolitains, culturels, sportifs, administratifs, judiciaires ou liés au tourisme et à l'économique ont été construits et localisés par la Ville, puis par son District et par la Communauté d'Agglomération, en fonction de leurs effets d'entrainement sur le centre-ville, les quartiers et l'ensemble de l'aire urbaine. Ainsi, **le Corum – opéra-palais des Congrès, les tribunaux, le Centre National Chorégraphique, le Musée Fabre réhabilité, ont renforcé l'attractivité du centre-ville, tandis que la plupart des nouveaux quartiers étaient dotés d'équipements de proximité ou très structurants contribuant fortement à l'affirmation de leur identité.** Tout particulièrement, l'Hôtel de Région, puis d'Agglomération –aujourd'hui de la Métropole-, la Piscine Olympique ou la Médiathèque Fellini ont accompagné la **création du quartier d'Antigone**. L'aménagement de nouveaux quartiers denses, mixtes en termes de fonction comme de composition sociale et desservis par les transports collectifs, s'est vite imposé pour répondre à une croissance démographique restant soutenue, en tirant la leçon des carences urbaines des décennies précédentes.

Dans les années 60 et 70, l'Est de la ville avait été préservé de l'étalement urbain par de vastes emprises militaires, par la présence de contraintes d'inondabilité et de la voie ferrée. Après d'importants travaux de recalibrage du Lez et de régulation hydraulique, ces espaces non mités ont constitué, à proximité immédiate de l'Ecusson, les secteurs privilégiés de déploiement des grands projets d'aménagement les plus emblématiques : Antigone sur 50 ha puis Port-Marianne sur 300 ha permettant de **réorienter le développement urbain prioritairement vers le Lez et les grands axes de communication, puis vers la mer.**

Ces opérations fondées sur les principes du développement durable, dès la fin des années 1980 ont permis de définir les modes opérationnels qui ont fait de Montpellier un laboratoire urbain et architectural au service du rééquilibrage urbain et d'une ville compacte, architecturalement riche et variée et en prise avec les enjeux environnementaux et sociétaux de son époque. Cette **quête ininterrompue d'innovation et de qualité urbaines** à travers des projets d'aménagement impulsés et encadrés par les collectivités, est **aujourd'hui devenue un des atouts de Montpellier** pour son positionnement actuel et futur au sein de la nouvelle grande région Occitanie dont elle est devenue, à défaut d'être capitale, sa porte essentielle sur la Méditerranée.

Parallèlement, le District de Montpellier a créé en 1985 « **Montpellier-LR-Technopole »** dont l'objectif était de **valoriser le fort potentiel de matière grise existant au sein des universités et des laboratoires montpelliérains**. Ainsi, des « pôles » thématiques ont été identifiés ainsi que, pour chacun d'eux, une gouvernance réunissant l'ensemble des forces vives qui le constituaient, des évènements-clefs ainsi qu'un parc d'activité destiné à accueillir son développement industriel. Ces parcs ont été créés entre Montpellier et les villes et villages de la première couronne pour assurer la bonne diffusion spatiale de leurs effets. Ceux **d'Euromédecine** (sur Montpellier et Grabels), du **Millénaire** et **d'Eureka** (sur Montpellier et Castelnau-le-Lez) et **d'Agropolis** (sur Montpellier et Montferrier-sur-Lez), témoignent de cette volonté ainsi que le **réseau de pépinières** (Cap Alpha à Clapiers, Cap Oméga à Montpellier, support de l'actuel Business Incubateur Center -Bic- de la Métropole…), **d'Hôtels d'entreprises** (Montpellier,

Castelnau, Grabels…) et de **Villages d'entreprises artisanales et de services** (VEAS sur Montpellier, Prades-le-Lez, Cournonsec…). Cet investissement particulièrement volontaire de l'intercommunalité, prolongé et amplifié d'année en année jusqu'aujourd'hui par la Métropole, a **réussi le pari de faire d'un territoire dépourvu d'industrie, un bassin aujourd'hui économiquement reconnu, qui atteint progressivement sa véritable maturité et qui parvient à incuber et essaimer avec succès les pépites de demain.**

Entrainée dans ce mouvement, la dynamique démographique s'est progressivement successivement étendue au littoral et à la première couronne de villages autour de Montpellier, puis à l'ensemble de l'actuel territoire métropolitain et bien au-delà sur la moitié Est du Département de l'Hérault et l'Ouest du Gard. Cette urbanisation a pris le plus souvent la forme de lotissements horizontaux et monofonctionnels, résidentiels, commerciaux ou économiques, aménagés en extension des villes et des villages sur les terres agricoles. A son apogée**, ce mouvement d'étalement urbain a pris une telle ampleur qu'entre 2000 et 2004 la superficie de foncier consommé, sur le territoire de l'actuelle métropole, a été équivalente à celle de toute l'urbanisation du millénaire précédent** (jusqu'aux années 1950). Toutefois la géographie des villes et villages de la métropole a pu conserver une organisation « en archipel » sauf au nord-Est de Montpellier où les tissus urbains se sont soudés le long de l'ancienne RN 113 jusqu'à Baillargues. En outre, **l'identité des villes et villages a perduré**, sous des formes parfois très affirmées, source de richesse pour résister à une homogénéisation du développement métropolitain, ces identités constituant des vecteurs favorables à l'ancrage local des nouvelles populations et des formes urbaines.

Le SCoT de 2006 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier est **venu mettre un frein décisif à ce mouvement d'étalement urbain,** sans pour autant le circonscrire compte tenu de **la forte pression foncière**, de la persistance de la demande et du marché de l'immobilier en faveur de l'habitat individuel. Il a permis d'impulser la **culture du projet urbain et du développement durable** en prenant en compte les enjeux de mixité fonctionnelle et sociale, d'intensification urbaine des nouveaux quartiers, de réinvestissement de l'existant y compris des zones commerciales, le respect des écoulements hydrauliques et du paysage. Les plans-programmes mis en place par l'Agglomération dans la foulée du SCoT, ont assuré avec efficacité la diffusion et la mise en œuvre de ses objectifs : le Plan de Déplacement urbain (PDU), le Plan Climat Air Energie Territorial solidaire (PCAETs) adopté le 02 février 2023, et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs. Tout particulièrement, la production de logements sociaux a dépassé les objectifs fixés par l'Etat et plus de la moitié se réalise désormais hors de Montpellier ; des Plans Locaux de Déplacement (PLD) ont été conçus et mis en œuvre sur plusieurs communes et des installations de production d'énergie renouvelable se multiplient, notamment à travers le réseau de chaleur et de froid de Montpellier. L'Agglomération, puis la Métropole a également assuré plusieurs infrastructures essentielles d'accompagnement de l'urbanisation, à travers l'élaboration et la réalisation de schéma directeurs structurants pour l'assainissement (station d'épuration Maéra, émissaire en mer, collecteur est…), l'eau potable (source du Lez, interconnexions…) et les déchets (Usine de tri Démeter reconfigurée en 2018-2019, usine de méthanisation Amétyst…).
La maîtrise du développement urbain s'exprime plus visiblement à travers les opérations urbaines majeures. La ville de Montpellier porte des opérations structurantes (Grand Cœur, quartiers de Port Marianne, Ovalie, Grisettes, Nouveau St Roch, Restanque…), ainsi que l'Agglomération, puis la Métropole (Odysseum, puis Eureka-extension, Ode, Cambacérès, ...). De même, les villes et les villages mettent en œuvre des opérations foncières afin de se réapproprier et requalifier leurs centres ainsi qu'afin d'y développer des quartiers durables. Ces opérations ont toutes pour dénominateur commun de résulter d'un **projet urbain**, marquant la volonté de **mieux maîtriser l'urbanisation et de fabriquer une ville durable en changeant d'échelle opérationnelle.** La reconnaissance de l'EcoCité, dite « de Montpellier à la Mer », à partir de 2010 par l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et l'Agence de la Maîtrise de l'Environnement et de l'Energie (ADEME), a fortement accompagné ce mouvement vers une démarche d'aménagement du territoire « *durable, innovant et duplicable* » bénéficiant des fonds nationaux « *Ville de demain* » du « *Programme d'Investissement d'Avenir* ». L'EcoCité a d'abord associé, sous la coordination de Montpellier Méditerranée Métropole, les villes de Castelnau-le-Lez, Montpellier, Lattes et Pérols, pour les projetés développés sur 2 500 ha le long de l'axe majeur de développement urbain vers la mer, puis a été étendue à l'ensemble du territoire.

Toutefois, **les grandes infrastructures nationales, n'ont pas suivi la rapide croissance de l'agglomération montpelliéraine et l'explosion démographique des territoires alentours**. C'est ainsi que les flux de l'A750 se déversent quotidiennement sur Montpellier faute de liaison avec l'A9, que **Montpellier est l'une des dernières agglomérations à ne pas être dotée de contournement routier** et que l' « Observatoire de la saturation ferroviaire » (réalisé par l'Etat en 2016) constatait que la section Nîmes-Béziers était l'une des plus saturées de France. D'importants efforts de rattrapage ont cependant été entrepris ces dernières années avec le soutien des collectivités territoriales sur le réseau ferré à travers des investissements nationaux importants qui ont permis de **redimensionner la gare Montpellier-St Roch**, de créer une voie ferrée mixte voyageurs et fret entre Nîmes et Montpellier et les deux

nouvelles gares nationales de Montpellier-Sud de France et Nîmes-Pont du Gard, et de créer parallèlement la gare régionale de Baillargues. Mais la ligne reste encore chroniquement saturée à l'ouest de Montpellier en direction de Sète, en l'attente de la 1ère phase de réalisation de la ligne nouvelle Montpellier Perpignan jusqu'à Béziers.
De même, le déplacement de l'autoroute A9 a permis de dédier la plateforme autoroutière initiale à l'A709, autoroute de contournement sud de Montpellier ; mais celle-ci reste encore en attente des contournements ouest et est.

Au niveau infra-urbain, un **véritable réseau de tramway irrigue efficacement Montpellier et sa première couronne.** Il reste toutefois à le compléter par une 5ème ligne et surtout par un réseau de bus plus performant, sachant que sa consolidation est en cours, en particuliers à travers la création de lignes de bus à haut niveau de services.

Le parachèvement de ce système multimodal passe également par la **mise à niveau du réseau de pistes cyclables, peu dense et très discontinu**. La mise en œuvre du Schéma directeur des modes actifs, adopté par le Conseil de la Métropole en décembre 2018, est d'ores et déjà engagé à cet effet, avec la création de plusieurs nouveaux axes.

En termes d'aménagement du territoire, l'accession volontaire de Montpellier au rang de métropole, parallèlement à la création de la grande région Occitanie, a été l'occasion, pour les élus métropolitains et les 31 communes, de réinterroger le modèle de développement du territoire. C'est ainsi le **SCoT révisé,** approuvé en novembre 2019**, réduit fortement le potentiel des extensions urbaines** par rapport au SCoT précédent. Il **renforce la nécessité d'affirmer des « limites » claires entre le tissu urbain des villes et villages et les espaces agro-naturels**, de réactiver ces derniers en rappelant qu'ils doivent pleinement contribuer au projet de territoire, de **restaurer la biodiversité à travers la trame verte et bleue** et de **soutenir l'agro écologie et l'alimentation locale.** Pour ce faire, il favorise l'amplification du réinvestissement urbain. Cela lui permet aussi de répondre activement à l'accueil maîtrisé des populations sur le territoire et à la pénurie foncière en matière de développement économique face aux enjeux de l'emploi et de la pression démographique.

Désormais, l'agglomération montpelliéraine, officiellement devenue Montpellier Méditerranée Métropole en 2015, est le cœur d'une aire urbaine en pleine croissance, peuplée de 579 400 habitants. Au-delà, elle s'inscrit dans un système urbain, économique et environnemental beaucoup plus vaste, qui constitue sa véritable aire métropolitaine, le long du croissant languedocien et des axes nord-sud vers le bassin méditerranéen.

Dans ce contexte, **l'anticipation des mutations et de l'organisation territoriale doit s'opérer non seulement à l'aune des transitions climatiques, écologiques, démographiques, économiques et sociétales, mais aussi à l'échelle du système territorial métropolitain d'interdépendances économiques, sociales et environnemental.** C'est l'objet des nombreuses coopérations de réciprocité qui se mettent progressivement en place à de multiples échelles interterritoriales.

1.2 Des communes aux profils variés entre villes, petites villes et villages

La structure urbaine de la métropole résulte d'un **double développement radio-concentrique :**

- celui qui s'est développé sur Montpellier, puis au-delà et de plus en plus loin ces dernières décennies ;
- celui qui s'est organisé autour de chacun des noyaux urbains historiques des villes et des villages en périphérie de Montpellier, souvent de manière étalée et horizontale jusqu'à ce que le SCoT de 2006 produise ses effets.

Ce développement a donné à la structure métropolitaine une forme d' **« archipel urbain » hiérarchisé, de manière décroissante, depuis la ville-centre** (qui concentre plus de 60 % de la population de la métropole au sein de quartiers urbains), **aux villes, aux petites villes, jusqu'aux villages les plus périphériques.**

La structure urbaine de cet archipel a toutefois été « déformée » le long de l'axe de communication languedocien entre Montpellier et la Mer, au sens où les villes situées dans cette aire de dynamique économique plus marquée ont bénéficié d'un développement plus soutenu et de fonctions au rayonnement plus important.

Dans cette structure urbaine métropolitaine, il peut relativement aisément distinguer deux couronnes géographiques de villes, petites villes et villages, centrée sur Montpellier :

- **La première couronne** réunit en grande majorité des villes en proximité immédiate de Montpellier, mais également celles qui partagent plusieurs des caractéristiques des villes de la première couronne géographique, situées le long de l'axe de communication languedocien et de la « route de la Mer » (avenue Georges Frêche sur Lattes et Pérols) ;
- L'une des grandes richesses du territoire métropolitain repose sur son tissu **de villes et villages immergé dans le grand paysage, aux portes du cœur métropolitain**. Porteurs d'une identité marquée, d'un rapport étroit à leur environnement, d'éléments patrimoniaux souvent remarquables, de fonctions de proximité et de sociabilités marquées, ces villes et villages sont des sources d'attractivité, de diversité, de richesse et d'équilibre pour le territoire

La première couronne des villes est structurée autour de Castelnau-le-Lez, Le Crès, Jacou, Vendargues, Baillargues, Clapiers, Grabels Juvignac, Saint Jean de Védas, Lattes et Pérols. Ces communes ont comme particularités d'être **proche de la ville-centre, de bénéficier de la proximité des équipements urbains, économiques, médicaux, d'enseignement supérieur, culturels et de loisirs** (certains étant directement implantés sur leur territoire) et d'être **majoritairement bien desservies par le réseau de transport en commun** à haut niveau de service. Certaines sont des villes de moyenne taille (Castelnau-le-Lez : 23 469 habitants en 2020 ; Lattes : 17 674 habitants ; Pérols : 9 438 habitants, Saint Jean de Védas : 11 843 habitants). Expression symptomatique du desserrement de la ville de Montpellier et de la nécessité de concevoir le développement à l'échelle d'un cœur métropolitain associant Montpellier et la première couronne, les villes de Castelnau-le-Lez et Saint-Jean-de-Védas ont connu entre 2014 et 2020, un taux de croissance annuel moyen de respectivement 3,44% et 5,49% par an quand la croissance de la ville même était de 1,39% par an. Ces communes ont connu une trajectoire importante de structuration des équipements et services accompagnant leurs mutations urbaines (développement des transports en commun en site propre à haut niveau de service, gares, équipements culturels, sportifs et de loisirs, etc.) et sont situées en proximité des axes structurants d'échanges, formant aujourd'hui des barreaux de contournement routier de Montpellier ou des axes de pénétration de la métropole (A709, A750, RM 613, RM 612, RD 66…). Ainsi, ces villes dessinent les principales entrées de Montpellier. Elles ont connu, pour certaines, des **transformations importantes de leur physionomie : décentrement du centre-bourg et définition de nouvelles centralités, intensification du développement urbain autour des axes de transport en commun à haut niveau de service, développement des fonctions commerciales**, etc.

Le Schéma de Cohérence Territoriale révisé définit le secteur **« Cœur de Métropole »** regroupant la Ville de Montpellier et les communes de première couronne, au fur et à mesure de leur desserte effective en transport en commun à haut niveau de service et de l'accroissement de leur offre en équipements et services structurants.





Centre historique de la commune de Castelnau-le-Lez et halle des sports Laurent Puigségur à Jacou
(Source : Montpellier Méditerranée Métropole)

Les petites villes et villages de la seconde couronne rassemblent les communes de Montferrier-sur-Lez, Prades-le-Lez, Castries, Saint-Brès, Villeneuve-lès-Maguelone, Fabrègues, Saussan, Lavérune, Saint Georges d'Orques, Pignan, Cournonterral.
Ces communes sont **plus éloignées de la ville-centre et ne sont pas desservies par le réseau de transport en commun en site propre**.
Plusieurs d'entre elles jouent sur leurs secteurs géographiques, un **rôle de pôles relais de la ville-centre,** avec une offre de commerces, équipements et services relativement importante. Parfois, leur influence déborde naturellement hors du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole. On citera notamment le cas de Castries qui porte une influence de premier plan pour les villages à l'extrême est du territoire métropolitain (Sussargues, Saint Geniès des Mourgues, Saint-Drézéry, etc.). Egalement, Prades-le-Lez qui constitue un pôle de services pour les communes aux alentours, ainsi que pour les communes du bassin du Pic Saint Loup à proximité. Sur le plan de la dynamique démographique, elles forment un ensemble homogène avec des taux modérés ne dépassant pas 1,8%/an (Prades-le-Lez). On notera cependant la croissance négative de la commune de Cournonterral (-0,2%/an).

Enfin, **la troisième couronne** est constituée de **petites villes et de villages** comptant moins de 1 000 habitants pour la commune de Montaud et plus de 3 000 habitants pour celle de Cournonsec. La majorité des communes de cet ensemble compte environ 2 000 habitants. De par leur taille et malgré les extensions pavillonnaires dont elles font l'objet, ces communes présentent encore une **urbanité de village typique du territoire languedocien. Le modèle de la maison individuelle y prédomine**. L'architecture de la majorité de ces villages est marquée par **l'activité viticole**. Ces communes fonctionnent généralement autour d'un centre dynamique composé de commerces et de services de proximité. Elles sont souvent aussi, en interfaces avec les bassins de vie des territoires voisins de la métropole.



Village et vignes à Saint-Drézéry

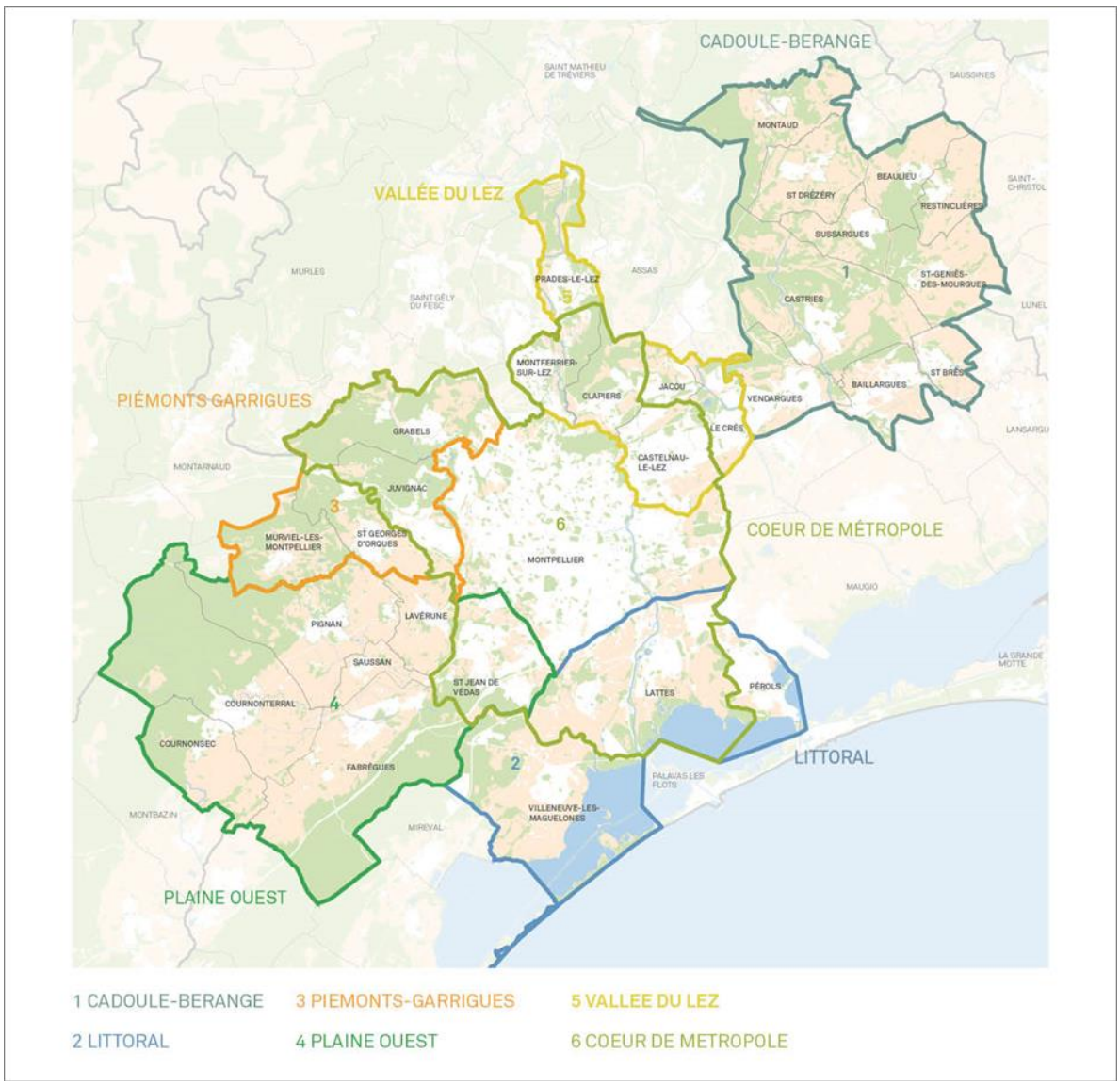
Communes; **Secteurs** (nbre de communes)	**Pop. 2014**	**Pop. 2020**	**Population supplémentaire 2014/2020**	**Taux d'évolution / an**	**Part pop communale par rapport 3M (en %)**	**Emploi 2020**	**Part communale emplois par rapport 3M (en %)**	**Surface (km²)**	**Densité (hab./km²)**	**Densité d'emploi/km²**
Baillargues	6 909	7 600	691	1.60%	1.54	3420	1.44	7.68	989.58	445.31
Beaulieu	1 679	2 176	497	4.45%	0.44	207	0.09	7.73	281.5	26.78
Castries	6 017	6 423	406	1.09%	1.30	2501	1.05	24.05	267.07	103.99
Montaud	980	1 039	59	1.00%	0.21	138	0.06	12.92	80.42	10.68
Restinclières	1 685	2 183	498	4.41%	0.44	191	0.08	6.53	334.3	29.25
Saint-Brès	2 762	3 293	531	2.97%	0.67	350	0.15	4.86	677.57	72.02
Saint-Drézéry	2 295	2 839	544	3.61%	0.57	310	0.13	10.47	271.16	29.61
Saint-Géniès-des-Mourgues	1 844	2 041	197	1.71%	0.41	253	0.11	11.37	179.51	22.25
Sussargues	2 649	2 818	169	1.04%	0.57	265	0.11	6.48	434.88	40.90
Vendargues	6 186	6 771	585	1.52%	1.37	4954	2.08	8.98	754.01	551.67
1-Cadoule-Berange (11)	**33 006**	**37 183**	**4 177**	**2.34%**	**7.53**	**12589**	**5.30**	**101.07**	**427**	**133.25**
Lattes	15 963	17 674	1 711	1.71%	3.58	8893	3.74	27.83	637.07	319.55
Pérols	9 089	9 438	349	0.63%	1.91	5580	2.35	6.01	1570.38	928.45
Villeneuve-lès-Maguelone	9 577	10 463	886	1.49%	2.12	2217	0.93	22.70	460.93	97.67
2- Littoral (3)	**34 629**	**37 575**	**2 946**	**1.28%**	**7.60**	**16690**	**7.02**	**56.54**	**889.46**	**448.56**
Grabels	7 597	8 885	1 288	0.52%	1.80	1899	0.80	16.24	547.11	116.93
Juvignac	8 755	12 104	3 349	5.55%	2.45	2496	1.05	10.83	1117.64	230.47
Murviel-lès-Monpellier	1 908	1 856	-52	-0.46%	0.38	249	0.10	10.11	183.58	24.63
Saint-Georges-d'Orcques	5 378	5 628	250	1%	1.14	1151	0.48	9.31	604.51	123.63
3-Piémont-Garrigues (4)	**23 638**	**28 473**	**4 835**	**2.28%**	**5.76**	**5795**	**2.44**	**46.49**	**613.21**	**123.92**
Cournonsec	3 166	3 517	351	1.77%	0.71	802	0.34	12.06	291.63	66.50
Cournonterral	5 829	6 490	661	1.81%	1.31	887	0.37	28.62	226.76	30.99
Fabrègues	6 565	7 194	629	1.54%	1.46	1844	0.78	31.46	228.67	58.61
Lavérune	2 824	3 330	506	2.79%	0.67	1142	0.48	7.18	463.79	159.05
Pignan	6 483	8 218	1 735	4.03%	1.66	1550	0.65	20.32	404.43	76.28
Saint-Jean-de-Védas	8 595	11 843	3 248	5.49%	2.40	8196	3.45	12.89	918.77	635.84
Saussan	1 439	1 640	201	2.20%	0.33	210	0.09	3.60	455.56	58.33
4-Plaine-Ouest (7)	**34 901**	**38 715**	**3 814**	**2.80%**	**7.84**	**14631**	**6.16**	**116.13**	**427.09**	**155.09**
Castelnau-le-Lez	19 157	23 469	4 312	3.44%	4.75	9990	4.20	11.18	2099.19	893.56
Clapiers	5 378	5 613	235	0.72%	1.14	1659	0.70	7.69	729.91	215.73
(Le) Crès	8 957	7 164	-1793	0.64%	1.45	2500	1.05	5.84	1593.32	428.08
Jacou	6 584	6 794	210	0.52%	1.38	1899	0.80	3.43	1980.76	553.64
Montferrier-sur-Lez	3 532	4 014	482	2.15%	0.81	1504	0.63	7.70	521.3	195.32
Prades-le-Lez	4 954	6 007	1 053	3.26%	1.22	1116	0.47	8.88	676.46	125.68
5-Vallée-du-Lez (5)	**29 405**	**53 061**	**23 656**	**1.79%**	**10.74**	**18668**	**7.86**	**44.72**	**1266.82**	**402.00**
Montpellier	275 318	299 096	23 778	1.39%	60.53	168989	71.12	56.88	5258.37	2970.97
MMM (31)	**311 158**	**494 103**	**182 945**	**1.98%**	**100.00**	**237605**	**99.90**	**421.83**	**1480.33**	**705.63**

Principales données démographiques du territoire

Source : INSEE, Recensement général de la population 2014 et 2020

1.3 Les 6 secteurs d'analyse du PLUi : problématiques et singularités

Les six secteurs ont été définis dans le cadre du SCoT de 2006 et confirmés par le SCoT révisé. Ils trouvent leurs spécificités dans leur géographie, leurs caractéristiques urbaines, économiques, environnementales, identitaires, etc. Ces caractéristiques induisent des enjeux communs ou spécifiques et permettent une meilleure appropriation du document d'urbanisme à l'échelle locale.



Le **secteur Plaine Ouest** regroupe les communes de Saint Jean de Védas, Fabrègues, Lavérune, Saussan, Pignan, Cournonterral et Cournonsec à la pointe Ouest du territoire. Il correspond à la grande plaine de l'ouest montpelliérain, comprise entre le causse d'Aumelas et le massif de la Gardiole.

Le **secteur Piémonts et Garrigues** regroupe les communes de Grabels, Juvignac, Saint Georges d'Orques et Murviel-lès-Montpellier. Il correspond au domaine géographique des « plis » de Montpellier et comprend de vaste espaces naturels et boisés. Le territoire viticole de Saint Georges d'Orques est, quant lui, à l'articulation avec la plaine ouest.

Le **secteur de la Vallée du Lez** regroupe les communes de Prades-le-Lez, Montferrier-sur-Lez, Clapiers, Jacou, Castelnau-le-Lez et Le Crès. Il est caractérisé par la présence du Lez et de ses affluents (notamment les ruisseaux de la Lironde, du Lauriol, des Canaux et des Courtarelles) qui composent une géographie où l'eau structure les paysages et prédétermine fortement l'aménagement de ce territoire.

Le **secteur de Cadoule et Bérange** regroupe les communes de Vendargues, Castries, Baillargues, Saint-Brès, Saint Geniès des Mourgues, Sussargues, Restinclières, Beaulieu, Saint-Drézéry et Montaud. Il réunit des territoires majoritairement naturels et agricoles, au nord, et des territoires plus urbanisés au sud, le long du couloir de transport languedocien.

Le **secteur Littoral** regroupe les communes de Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone, toutes trois concernées par la loi littoral, la **Ville de Montpellier** correspondant à un sixième secteur.

Définir l'organisation générale des espaces urbains de Montpellier Méditerranée Métropole revient à tenir compte des singularités de l'occupation humaine au sein de chacun des 6 secteurs du territoire occupant des territoires aux faciès différents entre les garrigues, la plaine et le littoral, et présentant des enjeux différents de développement et d'aménagement. En s'appuyant sur l'attachement des habitants à leur quartier et leur village, l'objectif est de tirer parti des atouts de chaque secteur, afin de proposer une organisation spatiale qui réponde aux besoins de « la Métropole des Villes et des Villages », pour contribuer à préserver des caractéristiques marquées, à la fois identitaires et facteurs d'intégration des nouvelles populations au territoire.

2. L'ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ESPACE : ÉLEMENTS POUR L'ARMATURE URBAINE

En 2020, les quelques **494 103 habitants** et **59 079 entreprises** de Montpellier Méditerranée Métropole déploient leurs activités selon la géographie économique et humaine de l'espace.

Celle-ci résulte de la localisation de lieux de vie et de villes différenciés d'une part selon leurs niveaux d'équipements publics et marchands de plus ou moins grande portée spatiale et, d'autre part selon le nombre d'emplois.

Le constat de cette organisation spatiale est documenté à partir des **aires urbaines** définies par l'INSEE sur la géographie des mouvements pendulaires de la population active, déplacements entre la résidence et le lieu de travail[1], puis de la notion de **bassin de vie**[2] qui rend compte de la géographie des équipements des grandes fonctions collectives.

Toutefois, l'organisation générale de l'espace n'est pas seulement un constat mais aussi l'objet de politiques publiques, précisément celles qui relèvent, dans la territorialité de Montpellier Méditerranée Métropole, des choix du SCoT révisé et du PLUi, notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces choix concernent l'armature urbaine : ils s'appuient sur les éléments déterminants issus des analyses relatives à l'organisation générale de l'espace[3].

2.1 L'Aire Urbaine de Montpellier

Constituée de **116 communes** sur une surface de **2 414,21km²,** l'aire urbaine de Montpellier compte **813 272 habitants** en 2020 dont **61% résident dans les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole**. L'aire urbaine de Montpellier comprend un pôle urbain de 22 communes dont 17 comprises dans le territoire métropolitain et 5 autres dans celui de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup. Par son dynamisme démographique, l'aire urbaine de Montpellier s'est élargie dans sa partie ouest, notamment sous l'effet de la gratuité de l'autoroute A750, qui joue un rôle d' « aspirateur » vers la moyenne Vallée de l'Hérault et des espaces géographiquement éloignés de la métropole.

Cet élargissement de l'aire urbaine témoigne d'un **processus d'étalement urbain généré par des actifs occupant un emploi sur le territoire de la métropole mais qui s'installent de plus en plus loin de leur lieu de travail,** à la recherche d'un logement moins onéreux, alimentant ainsi des déplacements domicile-travail, de plus en plus nombreux entre Montpellier Méditerranée Métropole et sa périphérie.

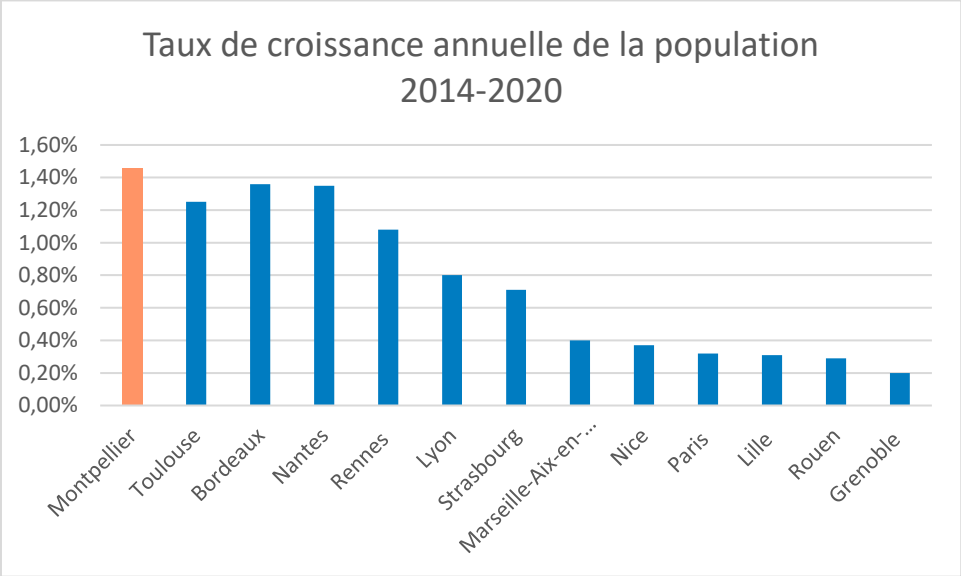
L'aire urbaine de Montpellier structure autour d'elle un réseau languedocien d'aires urbaines reliées entre elles par de nombreux flux relevant des déplacements, des migrations résidentielles et du transfert d'établissements. Regroupant 7 aires urbaines (Montpellier, Nîmes, Béziers, Alès, Narbonne, Sète, Lunel), ce réseau constitue un ensemble territorial de près de 1 360 000 habitants. Il est concerné par des enjeux communs en matières environnementale et d'aménagement du territoire et par des intérêts croisés à faire valoir.

Si l'aire urbaine de Montpellier occupe la 9ème place parmi les aires urbaines françaises les plus peuplées, elle occupe cependant la **1ere place par son dynamisme démographique en valeur relative, auquel contribue Montpellier Méditerranée Métropole.**

Classement	Nom de la commune	Nombre d'hab en 2020
1	Paris	13 125 142
2	Lyon	2 293 180
3	Marseille - Aix-en-Provence	1 879 601
4	Toulouse	1 470 899
5	Lille [1]	1 515 061
6	Bordeaux	1 376 375
7	Nantes	1 022 775
8	Strasbourg[2]	860 744
9	Montpellier	813 272

Population des principales aires urbaines françaises en 2020

Source : INSEE, Recensement général de la population (2020)

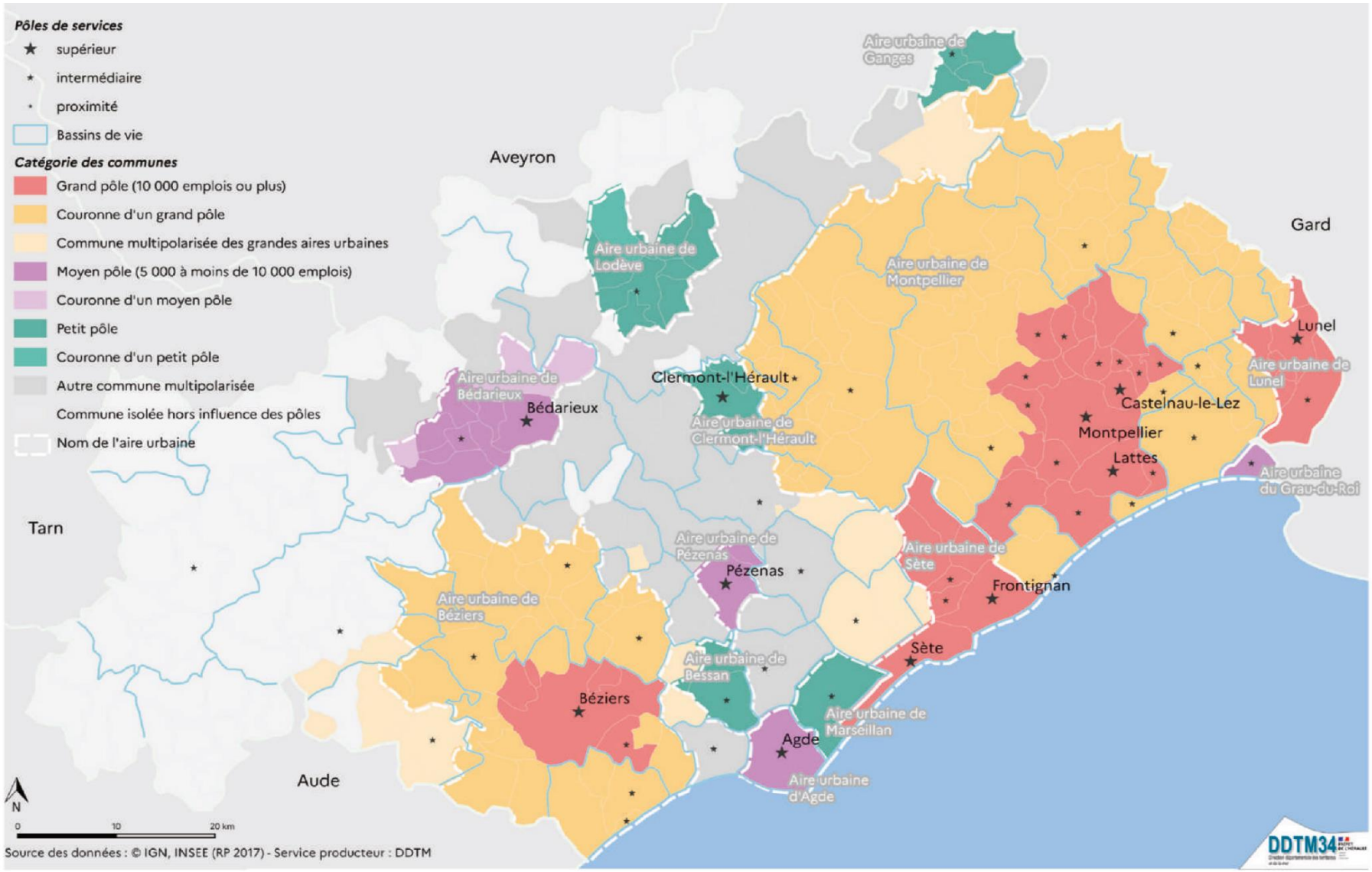


Taux de croissance annuelle de la population 20014-2020 des principales aires urbaines françaises

(Source : INSEE, RP 2020)

[1] Partie française de l'aire urbaine
[2] Idem.

La grande aire urbaine de Montpellier



2.2 Les bassins de vie de la région montpelliéraine

Dans l'aire urbaine de Montpellier, six bassins de vie[3] ont été identifiés par l'Insee. Quatre d'entre eux s'étendent majoritairement sur le territoire du PLUi ; deux autres, regroupant une vingtaine de communes, n'appartiennent pas au territoire institutionnel de Montpellier Méditerranée Métropole, bien que situés à proximité de la ville de Montpellier.

2.2.1. Quatre bassins de vie centrés sur le territoire du PLUi

- **Montpellier** : 40 communes depuis Pérols et Lattes jusqu'à celles, au Nord, qui vont de la ville-centre jusqu'au Pic Saint-Loup en intégrant donc une bonne part de ce qui est devenu la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup.
- **Castries** : 9 communes dont 7 font partie de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- **Cournonterral** qui, avec sa voisine Cournonsec, forme un bassin autonome selon l'Insee, tout en faisant partie, de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- **Baillargues** qui, avec ses deux voisines Saint-Brès et Mudaison, forme également un bassin autonome, tout en faisant partie de Montpellier Méditerranée Métropole à l'exception de Mudaison.

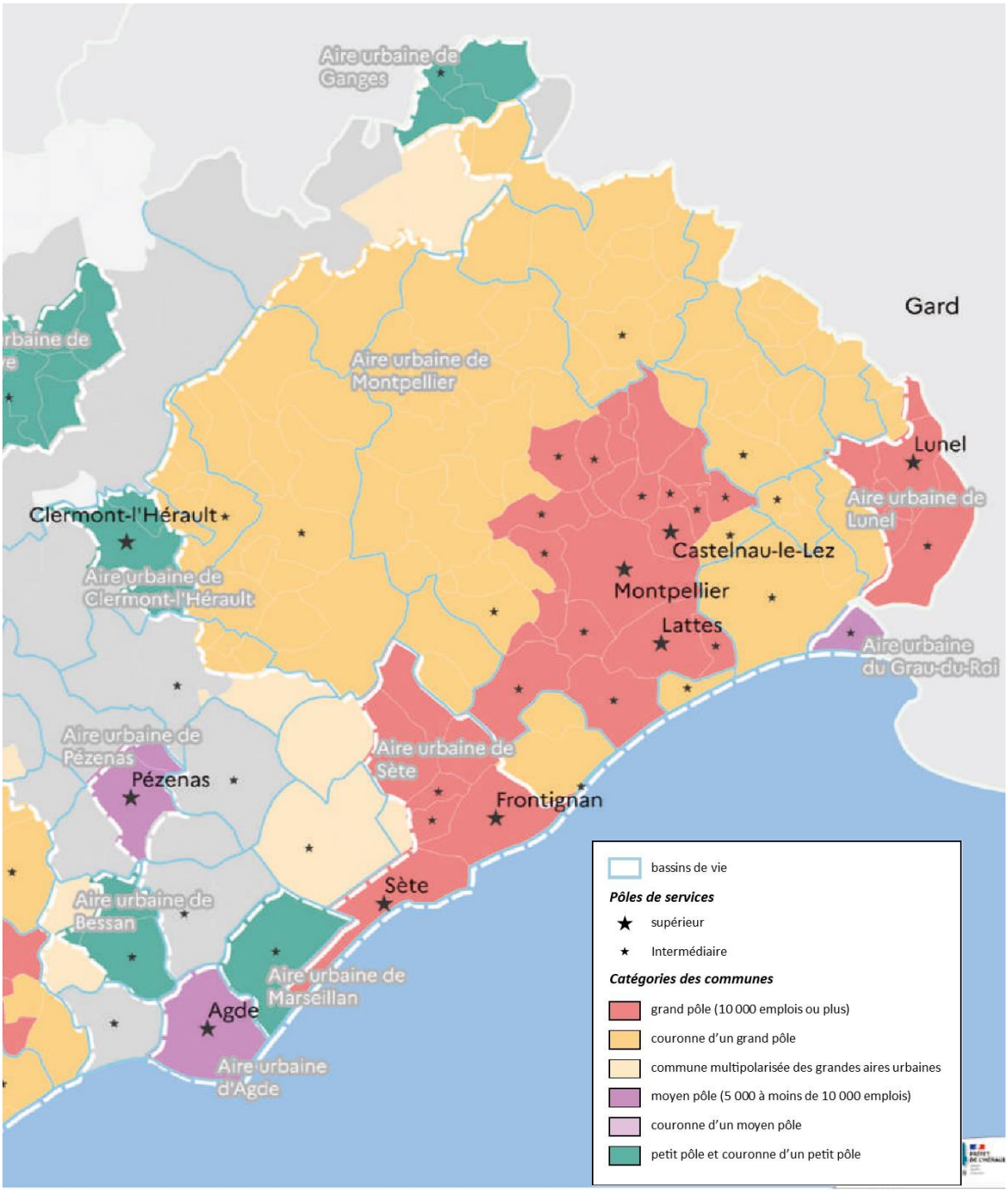
2.2.2. Deux bassins de vie très proches mais extérieurs au territoire du PLUi

Mauguio constitue avec sa voisine Candillargues un bassin de vie auquel on peut rattacher celui constitué par la seule commune de **Palavas-les-Flots**. Avec Mudaison déjà mentionnée, Saint-Aunès faisant partie du bassin de vie de Montpellier et La Grande Motte, ces communes constituent la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Le fait que **Castries**, **Cournonterral** et **Baillargues** forment des bassins de vie autonomes distincts de celui de Montpellier traduit un niveau d'équipements et de services significatif. Le plus faible niveau d'équipement de certaines communes induit des déplacements importants en direction de Montpellier pour couvrir les besoins des populations liés aux fonctions collectives, d'administration générale, de santé, d'éducation, de culture, sports et loisirs.

[3] La notion de bassin de vie rend compte des dotations en équipements et services tant publics que privés qui constituent les fondamentaux de la vie des familles : administration générale, santé, éducation, culture-sports et loisirs ainsi que les équipements commerciaux. Si l'on raisonne en termes de populations concernées et de déplacements, la notion de bassin de vie concerne toute la population sans exception et génère les motifs de déplacements autres que ceux liés aux navettes domicile-travail. Les communes sont différenciées selon leurs niveaux de services. On en distingue habituellement trois à partir de la dotation en équipements publics et privés eux-mêmes classés en trois catégories :

- les équipements de la gamme supérieure notamment : service hospitaliers d'urgences, équipements universitaires, lycées, cinémas, médiathèques et salles de spectacles, grands stades ou palais des sports, hypermarchés ;
- les équipements de la gamme intermédiaire notamment : police-gendarmerie, collèges, laboratoires d'analyses médicales, services d'ambulance, bassin de natation, supermarchés ;
- les équipements de proximité notamment : école, poste, médecin généraliste, banque-caisse d'épargne, épicerie-supérette, boulangerie et boucherie



(Source : DDTM34)

2.2.3. *Les enseignements du SCoT révisé*

L'armature urbaine fixée par le SCoT révisé posent 3 enjeux déterminants :

> Les modes de relation entre Montpellier Méditerranée Métropole et les territoires environnants qui pose, la question majeure des déplacements et de l'organisation des transports du quotidien. Si les interfaces de mobilité demeurent insuffisamment structurées, le risque est grand que tous les flux centripètes, encore en majorité assurés par l'autosolisme, ne viennent accentuer les situations de congestion et accroître les incidences environnementales négatives.

> Le projet défini par le SCoT souligne l'enjeu d'une répartition plus équilibrée des fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire. Au regard de sa bonne accessibilité multimodale et de l'intensité de son développement urbain, le cœur de métropole demeure privilégié pour l'implantation et la valorisation des fonctions de rang métropolitain, notamment en matière d'enseignement, de grands équipements, et d'activités économiques. A côté de cela, il est essentiel, dans une logique de relations de proximité, de développer des offres de logements diversifiés et d'activités de type PME-PMI et artisanat adaptées aux caractéristiques, aux besoins et aux capacités des différentes communes.

> Enfin, à côté de l'enjeu premier de préservation des espaces agricoles et naturels, le SCoT inscrit un enjeu complémentaire de valorisation de l'armature urbaine héritée, au regard des identités territoriales existantes, qui présentent souvent une grande valeur patrimoniale, avec un très fort rapport au paysage. Dans une même logique, il s'agit ainsi de limiter les extensions urbaines, tout en priorisant le réinvestissement des tissus existants.

Par ailleurs, comme déjà évoqué, le SCoT de 2006 avait identifié six secteurs géographiques : le Cœur d'Agglomération d'une part, et cinq autres secteurs d'autre part, correspondant à des unités géographiques et des bassins de vie locaux. Le schéma de cohérence révisé reprend cette disposition et assimile le **Cœur d'Agglomération au Cœur de Métropole.**

Cette partie centrale du territoire métropolitain se caractérise par une desserte performante par les transports collectifs (tramway notamment) et doit être structurée, à terme, par une rocade routière devant assurer un rôle majeur de contournement de la ville centre, fonction attendue depuis longtemps par les communes subissant les flots ininterrompus de trafic de transit en milieu urbain dense. Ainsi structuré, le Cœur de Métropole correspond au **lieu évident de concentration des équipements et des implantations contribuant au rayonnement métropolitain.**

2.2.4. *Montpellier Méditerranée Métropole : un territoire fortement polarisé et rayonnant*

La Métropole de Montpellier présente une forte polarisation au niveau de la ville centre et de sa première couronne. Ce cœur de métropole, qui concentre un niveau élevé de fonctions urbaines, notamment d'emplois et de grands équipements, exerce une influence prépondérante à l'échelle d'un grand bassin de vie, dont le périmètre tend à s'étendre.

a) LA POLARISATION A L'ECHELLE DE L'AIRE URBAINE ET DES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le territoire de la Métropole, polarise très fortement celui de l'aire urbaine. Ce territoire est restreint au regard de celui des déplacements domicile-travail. En effet**, les actifs venant travailler quotidiennement dans Montpellier Méditerranée Métropole sans y résider sont plus nombreux que ceux y résidant et travaillant à l'extérieur**. Le solde des entrants comparativement aux sortants (+ 39 000 actifs) a augmenté depuis 2006 de + 3,7 % par an, rythme supérieur à celui observé dans des territoires comparables (+ 2,2 %). Ainsi, en 2011, 62 900 actifs entrent quotidiennement dans Montpellier Méditerranée Métropole pour travailler ; c'est 9 200 personnes de plus qu'en 2006. Cette évolution génère des **congestions sur les axes d'entrées de Montpellier Méditerranée Métropole**. En parallèle, 23 900 travailleurs font le chemin en sens inverse, soit 2 600 de plus en 5 ans. La part des emplois de la Métropole occupés par une personne n'y résidant pas a donc crû de 2 points depuis 2006. Ainsi, en 2011, sur 100 emplois présents dans Montpellier Méditerranée Métropole, 70 sont occupés par une personne résidant sur son territoire et 30 par une personne n'y résidant pas.

La moitié des actifs de l'ancienne région Languedoc-Roussillon travaillant sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole sans y résider, parcouraient en 2006 en moyenne plus de 28 kilomètres pour se rendre sur leur lieu de travail, contre 26 kilomètres en 2011. Cette distance est de 9 kilomètres pour 50% de ceux qui résident et travaillent dans la Métropole dans une commune différente de leur lieu de résidence. Elle est de même ordre qu'en 2006, mais effectuée par davantage de personnes. Ces constats soulèvent des questions d'ordres climatique, environnemental et de santé publique, notamment sur les conséquences en termes de pollution et d'impact énergétique et d'émission de gaz à effet de serre, liées à des déplacements motorisés plus nombreux et plus lointains.

Dans l'Hérault, parmi les vingt employeurs les plus importants, quinze sont localisés dans Montpellier Méditerranée Métropole et, plus précisément, dans la ville de Montpellier. Onze d'entre eux relèvent de l'économie résidentielle et, également, du secteur public avec environ 15 000 emplois issus des fonctions publiques territoriales et hospitalière. Quatre de ces plus importants employeurs relèvent de l'économie productive tournée vers la fourniture de biens et services et principalement destinée à des clientèles extérieures à Montpellier Méditerranée Métropole : on y retrouve bien ce qui contribue à la notoriété de la région montpelliéraine avec notamment la recherche (CNRS), le médical (Sanofi-Aventis) et l'industrie des systèmes d'information (Dell), de même que les groupes IBM, Altrad, Système U et Orchestra.

Les 16 principaux établissements employeurs de l'Hérault

Raison sociale	Commune	Tranche d'effectifs	Activité
1 CHU MONTPELLIER	Montpellier	6000-8995	
CHU MONTPELLIER	Montpellier	2000-2999	Activités pour la santé humaine
CHU (2) MONTPELLIER	Montpellier	1000-1499	Activités pour la santé humaine
CHU (2) MONTPELLIER	Montpellier	1000-1499	Activités pour la santé humaine
CHU (2) MONTPELLIER	Montpellier	1000-1499	Activités pour la santé humaine
CHU (2) MONTPELLIER	Montpellier	1000-1499	Administration publique
2 VILLE DE MONTPELLIER	Montpellier	3000-3999	Administration publique
3 CENTRE HOSPITALIER	Béziers	2000-2999	Activités pour la santé humaine
4 DEPARTEMENT HERAULT	Montpellier	2000-2999	Administration publique
5 CNRS	Montpellier	1500-1999	Recherche-développement scientifique
6 METROPOLE DE MONTPELLIER	Montpellier	1000-1499	Administration publique
7 SNCF	Montpellier	1000-1499	Transports et entreposage
8 LES HOPITAUX DU BASSIN DE THAU	Sète	1000-1499	Activités pour la santé humaine
9 COMMUNE DE BEZIERS	Béziers	1000-1499	Administration publique
10 COMMUNE DE SETE	Sète	1000-1499	Administration publique
11 SANOFI-AVENTIS R ET D	Montpellier	1000-1499	Recherche-développement scientifique
12 TRANSPORTS MONTPELLIER	Montpellier	1000-1499	Transports et entreposage
13 DEPARTEMENT DE L'HERAULT	Béziers	1000-1499	Administration publique
14 UNIVERSITE MONTPELLIER II	Montpellier	1000-1499	Enseignement
15 DELL	Montpellier	750-999	Commerce-réparation d'automobiles
16 EX REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON	Montpellier	750-999	Administration publique

(Source : SIRENE)

b) UNE ARMATURE URBAINE CARACTERISEE PAR UNE CŒUR DE METROPOLEPREPONDERANT

A l'origine, la Métropole de Montpellier a connu un développement urbain de forme radioconcentrique, c'est-à-dire une croissance par anneaux successifs. Toutefois, à l'inverse de la plupart des autres Métropoles, ce modèle n'a, globalement, pas dépassé les communes limitrophes de la ville centre, le territoire conservant au-delà une structure sous forme d'archipel de petites villes et villages, un peu à l'image de la Métropole de Rennes. Il en résulte la préservation d'un paysage de campagne encore en contact, en de nombreux endroits, avec les tissus urbains de la ville centre. Cette structure présente une exception au niveau de l'axe de la route de Nîmes, où l'urbanisation forme quasiment un continuum depuis Montpellier jusqu'à Vendargues. Ce développement, que l'on peut qualifier de « doigt de gant », témoigne de la pression urbaine s'exerçant sur le territoire d'interface situé entre Nîmes et Montpellier, distantes l'une de l'autre de seulement 50km.

Si Montpellier et la 1ère couronne urbaine représentent moins du tiers de la superficie totale de Montpellier Méditerranée Métropole, **elles concentrent environ 85% de la population et 90% des emplois en 2020. De ce point de vue, l'armature peut être qualifiée de « macrocéphale », c'est-à-dire fortement polarisée au niveau du seul cœur de métropole.**

L'anneau des communes de 1ère couronne constitue, par ailleurs, une interface entre la ville-centre et la périphérie métropolitaine, posant des enjeux urbains croisés et complémentaires, en particulier en matière :

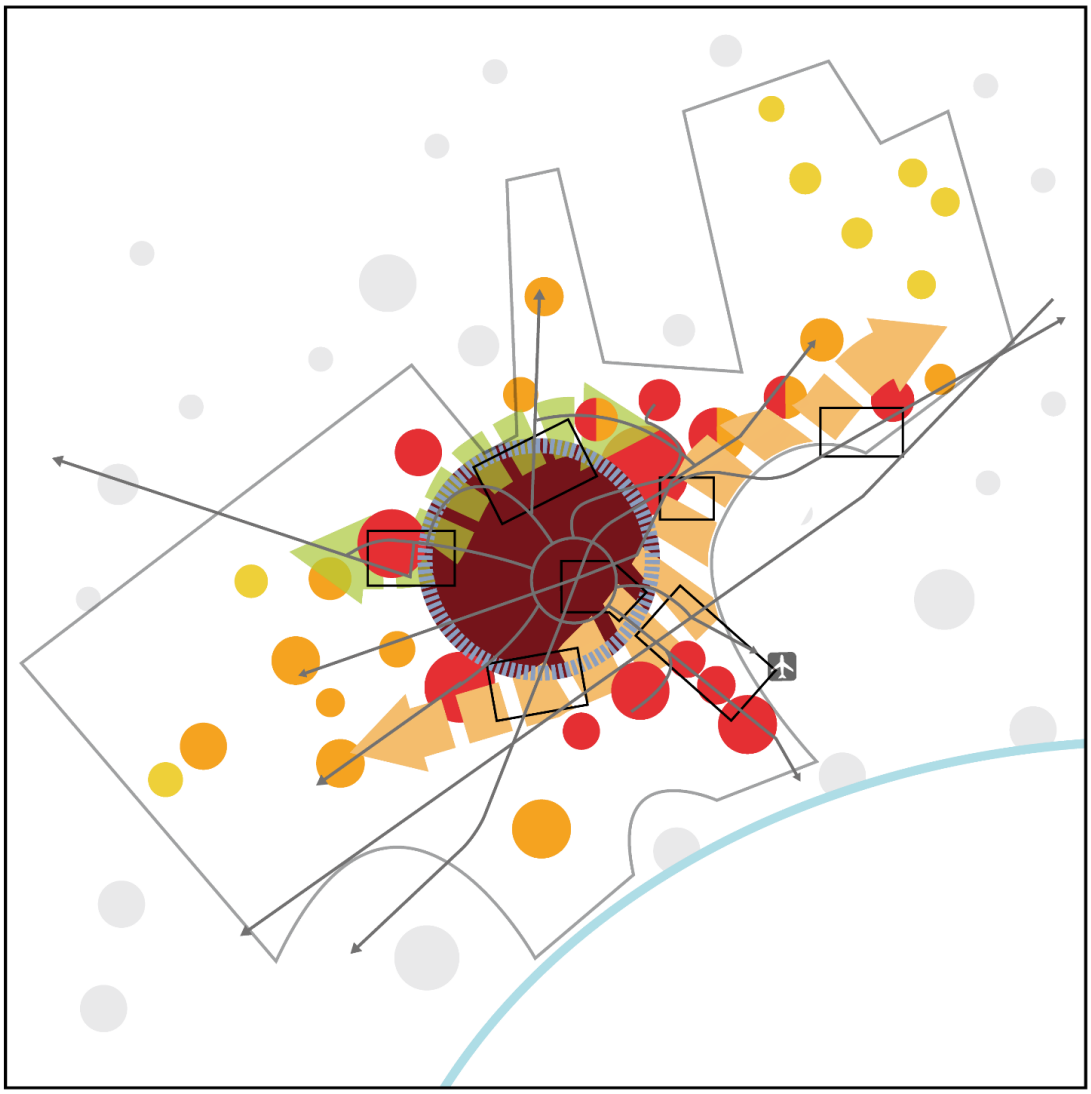
- de mobilités, avec la problématique du contournement routier et du rôle essentiel qu'il est appelé à jouer en matière de régulation automobile et d'organisation multimodale, impliquant plusieurs échelles spatiales ;
- de paysage et de biodiversité, à travers la question de la valorisation des franges et des principales entrées de la ville centre, ainsi que de celle des relations entre les tissus urbains du cœur de métropole et de la campagne environnante ;
- d'agriculture, à travers l'objectif de structuration des circuits alimentaires courts ;
- d'économie, au regard de la concentration d'activités que l'on y trouve, posant un enjeu de mise en cohérence des différents sites existants et de valorisation d'une véritable vitrine métropolitaine.

La structuration de la centralité métropolitaine constitue ainsi l'un des enjeux majeurs de l'organisation de l'espace de Montpellier Méditerranée Métropole afin d'y maintenir l'intensité, l'animation et le rayonnement de la Métropole, aux différentes échelles du territoire.

Au niveau de l'archipel des villes et villages, les communes sont dans l'ensemble toutes dotées d'un **bon niveau d'équipements, permettant de répondre aux besoins du quotidien de manière satisfaisante.** La nécessité de **pérenniser et de conforter les identités existantes** y est ressentie comme une dimension importante. Le rapport entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles, le maintien des commerces et de la vie associative, font de ces villes et villages des milieux dynamiques qui échappent, pour la plupart, à la logique de village-dortoir. S'agissant spécifiquement des villes et villages de l'Est du territoire, des liens fonctionnels et historiques les connectent avec le pôle secondaire de Lunel.

SCHÉMA ILLUSTRATIF

L'ARMATURE URBAINE



(Source : PADD du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole)

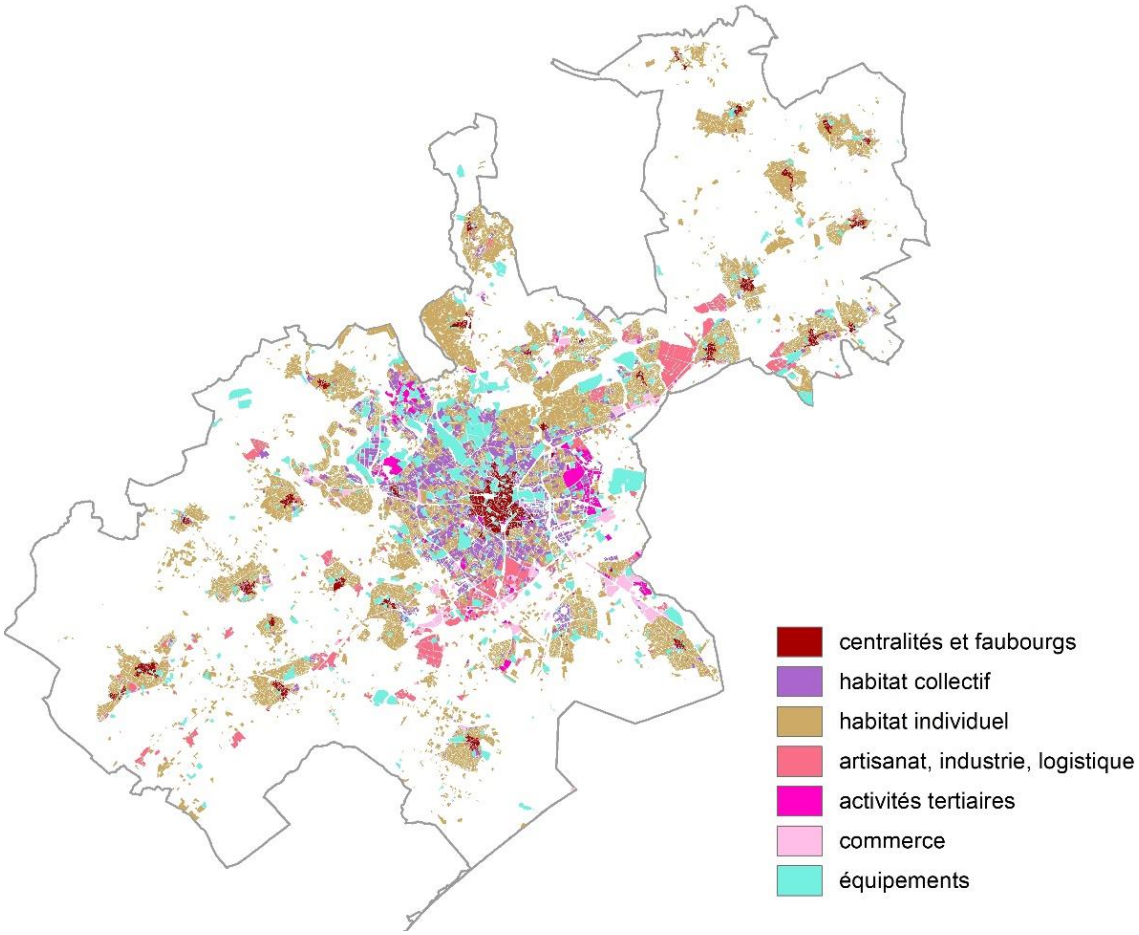
2.3 Les morphologies urbaines de la Métropole

L'ancienneté de l'urbanisation de l'agglomération montpelliéraine et les différentes périodes de son évolution, expliquent la grande diversité de formes urbaines présentes sur le territoire : origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines. Chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible.
Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets… mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement…). C'est notamment pour identifier les capacités du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement ces évolutions, qu'une analyse typo-morphologique est nécessaire.

Ce travail d'inventaire constitue la première phase du diagnostic du PLUi. En effet, il a permis de dresser un état des lieux, partagé avec les communes, des différents types de tissus urbains présents sur Montpellier Méditerranée Métropole. Ce travail a servi de socle à l'élaboration du PLUi, notamment pour la définition du zonage et du règlement.

La méthode employée a eu recours à l'analyse typo-morphologique qui permet de caractériser et de discerner les principales catégories de tissus urbains. Cette méthode est issue des travaux de recherche menés par les écoles d'architectures italiennes dans les années 1960 et résulte de la combinaison entre la forme de la ville (alignements, plans des rues, forme du parcellaire, paysage et place de la végétation…) et la typologie de l'architecture de chaque bâtiment ou îlot (fonction –habitat, commerces, bureaux, etc. –, dimension, type de construction, esthétisme des façades, relation de voisinage -alignement, retrait, vis-à-vis-). Cette méthodologie se place donc au croisement entre l'architecture et l'urbanisme, entre le bâti et le quartier, entre la parcelle et la rue.

Principales typomorphologies urbaines du territoire de la Métropole

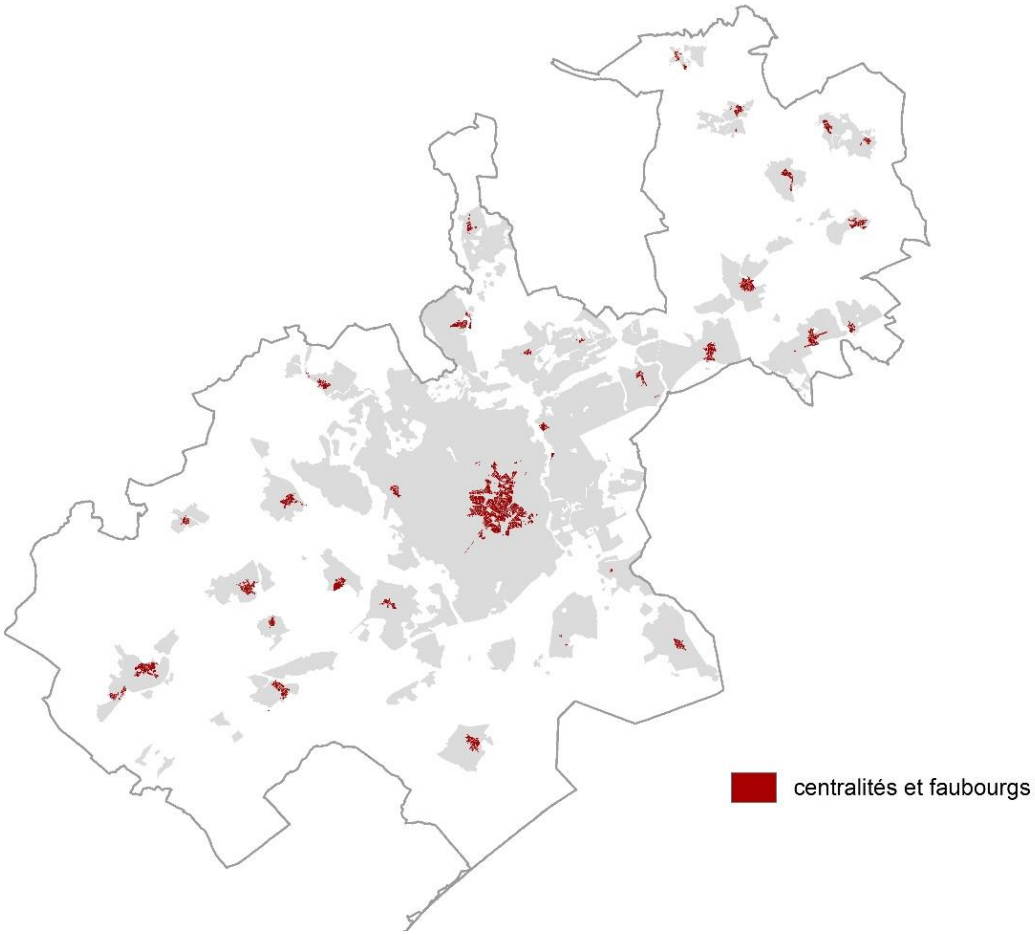


Pour chaque quartier, pour chaque rue, pour chaque îlot, ont été analysés les critères suivants :

- les caractéristiques dominantes du tissu ;
- l'espace public et l'espace libre (ambiances et usages) ;
- la vocation du tissu (programme) ;
- les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol…) ;
- la parcelle (forme, taille, organisation).

En s'appuyant sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28), l'analyse typo-morphologique a permis d'identifier 14 classes différentes de tissus urbains, que l'on peut regrouper en 7 grandes catégories[4].

2.3.1. Les tissus de centralité



Il s'agit des tissus les plus compacts et les plus denses de la Métropole. De par leur ancienneté, remontant au Moyen-Age pour la plupart, ils présentent une forte valeur patrimoniale. A ce titre, ils participent fortement de l'identité du territoire.

Les tissus des centres-villes et centres-villages sont, par essence, multifonctionnels, concentrant, outre des éléments de patrimoine, des fonctions attractives, sources d'animation urbaine : équipements publics, commerces, services, artisanat…

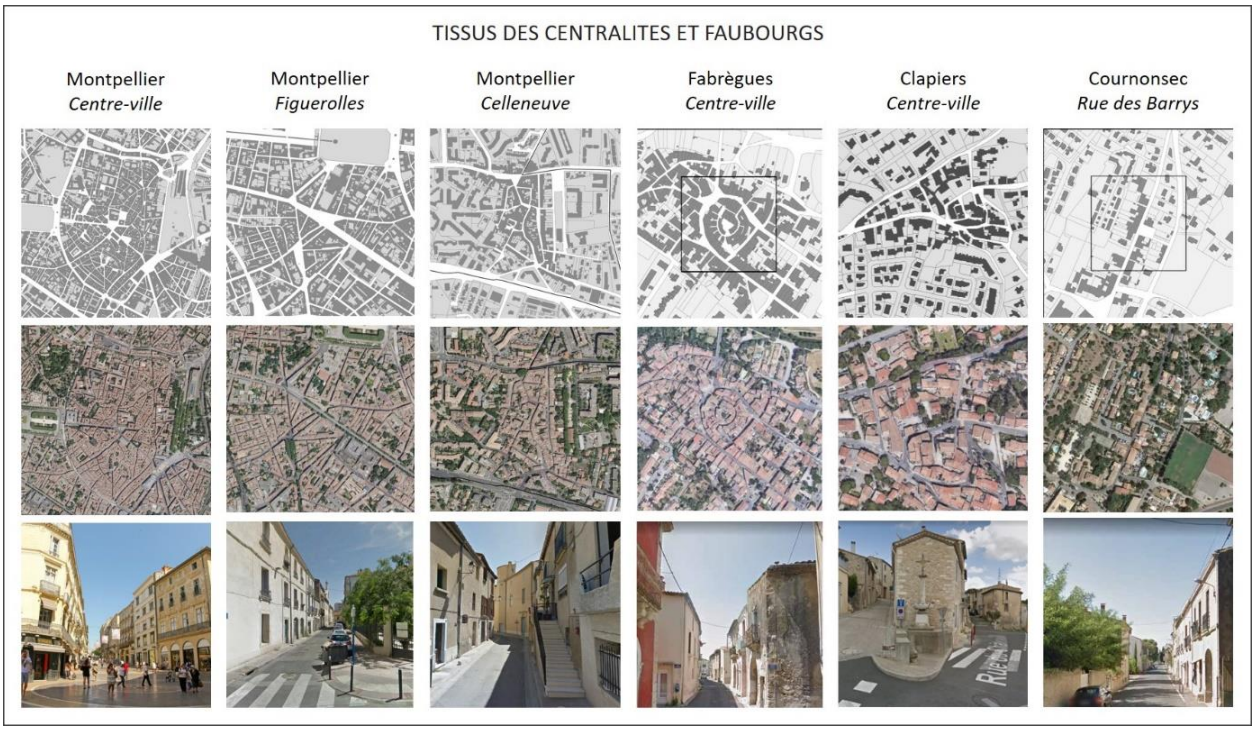
[4] Cess analyses typo-morphologiques sont présentées à l'échelle de chaque secteur de la Métropole sous forme d'atlas annexés au présent diagnostic socio-économique et spatial.

Du fait de la persistance des tracés médiévaux, la géométrie des espaces publics est dans l'ensemble très irrégulière. Pour les tissus les plus anciens, bâti et espace public sont pratiquement imbriqués l'un dans l'autre. De manière remarquable, les centres-villes de Castries et de Fabrègues présentent une structure de forme concentrique, dénommée « villages ronds » par les géographes, témoignant de la présence d'anciennes structures défensives. Les autres centres présentent des structures plus organiques et composites, à l'image très démonstrative du centre-ville de Montpellier, avec des trames de différente nature, déterminées avant tout par le contexte topographique (en damier, concentriques…).

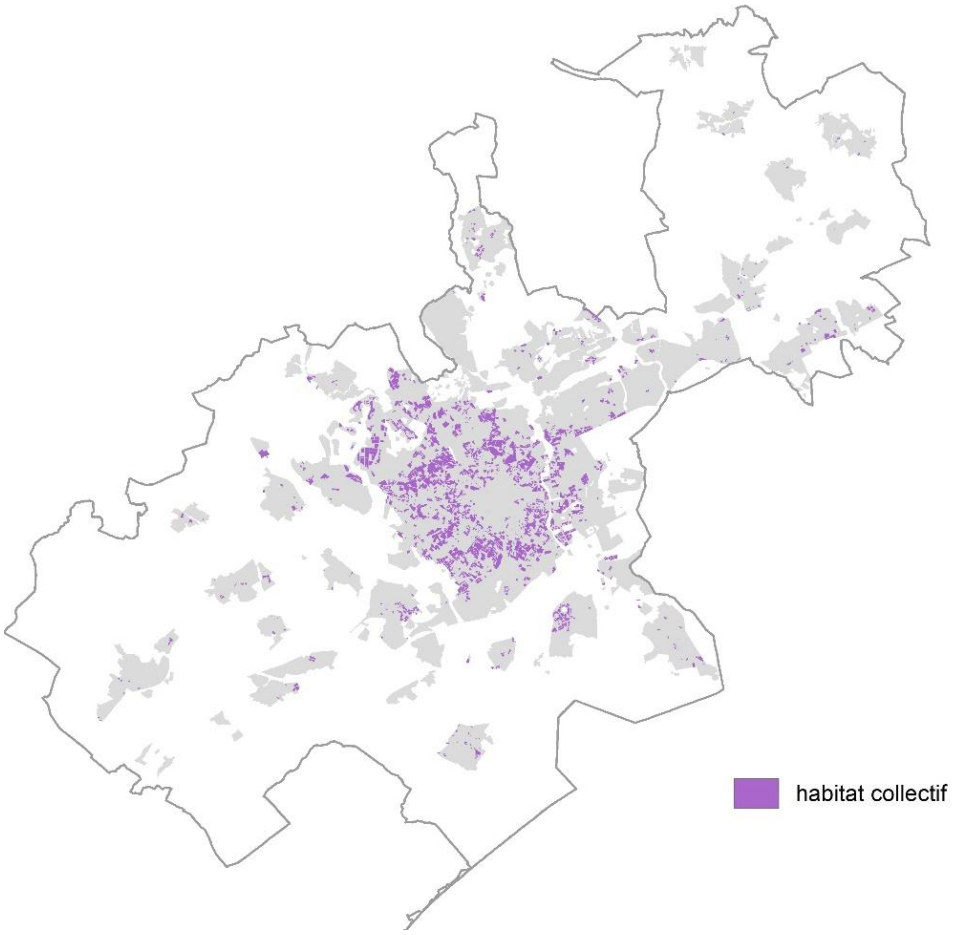
Les centres des villes et villages comportent les principaux espaces publics porteurs de vie sociale et d'animation des communes (rencontres, convivialité, animations, marchés forains, loisirs, manifestations…). Ceux-ci correspondent, dans la plupart des cas, aux places et esplanades créées au 19ème siècle, sous l'impulsion des premières politiques d'aménagement et d'embellissement. La place de la comédie, l'esplanade Charles de Gaulle et la Promenade du Peyrou demeurent, à ce titre, les trois espaces publics de référence de la Métropole.

Dans l'ensemble homogène, le bâti s'organise sur une trame parcellaire étroite et, pour sa part, très hétérogène. Les espaces sont à dominante minérale, à l'exception des alignements d'arbres et des parcs. Les cœurs d'îlot se caractérisent par de fortes emprises bâties, avec un taux d'occupation supérieur à 80%, offrant ainsi une faible végétalisation, hormis pour les constructions postérieures au 18ème siècle. Les îlots présentent majoritairement des fronts bâtis continus, positionnés à l'alignement du domaine public, et des implantations en limites séparatives. La période de construction du bâti, marquée par un faible héritage des 19ème et 20ème siècles, explique que les gabarits de ces tissus soient modérés : R+4/R+5 à Montpellier et R+1/R+2 dans les autres communes.

Prolongeant les centres des villes et villages, les tissus faubouriens sont constitués, à l'origine, d'anciennes maisons ouvrières et agricoles ne dépassant pas une hauteur de R+2. A Montpellier, ces tissus comportent, par exception, quelques bâtiments de 4 ou 5 niveaux réalisés vers la fin du 19ème et au 20ème siècles, ne générant pour autant aucune rupture avec les morphologies générales. Il s'agit, dans l'ensemble, de tissus plutôt homogènes, caractérisés par des implantations à l'alignement de l'espace public et en ordre continu. Dans le contexte de Montpellier, les principaux faubourgs possèdent, à l'image du centre-ville, des fonctions urbaines génératrices d'animation urbaine (commerce, équipements et services) et un espace public qualifié favorisant la convivialité, à l'image des quartiers Beaux-Arts et Figuerolles. Dans les autres communes, les tissus faubouriens se résument à des alignements bâtis le long des principales voies d'accès aux centralités.



2.3.2 Les tissus à dominante d'habitat collectif



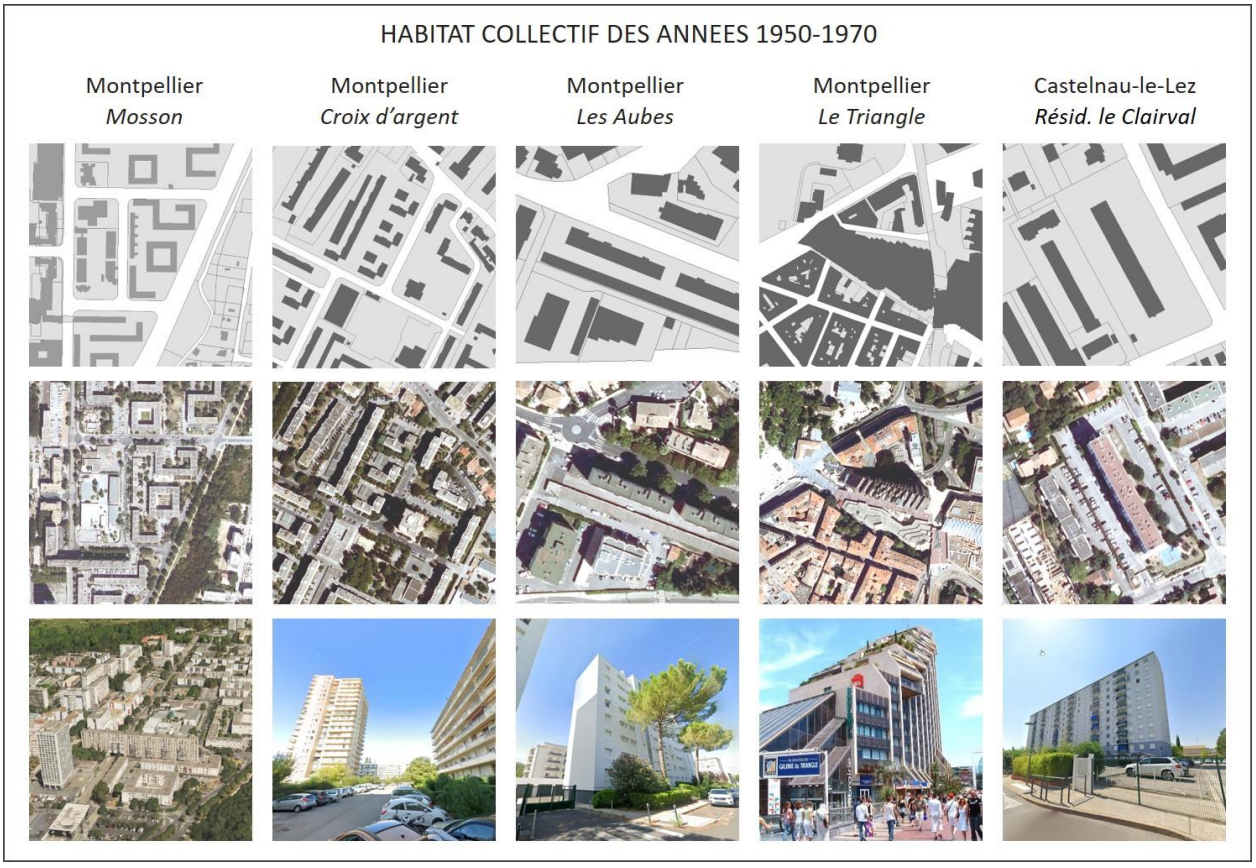
L'habitat collectif, hors tissus de centralité, concerne essentiellement la ville de Montpellier et, dans une moindre mesure, les communes de première couronne. Les formes prises par ce type d'habitat sont à distinguer selon deux époques :

> La période 1950-1980

Elle correspond aux « Trente Glorieuses », période marquée à la fois par les efforts de reconstruction d'après-guerre et surtout, dans le cas de Montpellier, par la nécessité de loger les rapatriés d'Algérie dans les années 1960. De cette époque date la réalisation des grands ensembles, principalement sur la ville centre, à l'image des quartiers Croix d'argent, Cévennes et Mosson (ex- « Paillade »). Suivant la doctrine moderniste alors en vogue, les plans établis organisent les tissus urbains sous forme d'immeubles implantés en discontinuité, alternant barres, plots et tours. Bien souvent, ces ensembles sont implantés en retrait et de fait, en déconnexion de l'espace public, niant en cela la structure traditionnelle des rues.

En rapport avec les morphologies préexistantes à Montpellier, fruit de la prise en compte des contraintes de dégagement visuel liées à la promenade du Peyrou, une partie de ces tissus présentent des hauteurs plutôt modérées (R+4/R+6) et des tissus homogènes dans l'ensemble. En revanche, les projets situés en-dehors de ces contraintes présentent des hauteurs bien plus élevées. C'est notamment le cas dans le quartier de la Mosson, qui bénéficie, en outre, d'une conception urbaine et architecturale assez poussée pour l'époque, prenant particulièrement appui sur la topographie, l'échelle et les qualités paysagères du site. Il en résulte une organisation spatiale limitant les gabarits dans les parties hautes du site (R+4) et inversement, favorisant des hauteurs élevées dans les zones de talweg, où, qui plus est, les bâtiments définissent la proue du quartier. Aujourd'hui détruite, l'ancienne tour d'Assas en a longtemps été le totem et le bâtiment le plus haut de la ville (76m).

Suivant les principes hygiénistes du modernisme, les immeubles bénéficient d'un large espacement favorisant notamment l'ensoleillement. De ce fait, les densités bâties sont modérées, malgré le caractère imposant des constructions. Les espaces libres qui en résultent sont soit végétalisés, soit aménagés en parking de surface. Ces quartiers offrent ainsi un double visage, à la fois paysager et minéral. Par ailleurs, si leur conception s'appuie sur un modèle monofonctionnel décrié de nos jours, ils intègrent néanmoins des équipements, services et commerces, implantés systématiquement au cœur de macro-îlots, sur la base des grilles normatives établies alors par l'Etat. Il convient d'ajouter que quelques projets ont été traités sous forme de dalle, à l'image de l'opération du Triangle en centre-ville et sa tour résidentielle devenue l'un des traits identitaires de la silhouette urbaine de Montpellier ou encore le Grand Mail à la Mosson ; mais cela reste assez marginal.



> De 1980 à nos jours

Tirant les leçons des dérives du modernisme, l'urbanisme « post-moderne » qui se met en place au tournant des années 1980 vise à mieux prendre en compte la diversité et la complexité de la société, ainsi que les contextes dans lesquels prennent pied les projets. L'objectif des politiques d'habitat successives va désormais viser à répondre à une diversité grandissante de demandes de logement, aboutissant notamment au panachage de formes d'habitats individuel, intermédiaire et collectif. Désormais, les tissus retrouvent la compacité qu'ils avaient perdue, renforcée ces deux dernières décennies par les impératifs de sobriété foncière et de densification.

Dans le cadre des opérations d'ensemble portées par les collectivités, tant en extension qu'en réinvestissement urbain, l'habitat collectif s'organise sous forme d'îlots resserrés, mixant collectifs continus à discontinus. Si les projets des années 1980 sont marqués par le style post-moderne, qui n'a pas complètement rompu avec certains préceptes du modernisme (trames symétriques décontextualisées des projets Antigone à Montpellier et Port Ariane à Lattes), les configurations vont s'enrichir à partir des années 1990, prenant mieux en compte les contextes urbains et paysagers. Les trames des projets conjuguent désormais orthogonalité et organicité, aboutissant à une grande variété d'espaces, à la fois en termes de formes et de dimensions. L'espace public est, dès lors, structuré sous forme de voies circulantes (rues et avenues), d'espaces piétonniers ponctuels (place du Soleil dans le quartier des Constellations à Juvignac), voire de plateaux piétonniers (quartiers Antigone, Bassin Jacques Cœur ou Cité Créative à Montpellier), ménageant de plus en plus de place aux modes actifs. Dans la ville centre et les communes de première couronne, une attention

est apportée à la corrélation entre les densités urbaines et la desserte en transports collectifs structurants, aspect où l'habitat collectif joue un rôle primordial.

Si les taux d'emprises bâties sont bien plus importants que dans le cadre des opérations des 30 Glorieuses, les évolutions vont dans le sens d'une limitation de l'imperméabilisation des espaces libres et de l'incorporation d'armatures paysagères enrichies (coulées vertes, parcs, noues, espaces verts privatifs…) visant à qualifier le cadre de vie, à intégrer les dispositifs liés à la gestion hydraulique et le cas échéant, à organiser des connexions avec les espaces naturels et agricoles avoisinants.

S'agissant des typologies d'habitat collectif, il convient de distinguer deux formes :

- les formes traditionnelles, caractérisées par la primauté des parties communes (accès, circulations) ;
- l'habitat dit « intermédiaire », qui vise à conférer au collectif certains avantages de l'habitat individuel, notamment l'individualisation des accès, l'attribution d'espaces extérieurs privatifs à chaque logement (jardin ou grande terrasse) et la limitation des hauteurs bâties (R+3 au plus).

En plein essor depuis les années 2000, l'habitat intermédiaire se retrouve dans de nombreux contextes opérationnels, permettant de diversifier les épannelages et les typologies d'habitat collectif, mais aussi d'insérer plus facilement cette typologie dans certains contextes urbains, notamment villageois. Il convient de souligner que l'habitat intermédiaire se caractérise en général par une configuration en gradins nécessitée par l'organisation des espaces extérieurs privatifs.

Sur Montpellier, le maintien des contraintes liées au vélum du Peyrou continue de conditionner les hauteurs des constructions sur une grande partie de la ville, avec un gabarit moyen de R+4/R+6. En revanche, dans les secteurs non concernés, là où se développe la majorité des grands projets structurants (Port Marianne, Cambacérès, les Grisettes, Montpellier Sud…), les hauteurs sont plus diversifiées, atteignant jusqu'à R+12, en rapport avec la programmation d'un espace public généreux (ex. : l'avenue Raymond Dugrand à Port-Marianne et la rambla des Calissons aux Grisettes). Le bâti s'y organise sous forme de fronts structurant l'espace public, avec des implantations à l'alignement ou en léger retrait dégageant des espaces intermédiaires qualifiés (végétalisation, petites cours urbaines). Dans les autres communes de la Métropole, les opérations d'ensemble ont intégré une production significative de logements collectifs depuis une quinzaine d'années, avec des hauteurs moyennes variant entre R+2 et R+4 (Roquefraïsse à Saint Jean de Védas, Constellations à Juvignac ou encore les Jardins d'Hélios à Cournonterral),



HABITAT COLLECTIF DISCONTINU



HABITAT INTERMEDIAIRE



D'un point de vue des fonctions urbaines, l'ensemble des nouveaux quartiers demeurent conçus sur un modèle à dominante résidentielle, en général complété par des équipements et une programmation d'activités non-nuisantes (commerces de proximité, services, artisanat). Les grandes opérations montpelliéraines, inscrites dans le prolongement du centre-ville, présentent un caractère plus mixte, à l'instar des différents quartiers de Port-Marianne, intégrant une part significative de bureaux ou de la Cité Créative comprenant des écoles d'art numérique et un important tiers-lieu culturel (Halle Tropisme). Les formes architecturales sont extrêmement variées, si ce n'est créatives, notamment dans le cadre des opérations faisant l'objet d'appels à projet, à l'image de la démarche des « Folies montpelliéraines ».

En-dehors des opérations d'ensemble structurantes, de nombreux projets d'habitat collectif ont vu le jour dans le cadre d'un réinvestissement à la parcelle dans les anciens tissus pavillonnaires, avec des implantations discontinues, principalement à Montpellier et dans certaines communes de première couronne. Ce processus a été générateur d'hétérogénéité et ce, pour deux raisons :

- D'une part, la prégnance de l'automobile dans les déplacements a tendu à généraliser, jusqu'à la fin des années 1990, le positionnement des constructions en retrait d'alignement, au bénéfice de parkings résidentiels de surface, de la sorte facilement accessibles et d'un moindre coût par rapport à des solutions enterrées ; ce qui, de ce point de vue, n'a pas amélioré la relation entre cadre bâti et espace public (ex. : rue Emile Littré à Montpellier).
- D'autre part, le réinvestissement urbain sur des parcelles souvent étroites, a donné lieu à de nombreux projets d'immeubles implantés en cœur de parcelle, visant à tirer le meilleur profit des règles définies par les PLU en termes de surface de plancher (ex. : avenue du Père Soulas à Montpellier). Ce qui engendre, là-aussi, un important déficit de structuration des fronts urbains et de relation à l'espace public.

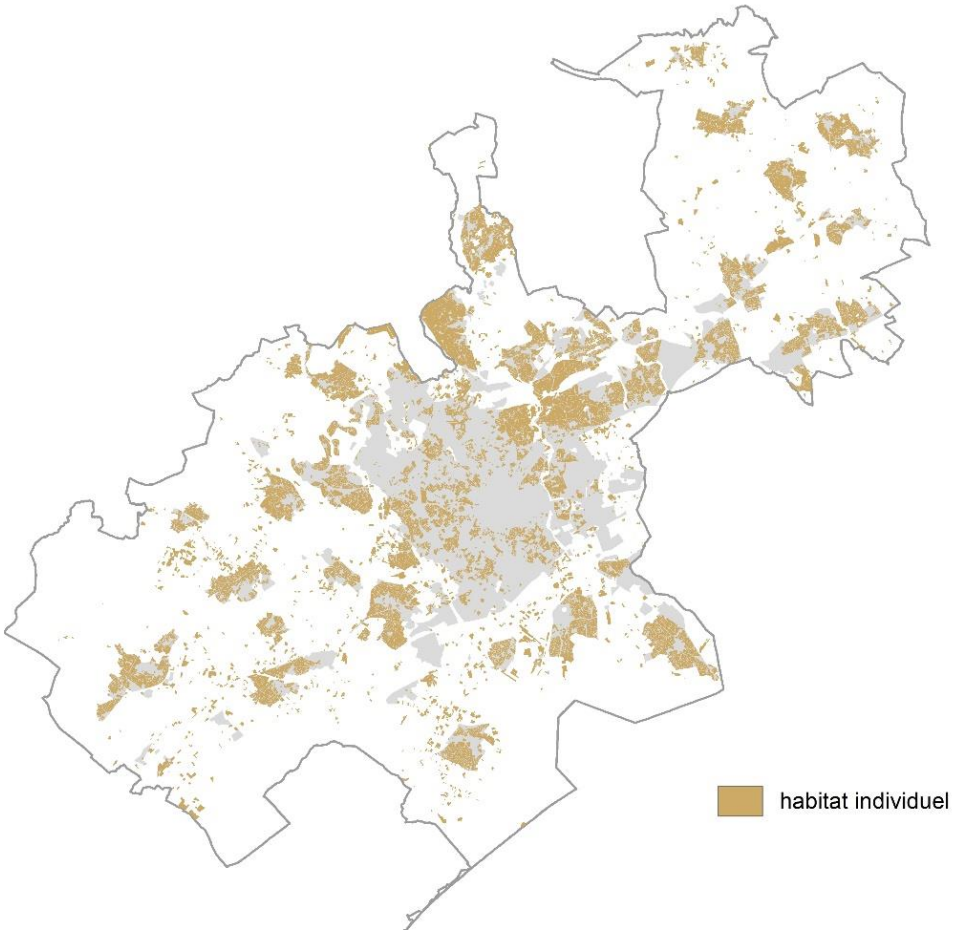
Depuis une dizaine d'années, les projets font toutefois l'objet d'une meilleure configuration (implantations à l'alignement, ordre continu ou semi-continu…) prenant en considération de futures évolutions des tissus urbains et prenant plus souvent appui sur un parcellaire remembré.

De manière tout à fait spécifique, l'avenue de l'Europe à Castelnau-le-Lez connaît, depuis le milieu des années 2000, un processus de réinvestissement urbain extrêmement soutenu, en accompagnement de la ligne 2 de tramway, prenant la forme d'habitat collectif continu, dont l'ampleur est similaire à celle d'une grande ZAC montpelliéraine (2000 logements produits en près de 20 ans). Le rapport des différentes opérations à l'espace public s'avère, malgré tout, très hétérogène.

Globalement, l'habitat collectif demeure une morphologie de référence pour densifier les tissus urbains de la Métropole, avec des typologies pouvant s'adapter à différents contextes, notamment les formes d'habitat intermédiaire. Les tissus d'habitat collectif existants constituent eux-mêmes un gisement théorique intéressant pour la densification, que ce soit par comblement de dents creuses, notamment dans les opérations antérieures à 1980 dont les espaces libres sont souvent surdimensionnés et dégradés, ou par optimisation du bâti existant (extensions, surélévations). Toutefois, ce gisement est extrêmement difficile à mobiliser et ce, pour deux grandes raisons :

- de nombreux obstacles techniques sont rencontrés par les opérateurs, en particulier en matière de surélévation des bâtiments (coûts de reprise de structure et d'isolation, de mise en accessibilité…) ;
- une grande partie du potentiel est localisé au sein de copropriétés privées, nécessitant d'obtenir leur accord et de définir des conditions financières acceptables, le tout se traduisant en général par de longs délais de mise en œuvre, voire d'abandon des projets.

2.3.3 Les tissus à dominante d'habitat individuel



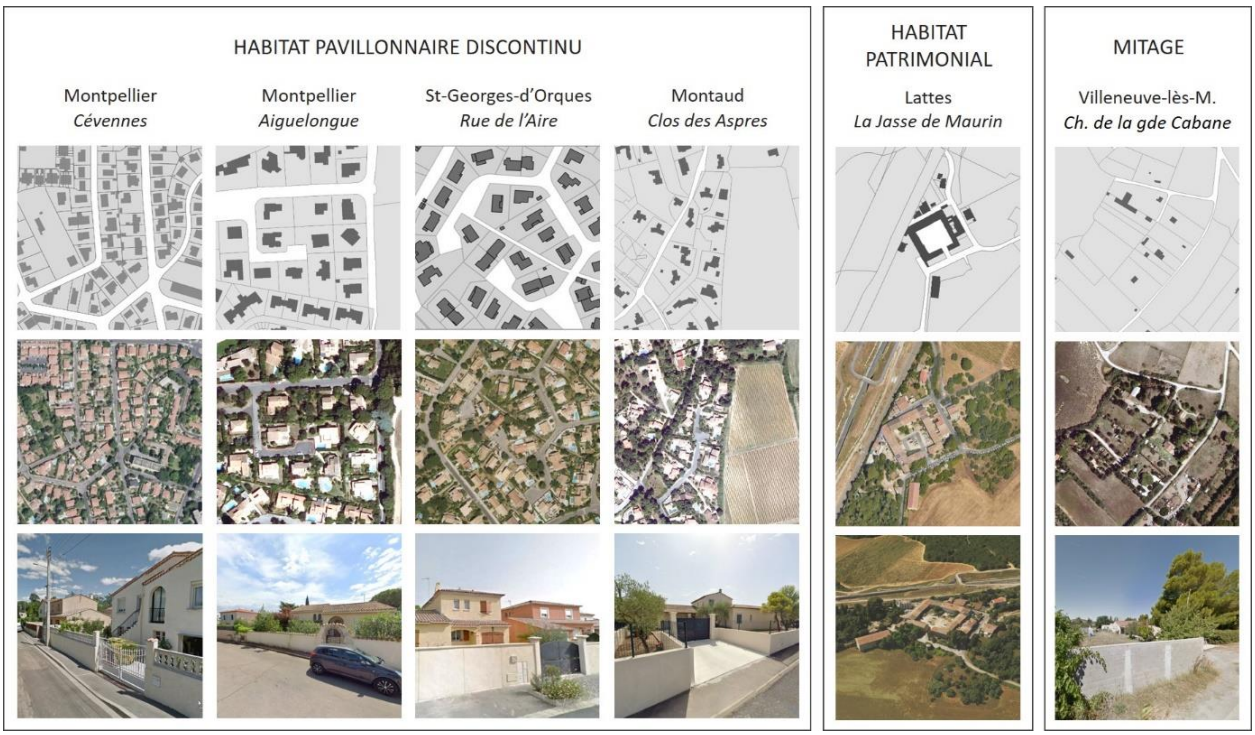
L'habitat individuel, tel qu'il s'est développé après-guerre, constitue la forme résidentielle dominante sur le territoire de la Métropole, couvrant près des 2/3 des espaces urbanisés. Correspondant à des densités souvent très faibles, il s'agit du tissu urbain ayant le plus alimenté l'étalement urbain. Cet habitat se retrouve également au sein des espaces naturels et agricoles, à travers :

- d'un côté, le bâti à valeur patrimoniale (les mas) et les logements liés aux activités agricoles ;
- de l'autre, les phénomènes de mitage urbain, posant, dans certaines parties du territoire, une forte problématique de fragilisation, voire de remise en cause des espaces impactés, et de dépréciation paysagère des sites.

Jusqu'à la fin des années 1970, une grande partie des tissus d'habitat individuel s'est constituée sous forme d'habitat diffus, notamment au niveau de la ville-centre et de la commune de Castelnau-le-Lez. Si cet habitat prend des formes assez hétérogènes, il présente certains traits unitaires, notamment des implantations en cœur de parcelle, avec des alignements discontinus et des hauteurs en RdC/R+1. Durant la même période, des opérations sous forme de lotissement apparaissent, notamment sous forme d'habitat continu, avec des densités parfois élevées.

A partir des années 1980, sous l'impulsion des politiques nationales d'accès à la propriété et de l'apparition de prêts à taux bonifiés, l'habitat individuel s'est fortement développé. Cet essor a bénéficié de la massification de ce type d'habitat et de la banalisation des opérations de type lotissement, soit dans le cadre d'une offre de terrains à bâtir, soit dans le cadre d'une offre clé en main. Si ces tissus pavillonnaires présentent, à large échelle, un peu plus de diversité en matière d'alignements, allant du continu au discontinu, il en résulte globalement des tissus très homogènes, avec des formes architecturales, des gabarits et des modalités d'implantation souvent répétitives au regard d'une offre sur catalogue limitée et surtout, des densités souvent très faibles (5 à 10 logements / ha).





Au milieu des années 2000, du fait des politiques de lutte contre l'étalement urbain conjuguées à l'enchérissement des prix fonciers et à une perte de pouvoir d'achat des ménages, la taille des terrains a tendu, jusqu'à aujourd'hui, à diminuer. Depuis quelques années, cette évolution a eu pour effet la réintroduction d'opérations d'habitat en bande, aux densités bien plus importantes (30 à 40 logements / ha), permettant une meilleure optimisation du foncier.

A l'échelle de la Métropole, l'habitat individuel présente des gabarits homogènes, avec des hauteurs comprises entre RdC et R+1 ; exceptionnellement R+2 dans la ville centre. Comme déjà évoqué, si les alignements présentent des situations variables, les constructions sont, dans la majorité des cas, implantées avec un retrait fixe (5m), permettant

l'aménagement d'une place de stationnement devant les garages. Cette configuration permet de favoriser des cœurs d'îlot végétalisés. A ce titre, les emprises bâties sont moins importantes que dans le collectif du fait de la présence systématique de jardins privatifs, représentant au moins 40% de la surface des parcelles. A l'inverse, les espaces publics sont relativement exigus et sommaires, se résumant souvent à une voie de desserte automobile, agrémentée de trottoirs étroits et d'un mobilier urbain sommaire (éclairage). En particulier, l'absence de places de stationnement public engendre un envahissement de ces espaces par le stationnement sauvage, pénalisant fortement la sociabilité. Les espaces publics sont également souvent dénués de végétation et fortement imperméabilisés, les positionnant dans une situation problématique au regard du réchauffement climatique et des risques hydrauliques.

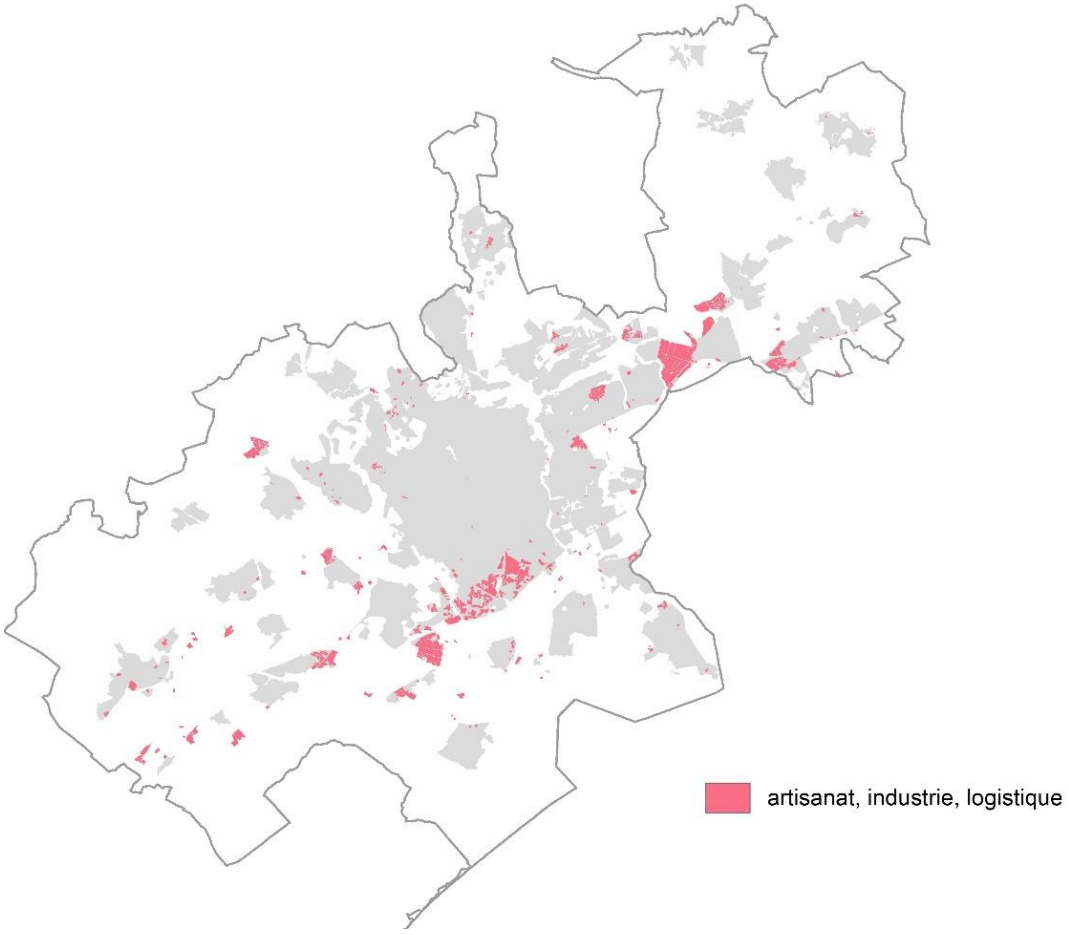
De très nombreux lotissements ont été réalisés sur le modèle d'un aménagement en impasse, limitant les coûts des opérations. Cela a eu pour conséquence la segmentation des quartiers sous forme d'enclaves, tendant à favoriser l'usage de la voiture et à complexifier les déplacements des modes actifs et la desserte par les transports collectifs.

Au niveau des fonctions urbaines, les tissus sont très majoritairement monofonctionnels. Certains quartiers bénéficient de la proximité d'équipements communaux et de la présence de petits pôles commerciaux ; encore que ces derniers se retrouvent plutôt dans les quartiers d'habitat individuel diffus, dans la ville centre et les communes de première couronne. Cette situation s'explique par les faibles densités de ce type d'habitat qui tend à dilater les aires de chalandise, favorisant le recours à l'automobile et donc le commerce de grande distribution.

Les tissus pavillonnaires constituent, dans leur ensemble, le principal gisement de réinvestissement urbain de la Métropole. Depuis une vingtaine d'années, ils font l'objet d'une densification à travers des projets de particuliers, notamment dans le cadre de divisions foncières. Cependant, ce réinvestissement constitue une production très limitée en nombre de logements, tout en accroissant les difficultés existantes en matière d'aménagement et de fonctionnement urbain (stationnement, imperméabilisation, services collectifs, réseaux, risques hydrauliques, etc.). Quelques projets d'habitat collectif ont également été réalisés dans des quartiers pavillonnaires. Ces projets se caractérisent souvent par un important déficit d'intégration urbaine, posant, outre des problématiques de fonctionnement, des difficultés d'acceptabilité de la part des riverains.

Comme pour l'habitat collectif, une véritable mise à profit de ce gisement, par le biais d'opérations d'ensemble avec des densités raisonnées, c'est-à-dire à la fois acceptables, optimisant l'occupation du foncier et présentant un intérêt en matière de production de logements, demeure théorique en raison des nombreux freins existants, à commencer par l'émiettement de la propriété foncière. De telles opérations supposent des démarches à la fois d'initiative publique et participatives, relevant, aujourd'hui encore, du domaine de l'expérimentation ; expérimentation dans laquelle la Métropole de Montpellier a pour objectif de s'engager à l'avenir.

2.3.4 Les tissus à dominante économique de type secondaire (artisanat, industrie, logistique)



A l'instar de nombreux territoires urbains, les activités secondaires de la Métropole se sont développées en périphérie de la zone agglomérée, avec une localisation préférentielle le long des grands axes de communication, en l'occurrence le corridor de déplacement languedocien (A9, A709, RN113). Les nuisances générées par ce type d'activités, peu compatibles avec l'habitat, ont donné lieu à l'aménagement de tissus monofonctionnels. Certains de ces tissus accueillent, de manière complémentaire, des activités tertiaires, ainsi que de la restauration et des services répondant aux besoins des entreprises. Toutefois, certaines zones d'activités ont connu, dans le temps, un dévoiement fonctionnel, de deux natures différentes :

- le développement d'un mitage résidentiel, en partie illégal selon les règlements d'urbanisme en vigueur ;
- le développement d'une offre commerciale, sans rapport avec les activités présentes.

Ces deux phénomènes ont eu tendance à remettre en cause un potentiel foncier rare et des plus stratégiques pour pouvoir accueillir des fonctions par nature extensives.

Le territoire montpelliérain n'ayant pas hérité d'une tradition industrielle, il accueille de nos jours très peu de grandes entreprises. Ainsi, le plus grand site répertorié est celui de Système U à Vendargues, concernant un tènement d'environ 23 hectares ; et encore s'agit-il d'un site dédié à la logistique. Les entreprises de type productif, habituellement les plus pourvoyeuses d'emplois, sont extrêmement rares. La Métropole accueille plutôt des PME-PMI et de l'artisanat, activités dépendantes de l'économie présentielle, domaine basé sur la production de biens et de services pour les personnes fréquentant le territoire (habitants, travailleurs, touristes…).

Les bâtiments d'activités sont en général implantés en ordre discontinu et en milieu de parcelle. Cela se traduit, en particulier par un déficit d'optimisation du foncier, une absence de rapport à l'espace public et un impact paysager significatif, les entreprises localisant souvent leurs espaces techniques en façade (stationnement, stockage…). Les

constructions sont majoritairement de plain-pied, avec des hauteurs de 5 à 6 m. De nombreux bâtiments s'adjoignent également un étage de bureaux accueillant généralement les services administratifs des entreprises. Si les taux d'emprise bâtie varient de faibles à moyens, les terrains sont très majoritairement artificialisés, la végétation se réduisant aux haies accompagnant les murs et grilles d'enceinte. Un peu à l'image des tissus pavillonnaires, l'espace public est également très minéral. Dans les anciens tissus d'activités, majoritaires sur le territoire, celui-ci se réduit souvent à de simples voies de desserte, sans stationnement, voire sans trottoir, et à un éclairage urbain sommaire comme seul mobilier. Cette situation a un impact important en terme de qualité urbaine et ce faisant, d'image de marque de ce type de quartier. Le traitement de l'espace public tend toutefois à s'améliorer dans les projets récents (présence de trottoirs et d'alignements d'arbres notamment).

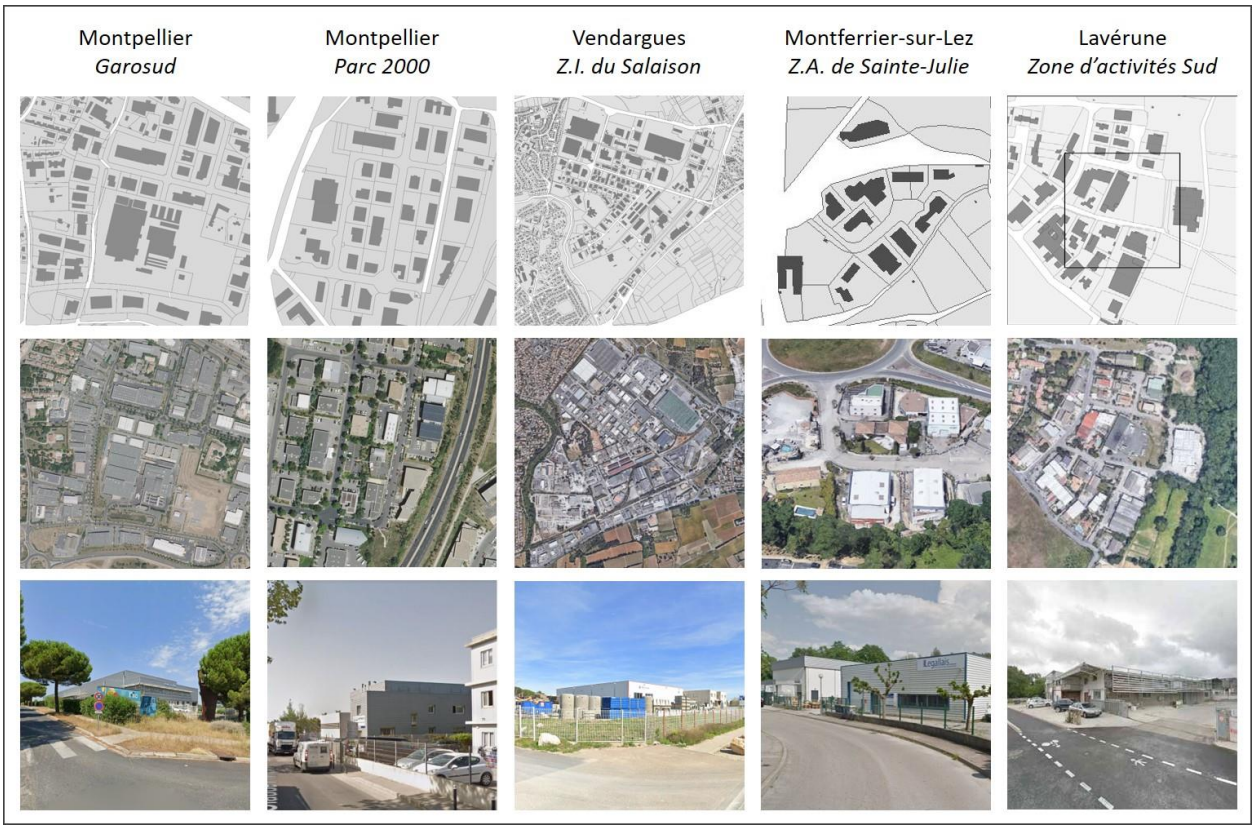


Habitat pavillonnaire mitant une zone d'activités



Voies dans des zones d'activités ancienne et récente

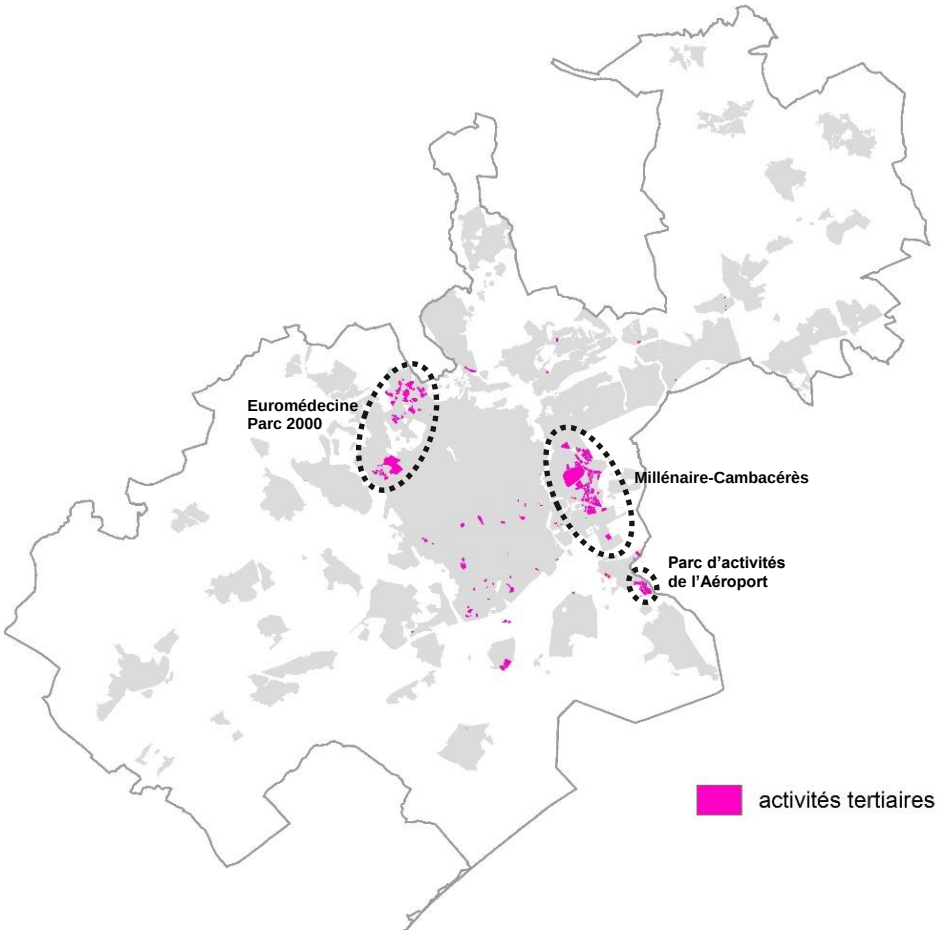
D'une manière plus globale, ces tissus présentent un fort coefficient d'imperméabilisation constituant un handicap à la lumière des enjeux liés au réchauffement climatique et à l'aggravation des risques naturels, notamment hydrauliques. En outre, comme pour les lotissements pavillonnaires, les trames viaires sont souvent structurées sous forme de systèmes en impasse ou en boucle. Associée à une taille d'îlot importante, cette organisation tend à enclaver les quartiers et à pénaliser un peu plus leur animation.



Comme pour les tissus résidentiels, les tissus économiques de type secondaire font état d'un potentiel de densification théorique important, notamment au regard du déficit d'optimisation du foncier. Cependant, ce potentiel apparaît, dans les faits, assez limité et ce, pour deux raisons principales :

- les modalités d'occupation des constructions en cœur de parcelle, associées à des coefficients d'emprise bâtie parfois importants, grèvent bien souvent les possibilités d'extension des constructions et plus encore, de division foncière ;
- la surélévation des bâtiments est rendue difficile au regard de systèmes constructifs ne présentant pas une descente de charges suffisante. En outre, l'enjeu consiste plutôt à favoriser des surélévations pour des activités industrielles et non du bureau ; ce qui obère, plus encore, la faisabilité des projets.

2.3.5 Les tissus à dominante économique de type tertiaire



Sans grande surprise, les tissus d'activités tertiaires concernent essentiellement le cœur de Métropole, en relation avec la recherche, par ce type de fonction, de la proximité de centres décisionnels et d'externalités positives. Deux grands sites sur Montpellier concentrent ainsi les entreprises tertiaires :

- Millénaire / Cambacérès au sud-est ;
- Euromédecine/ Parc 2000 au nord-ouest.

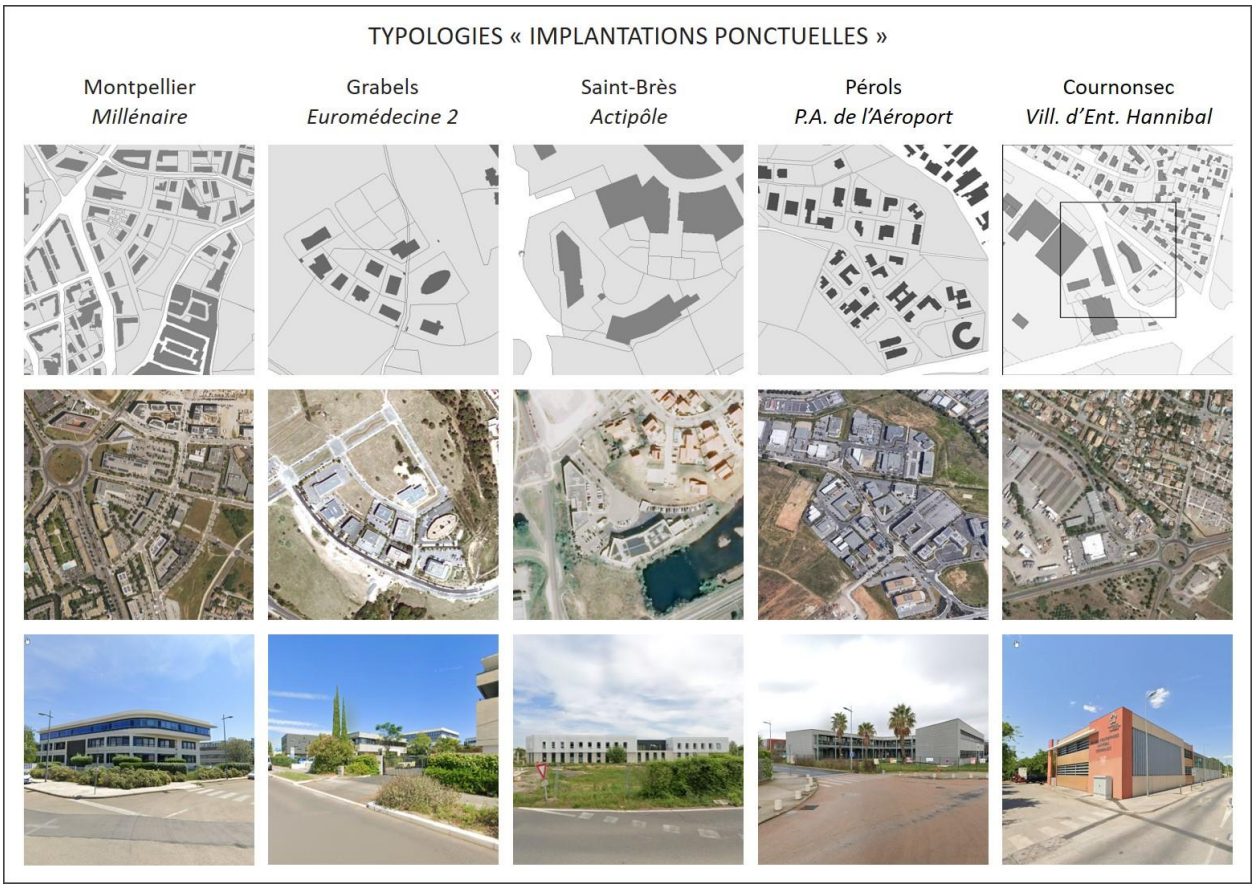
Plus éparpillé, le reste des entreprises se localise plutôt dans la partie sud de la Ville, correspondant pour partie à des bureaux d'administrations publiques. Le parc d'activités de l'Aéroport à Pérols constitue le seul site d'une certaine importance situé en-dehors de la ville centre.

Les activités tertiaires générant peu de nuisance, elles font, par ailleurs, l'objet d'une programmation mixte avec l'habitat dans le cadre des grandes opérations d'aménagement de la ville de Montpellier, notamment à Port Marianne,

en vue à la fois de rapprocher emplois et logements et de favoriser l'animation des quartiers à travers une forte diversité fonctionnelle.

Au regard d'autres types d'activités, l'un des grands intérêts du tertiaire réside dans la possibilité de pouvoir verticaliser le bâti et donc d'économiser le foncier. A ce titre, les immeubles tertiaires ont eu tendance, ces 25 dernières années, à voir leur gabarit augmenter au fil des projets. C'est ainsi que l'on peut distinguer 3 typologies de bâtiments tertiaires :

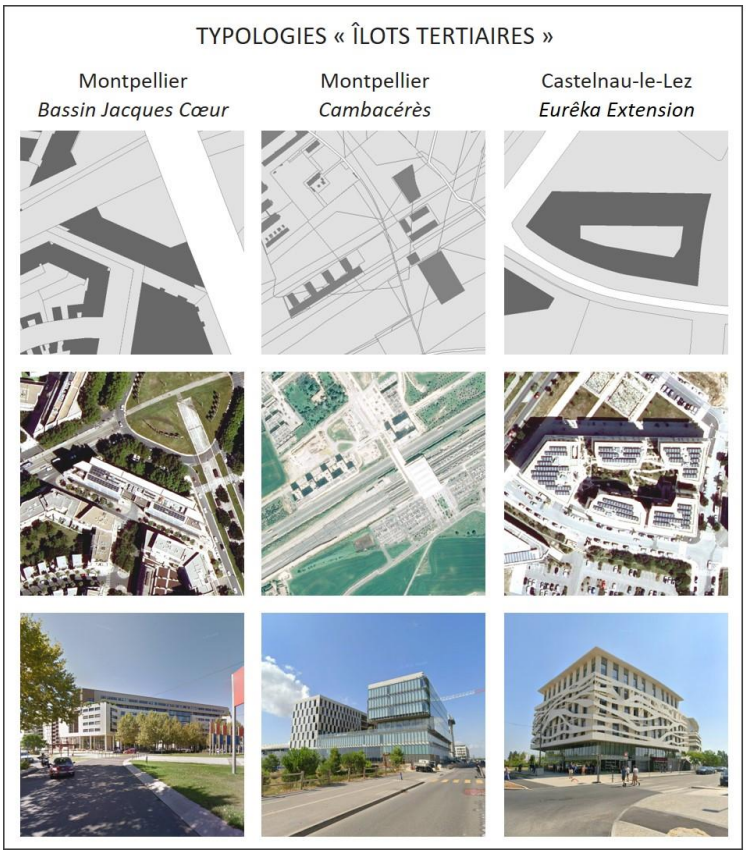
- Les implantations ponctuelles : cette première typologie de bâtiments est apparue à partir des années 1970, dans le cadre de la création des premiers parcs d'activités tertiaires (Euromédecine notamment). Les tissus présentent une forte homogénéité dans leur organisation, avec des gabarits situés entre R+1 et R+3. Le bâti est disposé en ordre discontinu, avec un retrait de l'alignement souvent variable, entretenant, dans la plupart des cas, une faible relation à l'espace public, un peu à l'image des parcs industriels. Les retraits sont traités sous forme d'espaces verts ou de parkings de surface. Si le pourcentage d'emprises bâties varie en fonction de la taille et de la typologie des entreprises, il est en général inférieur à 50%, du fait de l'ampleur des surfaces de stationnement. Les espaces végétalisés sont, malgré tout, plus présents que dans les parcs industriels, du fait d'un plus grand soin apporté à la valorisation des sites, au regard de critères telles que l'image de marque et la qualité du cadre de travail. Les espaces publics présentent, pour leur part, un traitement en demi-teinte. Si les voies sont plutôt larges, bénéficiant de trottoirs, de plantations et pour les axes principaux, de pistes cyclables, la qualité de traitement renvoie plutôt à un référentiel de type routier.

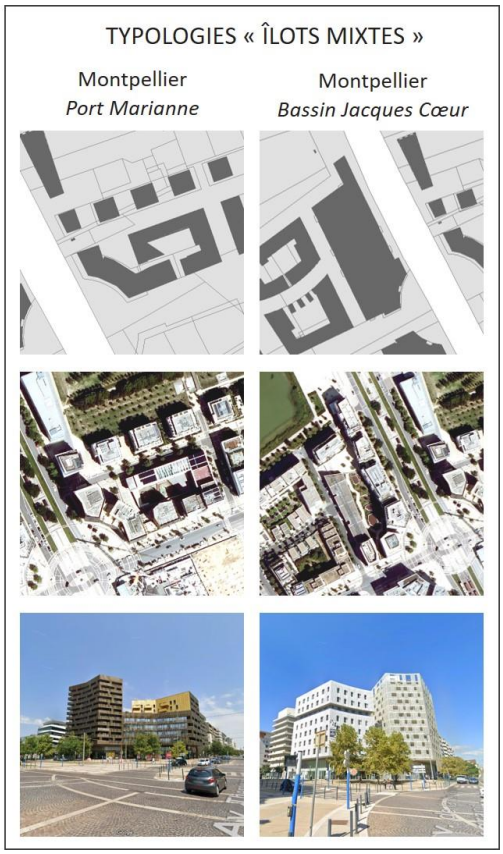


- Les îlots tertiaires : cette typologie a été introduite à partir des années 2000 dans le cadre de l'aménagement des quartiers de Port Marianne. Les bâtiments sont en général implantés à l'alignement, en ordre continu ou semi-continu, structurant des îlots urbains. Avec des gabarits diversifiés, variant de R+3 à R+8, et des coefficients d'emprise au sol assez élevés (supérieurs à 50%), les constructions sont, dans l'ensemble, plus compactes et moins consommatrices en foncier, avec des surfaces de stationnement intégrées au cadre bâti, Les espaces libres sont, en conséquences, assez réduits, mais bénéficient d'une forte valorisation, notamment paysagère. Pour l'essentiel, on retrouve ces programmes dans des quartiers d'échelle métropolitaine, soit à dominante tertiaire (Cambacérès) soit mixtes (Port Marianne). De sorte que ces contextes offrent un espace public de type très urbain (chaussées réduites, larges trottoirs, alignements d'arbres…) favorisant notamment les modes actifs.

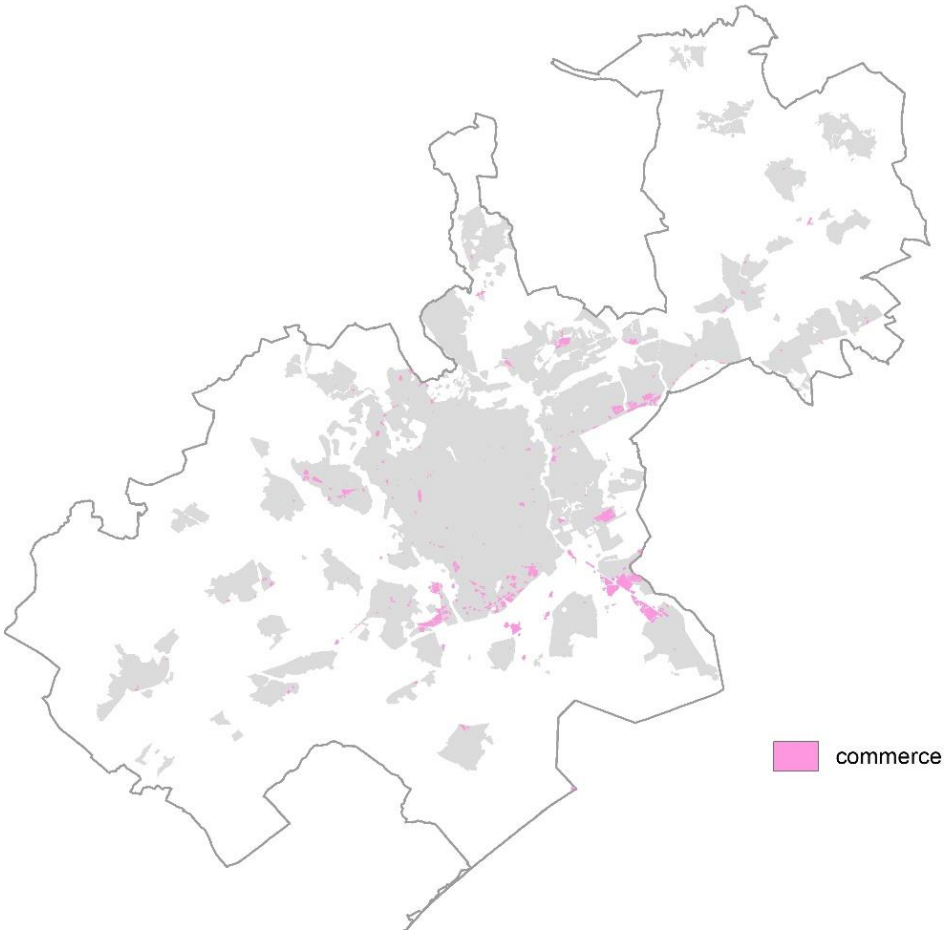
- Les îlots urbains mixtes : apparue dans le courant des années 2010, cette typologie, qui superpose bureau et habitat, concerne surtout Port Marianne. S'inscrivant dans des gabarits importants (R+12), elle reprend globalement la configuration des îlots tertiaires.

Les sites de première génération – implantations ponctuelles – présentent un potentiel de densification intéressant, au vu d'espaces libres parfois surdimensionnés, en particulier les surfaces de parking. Ces situations offrent des possibilités intéressantes d'extension ou d'implantation de nouveaux bâtiments. La surélévation peut également constituer un outil intéressant, mais qui dépend des conditions techniques exisantes (descentes de charges) et au final, du coût global des travaux. En revanche, les typologies de deuxième génération – îlots tertiaires et mixtes – ne se prêtent pas à la densification au regard de niveaux de densité déjà très élevés.





2.3.6 Les tissus à dominante commerciale



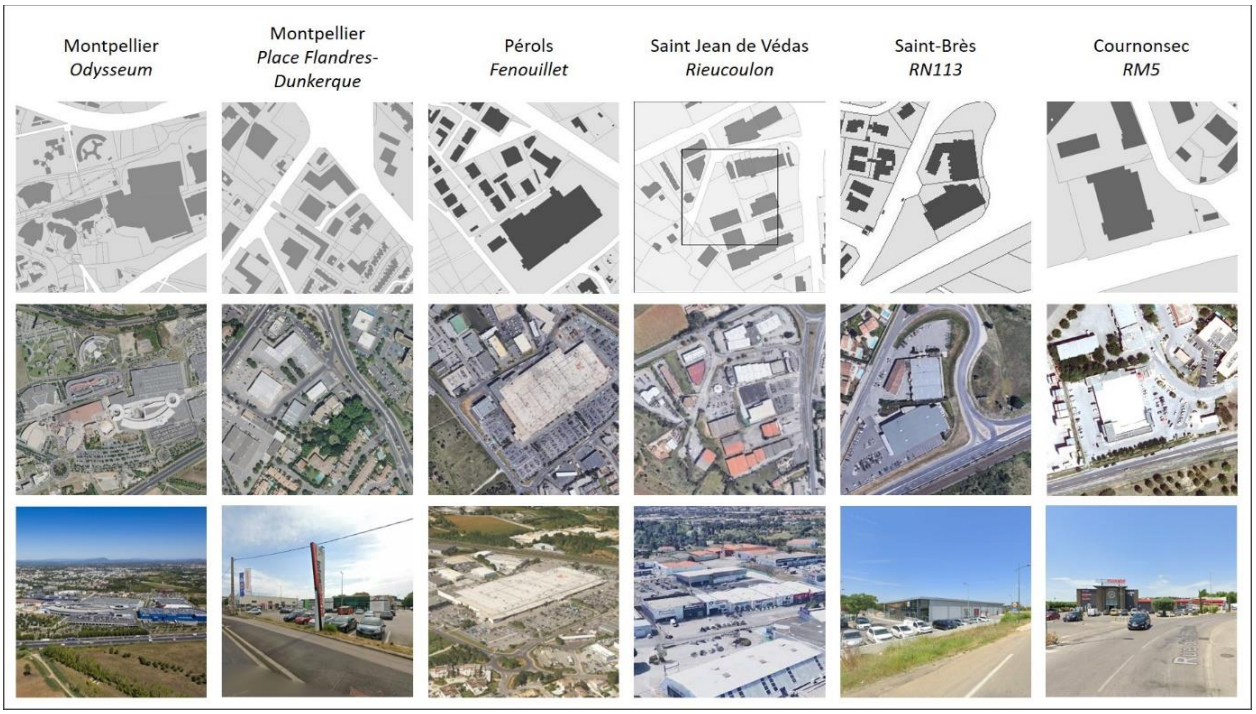
Le commerce sur la Métropole présente deux formes principales :

- le commerce de proximité intégré en rez-de-chaussée d'immeubles, en général de type résidentiel, renvoyant à la typomorphologie de l'habitat collectif ;
- les tissus monofonctionnels liés à la moyenne et grande distribution, définissant une catégorie typomorphologique spécifique.

Ces derniers se déclinent en deux grandes catégories : d'une part, les complexes commerciaux et d'autre part, les zones commerciales périphériques.

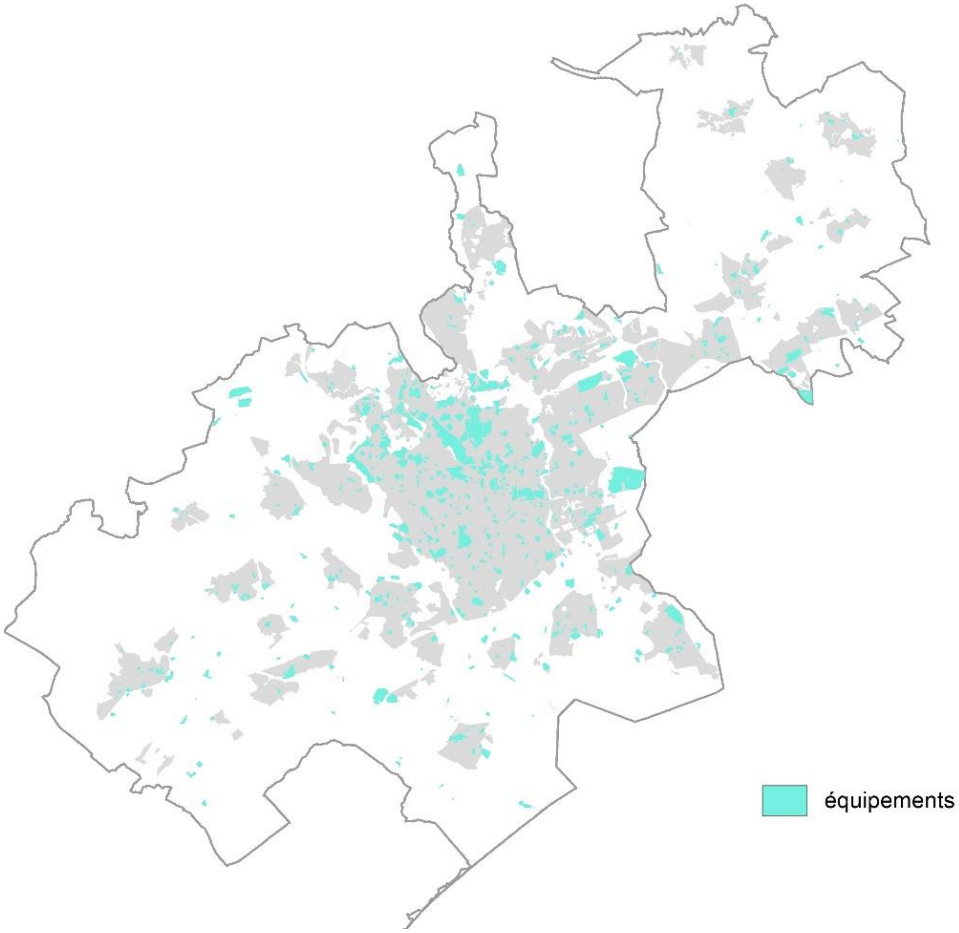
> les complexes commerciaux : ils correspondent à de grands ensembles bâtis intégrant un ensemble de commerces. La Métropole en compte 2, localisés sur la ville centre et réalisés à des époques très différentes : le Polygone en centre-ville et Odysseum au niveau de l'entrée de ville sud-est. Ouvert en 1975, le premier a été conçu sur le modèle des shoppings centers américains de l'époque, sous forme d'un grand bloc en grande partie aveugle, comportant 3 niveaux sur lesquels se répartissent une centaine de commerces et quelques restaurants. Réalisé 30 ans plus tard, Odysseum décline cette typologie sous forme d'une structure ciel ouvert, comportant également une centaine de commerces, de la restauration, mais aussi une offre de loisirs (patinoire, aquarium, cinémas, escalade…). Dans les deux cas, il s'agit d'un même concept visant à concentrer le commerce dans un espace réduit au sein duquel est organisée la déambulation des clients. Ces complexes présentent plusieurs traits communs d'un point de vue urbain :
>
> - de par leur caractère compact, ils se caractérisent par de fortes densités ;
> - en raison même de leur concept, ils ont un caractère introverti, révélé par l'absence ou la faiblesse de traitement des façades des bâtiments ; ce qui en fait des objets très peu intégrés dans leur environnement ;
> - le bâti imperméabilise la quasi-totalité du foncier, ménageant très peu d'espaces libres ;
> - même si ces deux pôles bénéficient d'une excellente desserte par les transports collectifs (tramway et bus), leur modèle a été avant tout conçu pour la voiture, se traduisant par d'importantes surfaces dédiées au stationnement ; surfaces toutefois intégrées dans des ouvrages aériens ou souterrains.

> les zones commerciales périphériques : apparus à la fin des années 1960, ces tissus sont positionnés au niveau des principales entrées de ville et se déploient, en général, autour d'une grande surface alimentaire. Ils se caractérisent par des bâtiments aux volumes rectangulaires simples, avec des emprises extrêmement variables, situées entre 500 à plus de 5000m², voire au-delà de 10 000m² pour les très grandes surfaces (hypermarchés et grands magasins de bricolage). Les implantations, très disparates, se font en ordre discontinu et systématiquement en retrait du domaine public du fait du positionnement des surfaces de stationnement en bande principale. A ce titre, les interfaces entre commerces souffrent souvent d'un déficit de traitement qui transparaît notamment dans l'organisation du stationnement, aux géométries différenciées et sans mutualisation. Les hauteurs bâties ne dépassent pas un niveau de type industriel, soit environ 9m. Le paysage urbain de ces tissus est ainsi à la fois hétérogène au niveau des implantations et monotone au regard des gabarits. La saturation de l'espace visuel par les enseignes et panneaux publicitaires accompagnant ce type de fonctions tend à renforcer cette hétérogénéité. Les sols sont très largement artificialisés et imperméabilisés par l'occupation bâtie et les surfaces affectées au stationnement. Les bordures des terrains constituent bien souvent les seuls espaces végétalisés, créant un tampon avec le domaine public. Ces bandes sont généralement traitées sous forme de fossé pluvial, participant du vocabulaire très routier de la voirie. Si quelques alignements d'arbres de faible développement bordent certaines séquences de voies, l'espace public présente un caractère très minéral dans l'ensemble. Il convient d'ajouter qu'à l'échelle des petites villes et des villages de la Métropole, ce modèle se décline sous forme d'une simple moyenne ou grande surface alimentaire, dont les modalités d'implantation reprennent celles des zones commerciales.



Du point de vue du réinvestissement urbain, les zones commerciales offrent les capacités les plus intéressantes au regard de l'importance de leurs espaces libres, très peu optimisés dans leur aménagement. De ce point de vue, le secteur de la Route de la Mer, première polarité commerciale de la Métropole, fait l'objet, depuis 2010, d'un projet de grande ampleur visant à restructurer et à améliorer ce cadre urbain. Il s'agit notamment de densifier le foncier urbanisé, de manière à éviter toute nouvelle extension urbaine et à permettre la renaturalisation de certains sites. Il s'agit, par ailleurs, d'y développer la mixité fonctionnelle par l'introduction de programmes résidentiels et de requalifier en profondeur l'espace public et l'armature paysagère. Les 4 autres grandes polarités commerciales de la Métropole (Montpellier Sud, Saint Jean – Condamine, Le Crès – Route de Nîmes et Juvignac – Portes du Soleil) ont également vocation à faire l'objet, à plus ou moins long terme, de tels projets de réinvestissement, sachant que ce type de démarche s'inscrit dans des temporalités longues du fait d'un jeu d'acteurs complexe.

2.3.7 Les tissus à dominante d'équipement



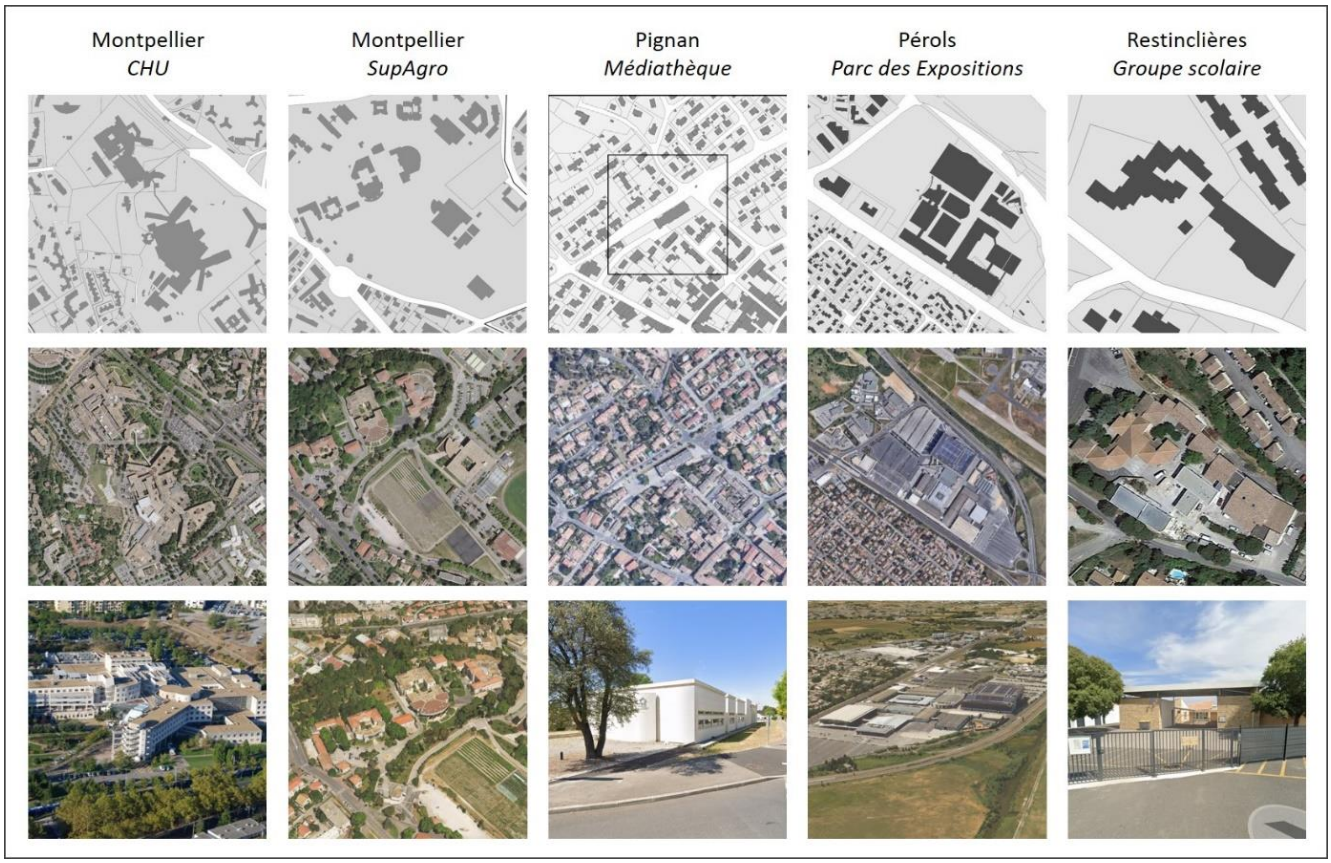
Au préalable, il convient de préciser que les propos suivants excluent les équipements non bâtis, tels que les terrains sportifs, qui ne posent pas d'enjeux constructifs. Cette typologie concerne une grande variété de structures, tant en taille d'établissements que de surface de foncier. On peut, cependant, discerner deux types de sites au regard des modes d'occupation :

> Les administrations, les équipements des centres des villes et villages et les équipements de proximité : il s'agit, globalement, de sites présentant un bâti implanté en ordre continu, au droit du domaine public ou à proximité. Les constructions ont des hauteurs très variables selon la nature et l'époque de réalisation des équipements (groupes scolaires en RdC/R+1, hôtels de ville en R+1, lycées en R+3, musée Fabre en R+4, Corum en R+7…). En revanche, ces sites ont tous d'importantes emprises bâties, généralement supérieures à 50%, et de fait, sont fortement imperméabilisés et peu végétalisés. Une partie des équipements situés dans les centralités occupent même la quasi-totalité de leur terrain, à l'image de l'Opéra Comédie. Ces bâtiments se trouvent plutôt bien intégrés dans leur contexte urbain, bénéficiant d'une bonne articulation avec l'espace public, notamment via un parvis d'accueil.

> Les grands sites institutionnels, culturels et sportifs : couvrant en général plus d'une dizaine d'hectares, ces sites font tous l'objet d'une occupation bâtie discontinue ; de nature plutôt sporadique pour les équipements réalisés postérieurement à 1950. Ces équipements présentent un caractère extensif, avec une emprise bâtie moyenne à faible. La plupart des sites comportent une armature végétale parfois abondante selon leur nature (Domaine d'O, domaine de Grammont…). Ils sont toutefois concernés par une importante imperméabilisation liée aux capacités de stationnement et de livraison qu'ils intègrent (ex. : emprises couvrant plus de 33% du site du Parc des Expositions ou de celui du pôle de recherche Agropolis). Un grand nombre de ces sites souffrent d'un déficit de structuration, notamment lié à un développement réalisé au coup-par-coup, sans véritable plan d'ensemble (ex. : campus de Baillarguet à Montferrier-sur-Lez). Ils sont, par ailleurs, caractérisés par un fort enclavement de par une conception où les impératifs de sécurité ont été réfléchis à l'échelle des sites et non à celle du bâti. Cela se traduit

par d’importantes coupures urbaines, à l’image du multi-sites du CHU, pénalisant fortement l’animation urbaine et les mobilités.

Au regard de leurs caractéristiques, les grands sites d’équipements offrent d’importantes capacités de densification, allant de pair avec des enjeux de restructuration et de valorisation des cadres urbains et paysagers. Au regard de la rareté foncière qui touche le territoire de la Métropole, il convient de souligner que ces potentiels ont vocation à accueillir, en priorité, des fonctions en relation avec les occupations existantes.



CONSTAT

Montpellier Méditerranée Métropole connaît une croissance démographique qui concerne tout son territoire et s'étend sur l'ensemble de son aire urbaine.

L'organisation générale de l'espace du territoire métropolitain se caractérise par l'existence d'une double polarisation : celle du pôle urbain de Montpellier dans son aire urbaine d'influence ; celle du Cœur de Métropole sur le territoire métropolitain.

> Deux grands types de morphologie urbaine sont perceptibles sur le territoire montpelliérain :

- **le Coeur de Métropole densément irrigué par un puissant réseau de transports collectifs en site propre et qui rassemble un nombre élevé d'équipements, de services et d'emplois. Il rassemble la ville centre et onze communes de première couronne.**
- **les Villes et Villages métropolitains, dotés d'équipements pour répondre aux besoins de proximité de manière satisfaisante, où se conjuguent développement urbain raisonné et pérennisation des identités.**

> Des typomorphologies aux caractéristiques marquées :

- **par des centres anciens hérités du Moyen-Age, aux densités élevées et à forte valeur patrimoniale ;**
- **des tissus résidentiels et économiques plutôt uniformes, dominés par des implantations discontinues et des gabarits constants (R+3/R+4 pour l'habitat collectif, RdC/R+1 pour l'habitat individuel, RdC industriel pour les activités secondaires, R+3 pour le tertiaire)**
- **des tissus urbains marqués par de nombreuses coupures urbaines du fait d'un développement sous forme d'enclaves, notamment l'habitat individuel, les activités secondaires, les zones commerciales d'entrée de ville et les grands équipements ;**
- **des tissus d'activités secondaires présentant, pour certains, un cadre urbain particulièrement dégradé ;**
- **depuis une vingtaine d'années, des opérations d'aménagement favorisant la mixité fonctionnelle, la diversité morphologique et de plus fortes densités.**

> A l'aune des enjeux de production de logements et d'accueil de nouvelles entreprises, les tissus urbains présentent d'importants potentiels de densification théoriques. Toutefois, la mobilisation opérationnelle de ces potentiels fait face à de nombreux freins qui relativisent leur portée, de par les difficultés techniques et financières (surélévation des immeubles, densification des zones d'activités), la complexité du jeu d'acteurs (tissus pavillonnaires, zones commerciales) ou encore la nature même des tissus urbains concernés (sites d'équipements destinés à conserver leur mono-fonctionnalité).

ENJEUX

> Maintenir l'équilibre d'une armature urbaine à deux composantes différenciées : le Cœur de Métropole et l'archipel des petites villes et villages.

> Prendre en compte la diversité morphologique des tissus urbains existants, à la fois socle du développement et enjeu de préservation des identités du territoire.

> En dépit d'importants freins, prioriser le réinvestissement urbain, afin non seulement de répondre aux impératifs de sobriété foncière, mais également de maintenir la qualité du cadre urbain et paysager de la Métropole.

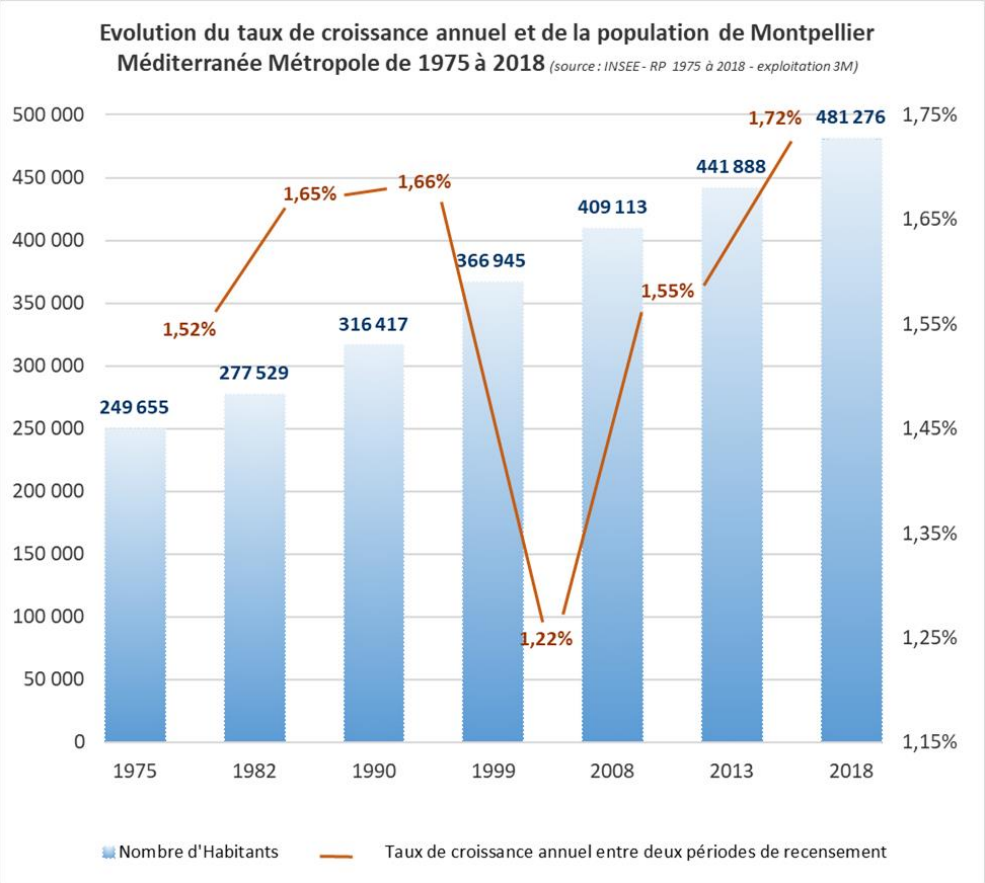
> Localiser les zones d'extension urbaine au regard notamment des enjeux environnementaux (cf. l'Etat Initial de l'Environnement), de l'armature urbaine et du système de déplacements.

3. CONTEXTE ET SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES

3.1 Le contexte démographique

3.1.1. Une dynamique démographique toujours soutenue mais marquée par des contrastes territoriaux

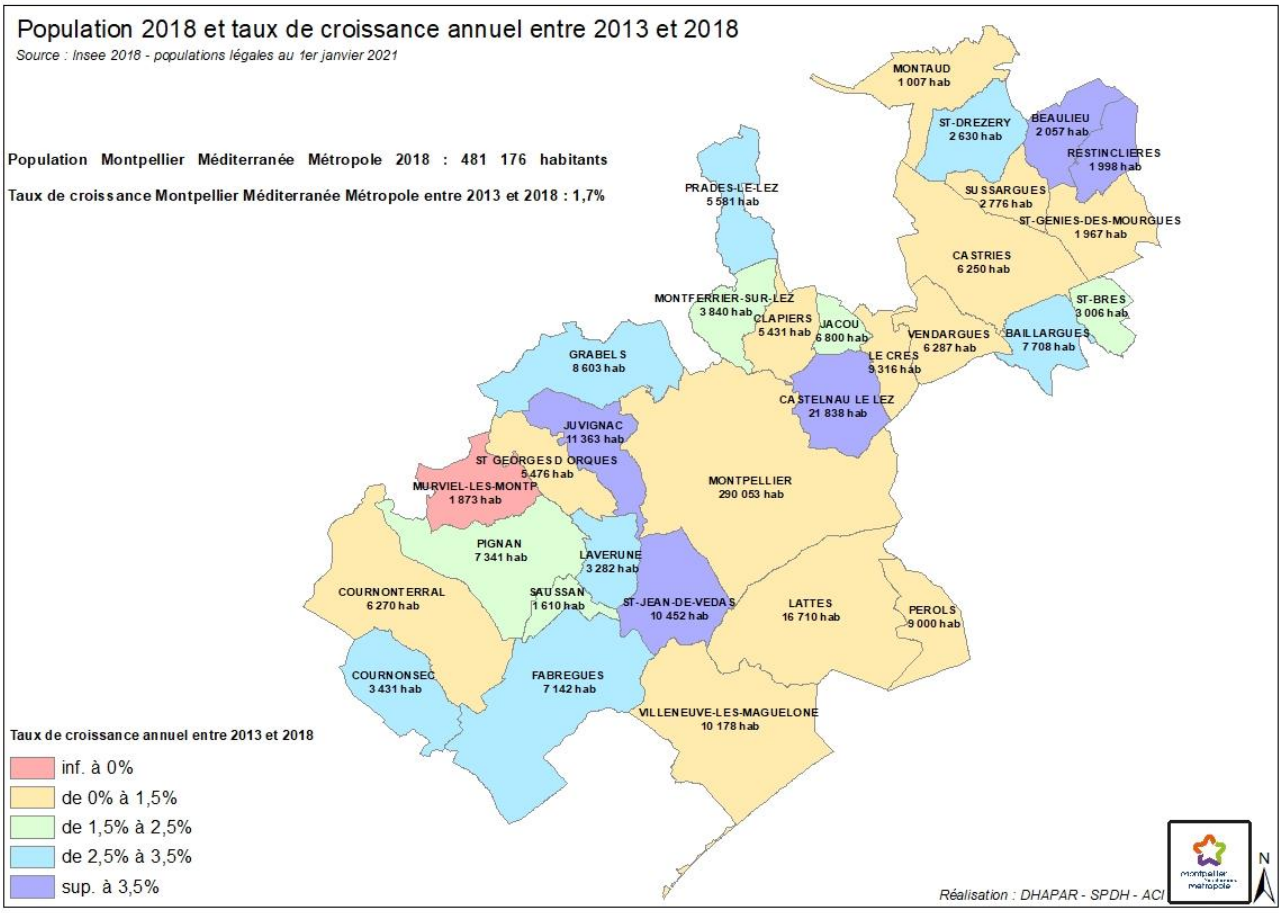
Montpellier Méditerranée Métropole a connu une croissance démographique remarquable depuis le milieu du 20ème siècle avec une **population multipliée quasiment par 4 en 63 ans, passant de 122 000 habitants en 1954 à 481 276 en 2018.**



Sur une échelle temporelle plus réduite, la croissance démographique est restée soutenue. Ainsi de 1990 à 2018, la population de Montpellier Méditerranée Métropole a augmenté selon un rythme annuel de +1,51% correspondant à un apport démographique de près de 59 800 habitants/an. Au cours de ces 28 dernières années, la dynamique démographique n'a pas été linéaire. Elle a subi des variations qui se sont traduites notamment par un fléchissement du taux de croissance annuel entre 1999 et 2008, passant de 1,66% à 1,20% et récemment par une accélération avec un taux de croissance annuel de **+1,72% de 2013 à 2018 soit un gain démographique de près de 7 900 habitants/an dans Montpellier Méditerranée Métropole.**

La croissance démographique s'étend au-delà des limites de Montpellier. En observant la carte ci-dessous présentant la répartition de la population municipale en 2018 au sein de la Métropole Montpelliéraine, nous pouvons constater

l'inégale répartition de la population. Ainsi, 54% des populations nouvellement arrivées entre 2013 et 2018 se sont installées sur les communes hors ville de Montpellier ; amenant un taux de croissance annuel du secteur de l'ordre de 2,4%.



L'installation des populations le long des axes majeurs de circulation, lieu de concentration et de développement naturel des activités, façonne le paysage urbain. Cependant, les résultats du dernier recensement 2020, démontre des **situations territoriales très différentes en fonction des communes :**

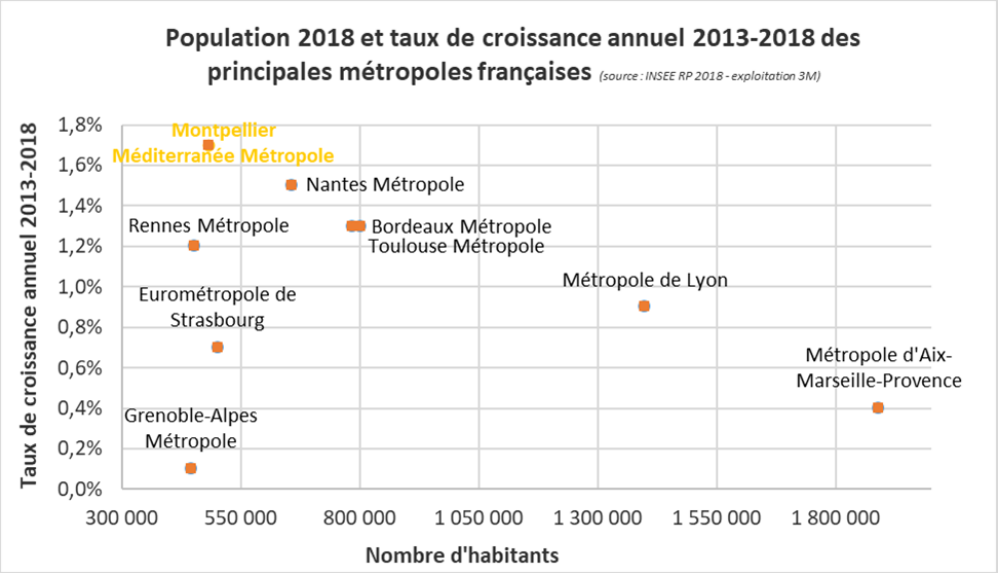
- Certaines communes ont connu dans la période 2014-2020 des poussées démographiques importantes, c'est notamment le cas des communes de **Juvignac (5,55%/an), Beaulieu (4,45%/an), Castelnau-le-Lez (3,44%/an), St Jean de Védas (5,49%/an), Restinclières (4,41%/an),**
- A l'inverse, d'autres présentent des taux d'évolution anormalement bas, notamment Murviel-lès-Montpellier (-0,46%/an), Le Crès (+0,64%.an), Pérols (+0.63%/an).

Par ailleurs, entre deux périodes 2009-2014 et 2014-2020, des progressions démographiques remarquables sont enregistrées, par exemple sur St Jean de Védas (de -0,51%/an à 5,49%/an), Saussan (de -0,72%/an à 2,20%/an), Lattes, Beaulieu, Prades le Lez, Lavérune, Fabrègues, St Brès. A l'inverse, des fléchissements de croissance sont observées, mais avec une nette diversité des situations : Cournonsec (de 7,56%/an à 1,77%/an), Montpellier (de 1,54%/an à 1,39%/an), Jacou, Le Crès, Vendargues, Montaud, St Geniès des Mourgues, Pérols, Clapiers, Sussargues, Castries, Villeneuve les Maguelone, St Georges d'Orques, Grabels.

Il est à penser que ces situations contrastées peuvent être en lien avec la création de nouveaux quartiers sur ces communes ; quartiers qui ont accueillis leurs premiers habitants depuis 2008.

⇨ Zoom sur la dynamique de la Métropole de Montpellier au regard des principales métropoles françaises

La croissance démographique de Montpellier Méditerranée Métropole se maintient sur la première marche du podium des grandes agglomérations françaises

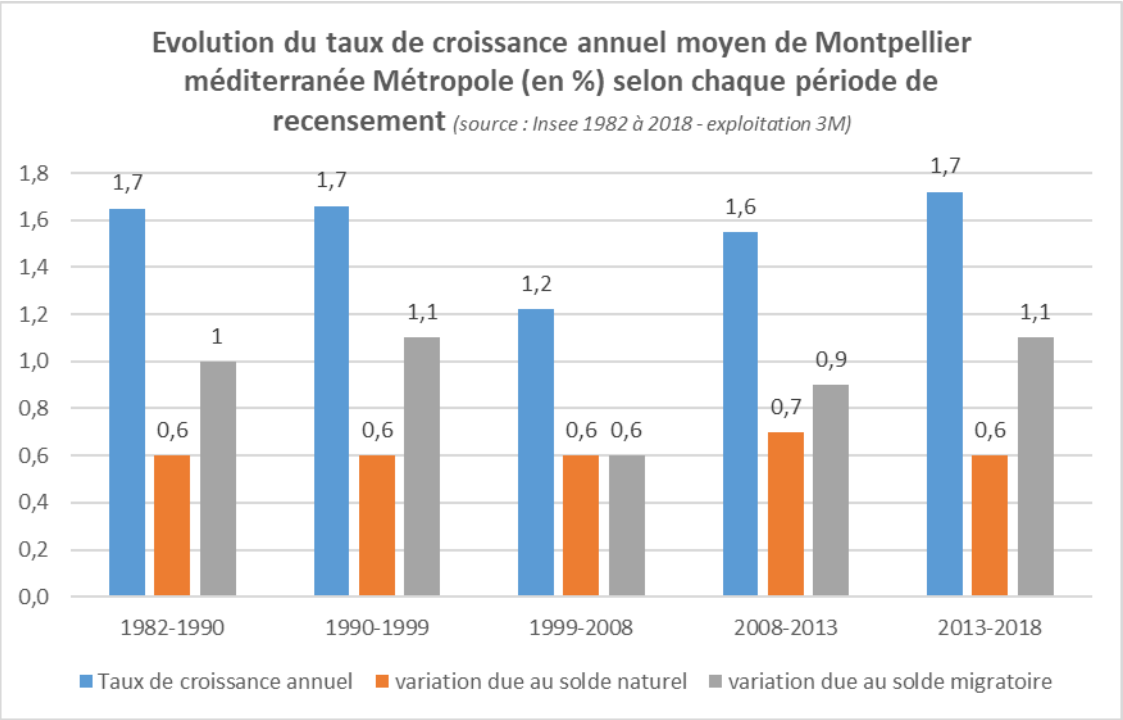


3.1.2. Un solde migratoire toujours moteur de la croissance, mais présentant de fortes variations en fonction des tranches d'âges

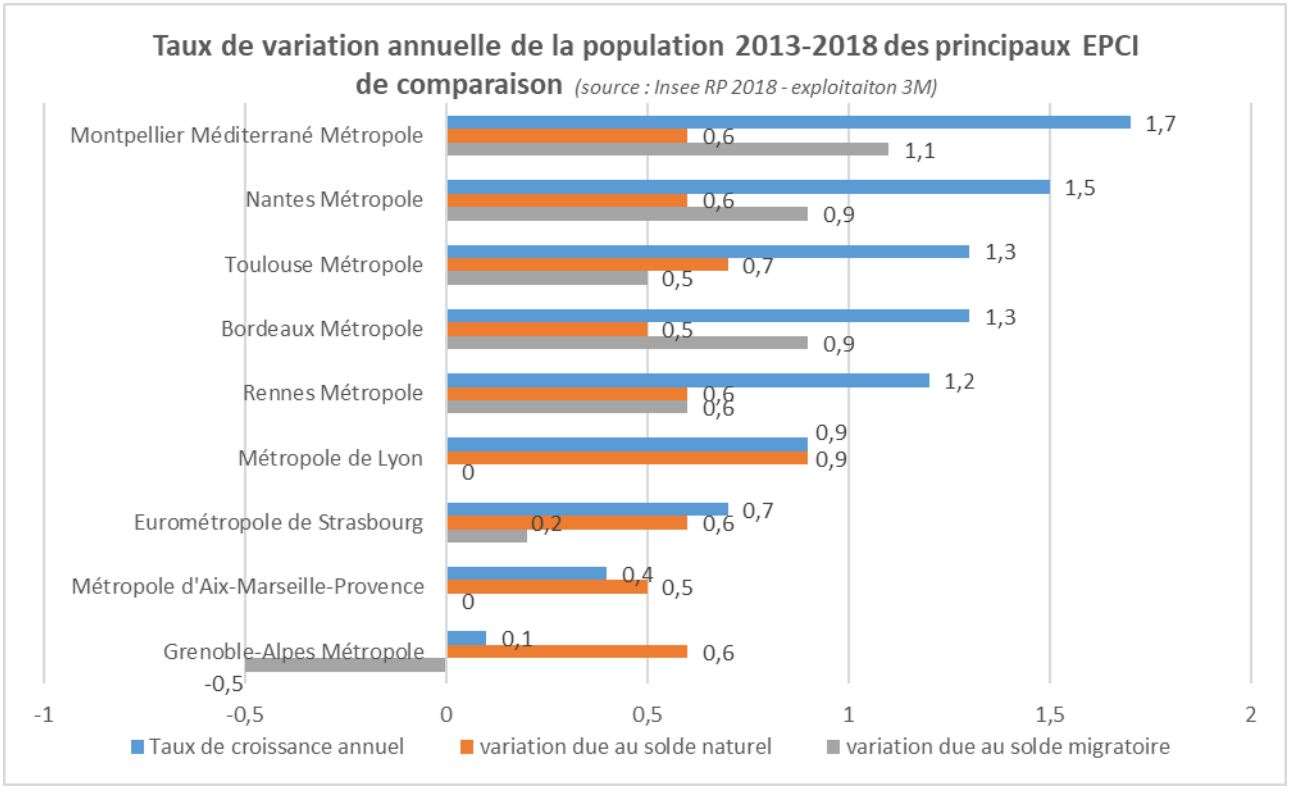
La dynamique de croissance observée ces dernières années est principalement liée à l'attractivité du territoire. Toutefois, bien que **le solde migratoire participe toujours à hauteur de 65% de la croissance démographique de Montpellier Méditerranée Métropole** entre 2013 et 2018 contre 35% pour le solde naturel, il devrait se réduire générant un tassement du taux de croissance démographique au cours du temps selon les projections démographiques établies par l'Insee Occitanie.
Il est à noter la particularité de **la ville de Montpellier**, dont la dynamique de développement est liée à une situation inverse : **c'est essentiellement le solde naturel qui porte le développement démographique** (pour 1,3% de croissance annuelle, 0,8% sont du fait du solde naturel et 0,5% du solde migratoire).

Entre 2011 et 2016, si **Montpellier Méditerranée Métropole est attractive en particulier pour les jeunes** (et notamment les étudiants), comme en témoigne le solde migratoire positif dans la tranche d'âge 15-24 ans, il est cependant **négatif pour les autres classes d'âge en particulier pour les 25-29 ans** (recherche du premier emploi) **et pour les 30-34 ans** (jeunes ménages en quête d'un logement jusque dans la large périphérie de l'aire urbaine de Montpellier). Il en résulte un solde migratoire négatif pour les couples avec enfants.

À l'inverse, le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) atteignant +0,6%/an entre 2013 et 2018 devrait se maintenir et constituer, à terme, le principal moteur de la croissance démographique de Montpellier Méditerranée Métropole. Ce taux est constant depuis les années 1980.



⇨ Zoom sur la dynamique de la Métropole de Montpellier au regard des principales métropoles françaises



Cette croissance portée par un solde migratoire élevé rapproche le territoire métropolitain des métropoles comme Bordeaux et Nantes.

3.1.3. Des mouvements migratoires cohérents avec le statut de Métropole mais qui interroge sur les relations avec les intercommunalités limitrophes

En 2017, l'examen des flux migratoires enregistrés en 2016 entre Montpellier Méditerranée Métropole et les autres régions de France, fait état d'un solde positif de l'ordre de **+3 740 nouveaux arrivants sur le territoire de l'intercommunalité.**
Ce solde reste positif lorsque l'on ressert l'observation uniquement sur la région Occitanie (+276).
Ainsi, la situation de la Métropole de Montpellier comme secteur attractif se maintient.

Cependant, **les échanges migratoires entre Montpellier Méditerranée Métropole et son « bassin résidentiel » constitué des 5 intercommunalités limitrophes, se traduisent par un solde négatif de - 950 personnes pour Montpellier Méditerranée Métropole** selon les résultats de l'Insee en 2017.

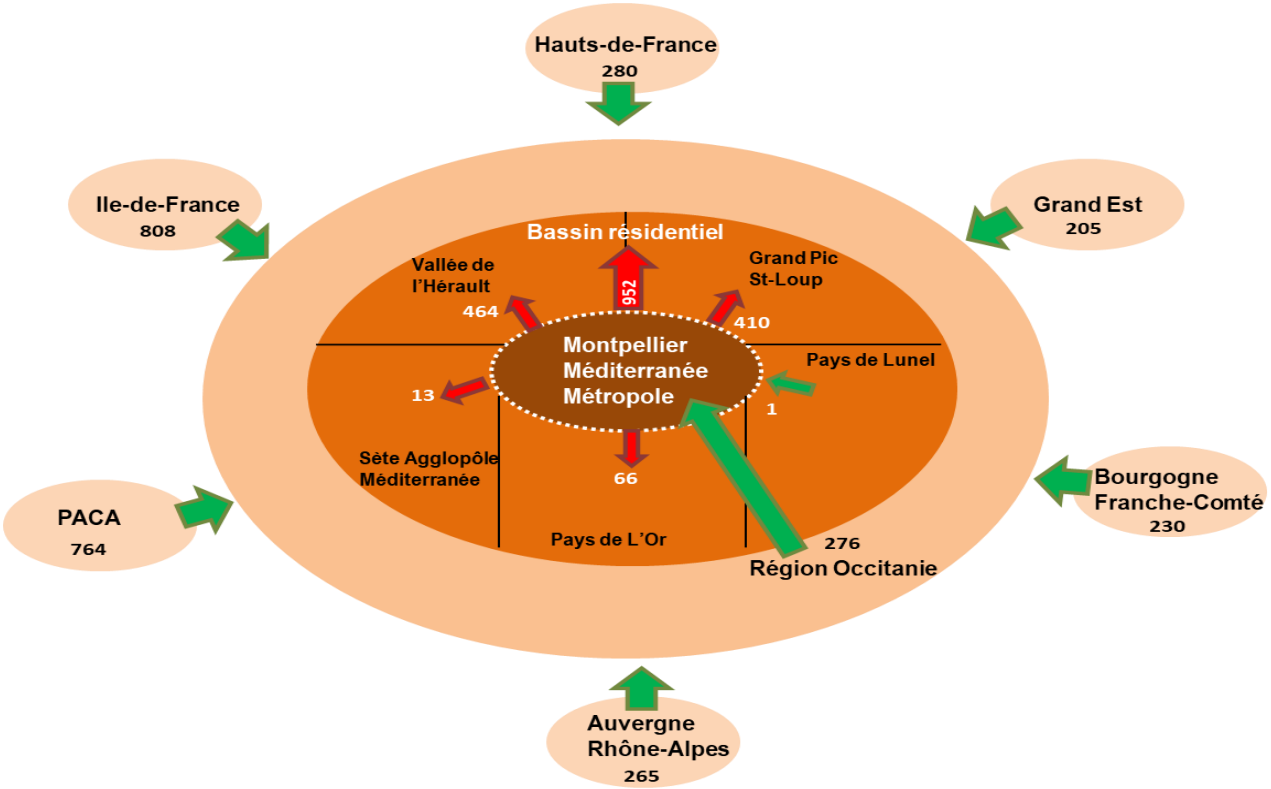
En volume, ce sont 5 757 personnes qui quittent Montpellier Méditerranée Métropole pour s'installer dans le reste du bassin résidentiel contre 4 805 personnes faisant le chemin inverse au cours de la même période.

Il s'agit pour la plupart de jeunes adultes, en couple ou non, avec ou sans enfants, dont le parcours professionnel est la première motivation au changement de lieu de résidence. La seconde étant le parcours résidentiel fortement lié aux niveaux de prix des marchés, tant sur le locatif que sur l'accession à la propriété.

La question de l'accueil des parcours résidentiels de ces ménages sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole se pose avec d'autant plus d'acuité que beaucoup y travaillent et alimentent les flux pendulaires. Il en va aussi de la capacité du territoire métropolitain à accueillir toutes les populations, sans distinction de leurs revenus.

Flux migratoires entre Montpellier Méditerranée Métropole et les principales régions d'échange en 2016

(source : Insee RP 2017 – exploitation 3M)

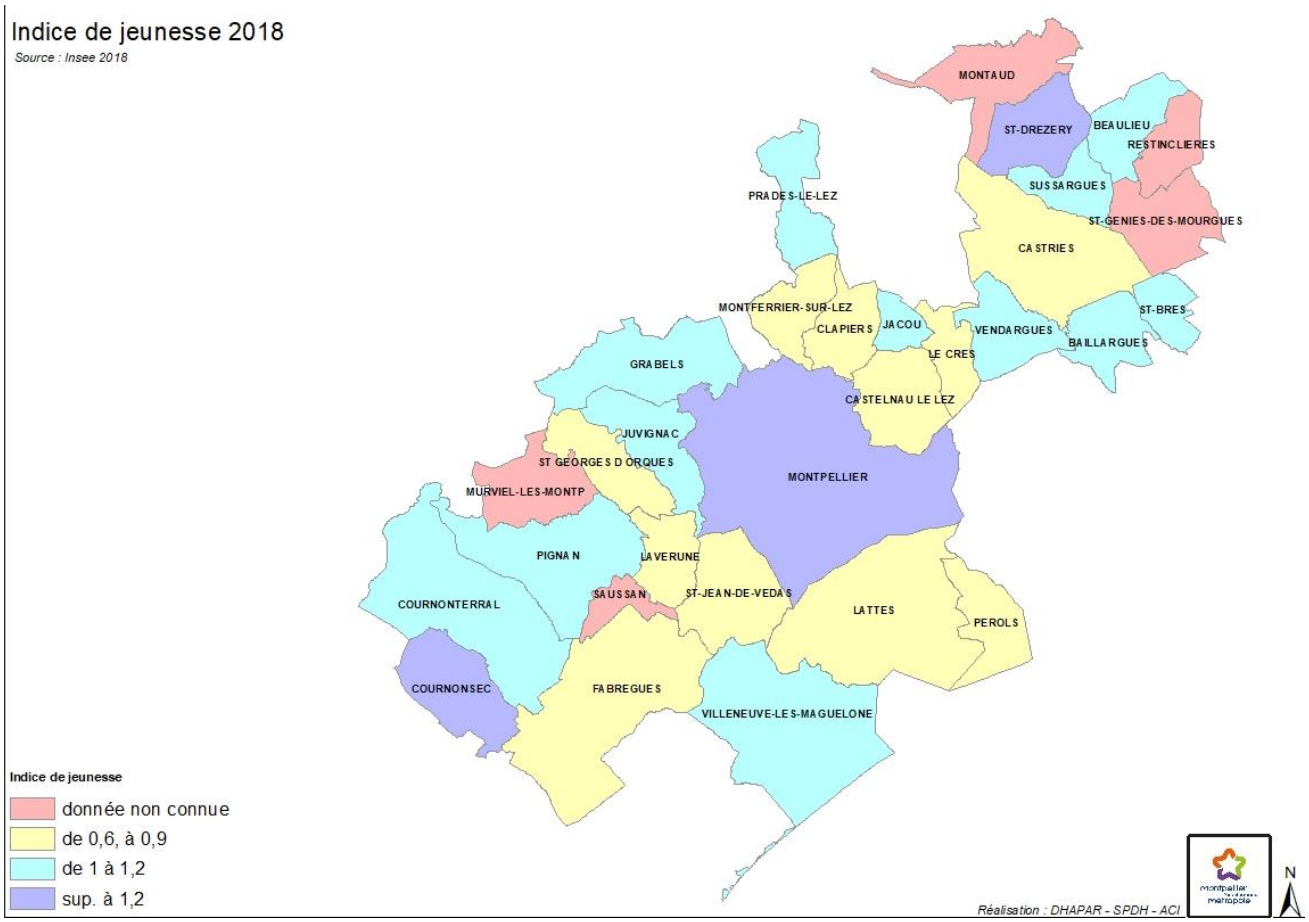


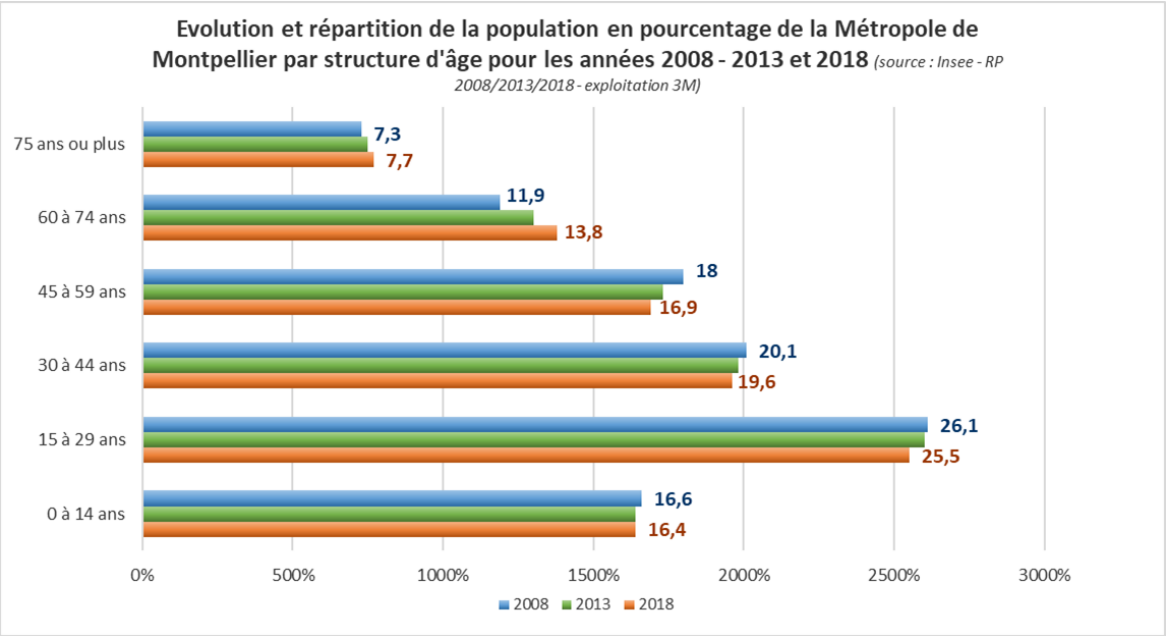
Parmi les conséquences de cette évasion résidentielle figure l'augmentation des déplacements pendulaires domicile-travail. Il convient de rappeler que plus de 28 000 personnes résidant dans l'aire urbaine de Montpellier

(hors Montpellier Méditerranée Métropole) travaillent dans l'une des 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole (cf. chapitre 7).

3.1.4. Une population jeune mais qui vieillit sur la Métropole

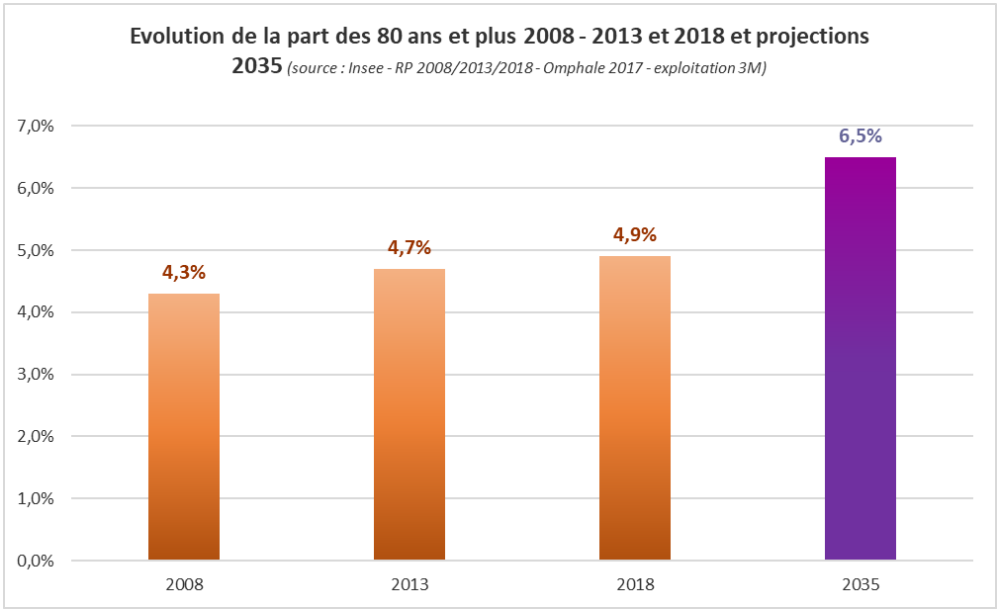
En 2018, avec **plus de 42% des personnes ayant moins de 30 ans** (dont plus d'un quart âgé de 15 à 29 ans) et un indice de jeunesse élevé (1,1), la population de Montpellier Méditerranée Métropole est plus jeune que celle des autres métropoles comparables. Ceci s'explique principalement par une **présence massive des étudiants sur le territoire** (16,6% de la population de Montpellier Méditerranée Métropole avec près de 78 000 étudiants à la rentrée scolaire 2018/2019) principalement concentrés sur la ville de Montpellier (27,6% de la population Montpelliéraine) du fait de la présence des universités, des services et des résidences universitaires.



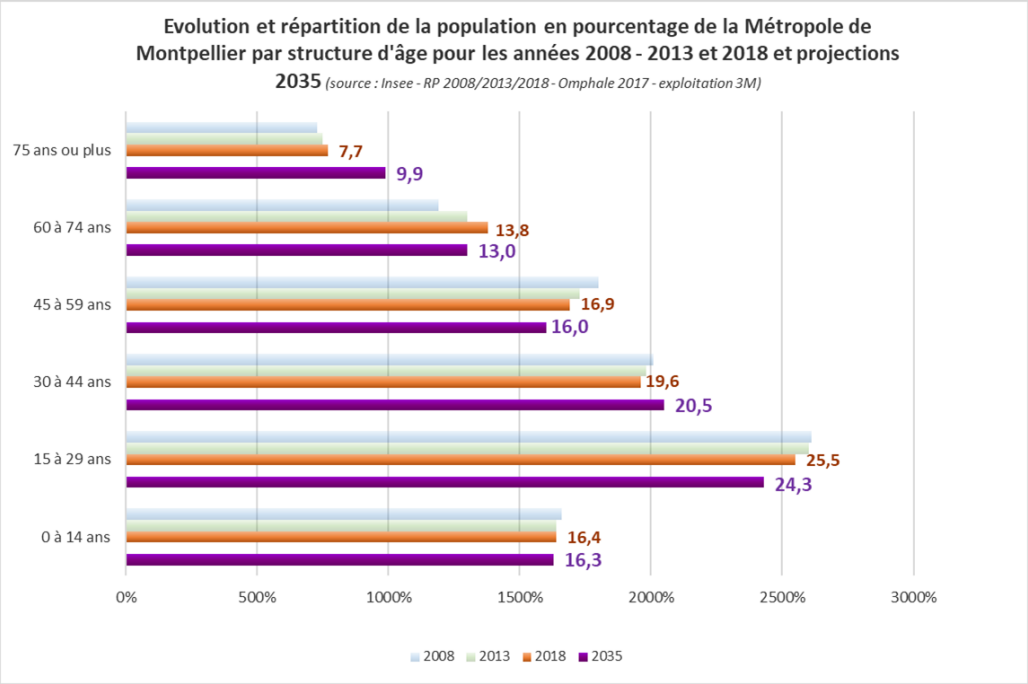


Pour autant, la population de Montpellier Méditerranée Métropole vieillit et continuera à vieillir dans les prochaines années en raison, notamment de l'arrivée dans le troisième âge des générations du baby-boom et de l'allongement de la durée de vie. Ainsi, selon l'Insee, les 75 ans ou plus devraient passer la barre des 56 000 personnes en 2035 contre un peu plus de 37 000 à l'heure actuelle (Insee 2018) et représentaient près de 10% de la population de Montpellier Méditerranée Métropole. Ce **vieillissement de la population** constitue une véritable priorité pour l'ensemble des politiques publiques notamment en matière d'habitat à travers le **développement d'une offre nouvelle de logements en faveur des séniors et l'adaptation des logements existants pour le maintien des personnes âgées à leur domicile.**

Au sein de cette population vieillissante, la part des 80 ans et plus connait une évolution tout aussi marquée.



Le **phénomène de vieillissement de la population va s'accélérer** dans les prochaines années. Ce fait démographique majeur induit des réponses adaptées en matière d'habitat, d'aménagement de l'espace, d'équipement et de services pour satisfaire les besoins des personnes âgées confrontées aux difficultés liées à la mobilité réduite et à la dépendance.



3.1.5. *Une taille des ménages en baisse mais qui se stabilise*

Depuis les années 1960, le nombre moyen de personnes par ménages est en diminution, pour atteindre en 2018 le **chiffre moyen de 2 personnes par ménages**. Ce chiffre est cependant différent en fonction des territoires : 1,9 pour la ville de Montpellier et 2,3 pour les communes périphériques. Après avoir connu une baisse constante du fait des évolutions sociétales (séparations, divorces) et démographiques (vieillissement de la population), **le nombre moyen d'occupants par logement se stabilise sur la période récente**.

Montpellier Méditerranée Métropole	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,0	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1	2,1	2,0

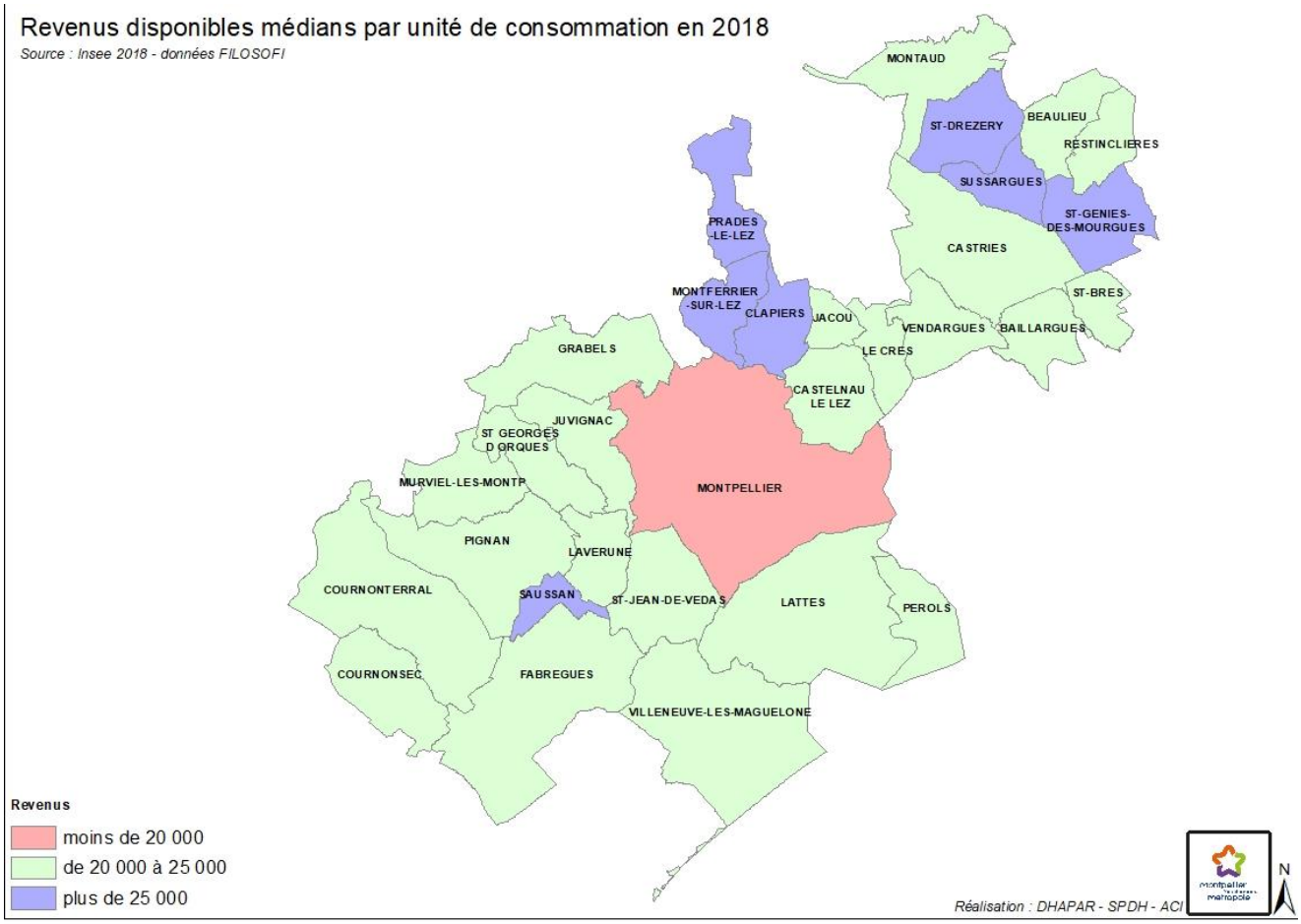
La Métropole de Montpellier se situe dans la moyenne des principales métropoles françaises, dont la taille des ménages varie entre 2 et 2,1.

En 2018, 45% des ménages recensés dans Montpellier Méditerranée Métropole sont des personnes seules résultant du **desserrement des ménages** (vieillissement de la population, modification des modes de cohabitation et évolutions structurelles de la cellule familiale : divorces, monoparentalité, vie de célibat) et de la forte présence d'étudiants sur le territoire. Ici encore, la disparité territoriale est à noter : 53% des ménages sont composés d'une seule personne sur Montpellier contre 31% pour les communes périphériques. **79% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes sur Montpellier et 66% sur les autres communes.**

L'analyse des structures familiales de la métropole démontre que les couples avec enfants représentent 40% des familles mais avec une logique surreprésentation sur les communes hors Montpellier avec 46,5% des familles.
Les couples sans enfants sont l'autre composante principale de la structure familiale de la métropole, où la représentativité est légèrement plus élevée sur la ville de Montpellier (42%) que sur les communes périphériques (40%).
Les familles monoparentales pèsent pour 23% des structures familiales à Montpellier contre 14% dans les communes périphériques.

Selon les projections démographiques de l'Insee, la taille moyenne des ménages dans Montpellier Méditerranée Métropole devrait se stabiliser autour de 1,99 à l'horizon 2030, à comparer à une taille moyenne de 2,0 en 2018.

3.1.6. Une population aux revenus toujours bas et un territoire encore marqué par un fort indice de pauvreté



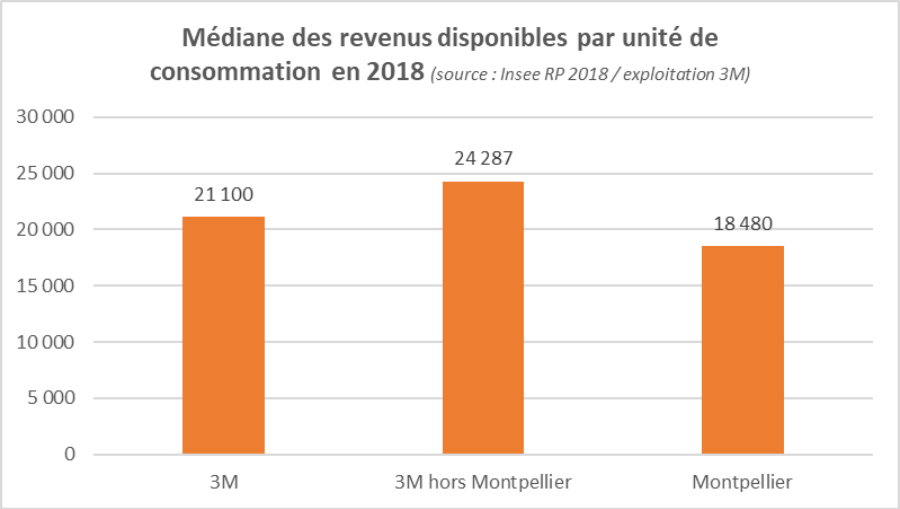
Montpellier Méditerranée Métropole présente, notamment sur la ville de Montpellier, des ménages aux ressources faibles. En témoigne la représentation des revenus médians en 2018.

Unité de consommation (def) :

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

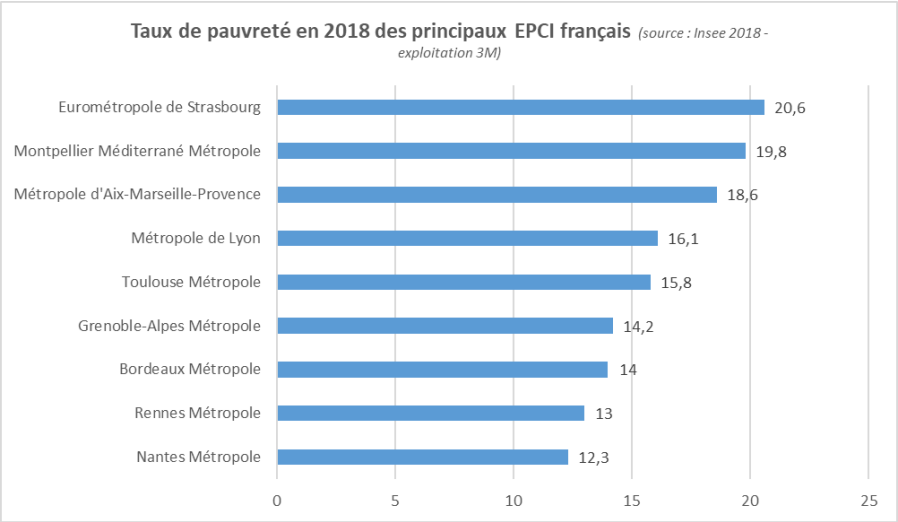
- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le revenu médian sur Montpellier Méditerranée Métropole est de **21 100€ par Unité de Consommation (UC) en 2018.** C'est **le revenu le plus bas des métropoles de comparaison**, avec celui de la Métropole de Strasbourg (20 760€). Le revenu annuel médian est nettement plus faible à Montpellier (18 480€/an/UC contre 24 287€/an/UC sur les autres communes hors Montpellier).



Le taux de pauvreté sur la ville-centre est de 27% contre 15% au niveau national (France métropolitaine), avec une surreprésentation de ménages précaires dans les quartiers relevant de la politique de la ville (12 quartiers concernés). Les personnes sous le seuil de pauvreté sont majoritairement dans le parc privé.

Eu égard à cette situation sociale, **la demande locative sociale est importante.** Le graphique ci-dessous abonde dans le sens d'une métropole où la population est plus pauvre qu'ailleurs sur le territoire national. Ainsi, en comparaison des métropoles de référence, Montpellier Méditerranée Métropole est clairement marquée par un taux de pauvreté atteignant presque 20%.



3.1.7. Les quartiers politique de la ville

La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville a été identifiée à partir d'une méthode prenant en compte la pauvreté monétaire. Les quartiers prioritaires sont en effet des territoires – de plus de 1 000 habitants – concentrant une majorité de population à bas revenus.

Sur Montpellier, suite à la redéfinition d'une nouvelle géographie prioritaire en janvier 2024, **10 quartiers ont été identifiés comme quartier prioritaire de la ville (QPV)**: Aiguelongue ; Celleneuve ; Cévennes ; Croix d'Argent – Lemasson ; Gély-Figuerolles ; Mosson ; Paul Valéry-Pas du Loup-Val de Croze ; Petit Bard-Pergola ; Pompignane ; Tournezy-Saint-Martin.

Ces QPV concentrent des ménages confrontés notamment à une pauvreté monétaire qui se traduit par un niveau de vie situé sous le seuil de pauvreté**. Les quartiers Mosson et Petit-Bard se distinguent par une concentration de ménages précaires avec respectivement 59% et 56,1% de la population vivant sous le seuil de pauvreté** en 2019.

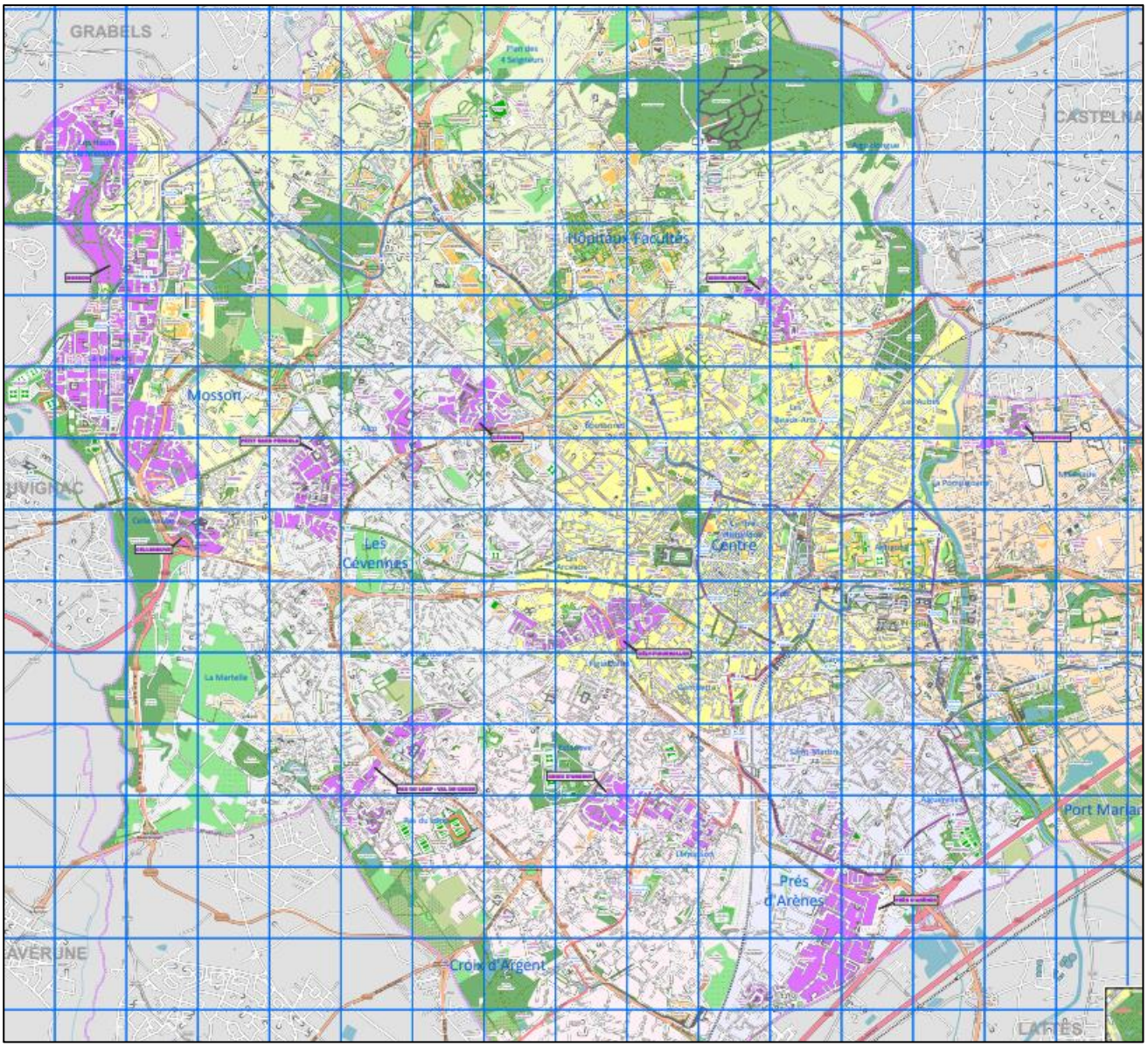
Cette singularité laisse augurer l'enjeu que constitue la conduite de politiques publiques en faveur de la cohésion sociale. Ainsi le **Contrat de Ville 2024-2030** de Montpellier Méditerranée Métropole, signé avec l'Etat, la Région, le Département et de nombreux partenaires institutionnels et sociaux en 2024, fédère un certain nombre de priorités organisées autour de 6 problématiques :

- Jeunesse, Réussite éducative et mixité dans les établissements scolaires,
- Développement économique, insertion, formation, emploi et parcours professionnels adaptés,
- Tranquillité publique et cadre de vie,
- Accès aux droits et aux services de santé, sportifs et culturels,
- Lutte contre les discriminations et égalité femmes-hommes,
- Promotion des valeurs de la République, laïcité et citoyenneté.

Egalement dans le cadre de la déclinaison locale du Nouveau Programme National pour la rénovation Urbaine, les quartiers Mosson et Cévennes bénéficieront d'actions spécifiques en faveur notamment de l'amélioration du cadre de vie, du renouvellement urbain du cadre bâti et de la mixité sociale et fonctionnelle de ces deux quartiers. Les objectifs du projet urbain de la Mosson sont :

- *« D'ouvrir le quartier et l'espace public,*
- *D'activer l'économie et l'offre de loisirs,*
- *D'améliorer la qualité de vie au quotidien,*
- *De connecter le quartier à la ville, à la métropole et au monde ».*

Dans le même esprit, le quartier de la Mosson a été retenu en 2019 par l'Etat au titre du programme national « Cité éducative *» qui vise « à créer des territoires à haute qualité éducative pour les habitants des quartiers prioritaires, grâce notamment à une meilleure coordination des dispositifs ».*



Quartiers prioritaires de la ville de Montpellier : périmètre de 2024
Source : Site web Contrat de ville - Montpellier Méditerranée Métropole

3.2 Le scenario démographique du PLUi : l'évolution démographique projetée

Le scénario démographique du PLUi s'appuie sur une démarche engagée et validée par les élus de la Métropole dans le cadre du SCoT approuvé depuis le 18 novembre 2019. Ce document, dit intégrateur et envers lequel le PLUi doit être dans un rapport de compatibilité, a posé comme préalable au développement du territoire de la Métropole jusqu'en 2040, **la volonté d'une projection démographique ambitieuse mais réaliste.**

Le PLUi reprend et réalise la mise en œuvre de ce choix politique sur une durée plus courte, soit à l'horizon 2034, et pour laquelle les modalités de projection diffèrent légèrement. Pour la métropole de Montpellier, deux scénarios ont été établis dans le cadre du SCoT[5]: un scénario central et un scénario adapté aux spécificités locales.

Le tableau ci-dessous permet de prendre connaissance du scénario central établi par l'Insee dans le cadre du travail de projection démographique :

POPULATION	2013	2020	2025	**2030**	2035	2040	**TCAM 2013-2030**	TCAM 2013-2040
Scénario central	441 884	482 400	508 700	**532 500**	552 500	569 100	**1.1%**	0.9%

Source : Insee – Omphale 2017 – mise en forme 3M

Ainsi selon le scénario central, il est projeté à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole un **taux de croissance démographique annuel à hauteur de +1,1% à l'horizon 2030, +0,9% à l'horizon 2040.** Ce taux est plus faible que ceux constatés ces dernières années. En effet, **un tassement de la croissance** doit être pris en compte pour intégrer principalement le **ralentissement des apports migratoires** occasionnés par l'évolution démographique des territoires d'origines dont les populations vont à la fois vieillir et connaitront une croissance moins soutenue qu'auparavant induisant ainsi une diminution des arrivées vers la Métropole.
Bien que le tassement de la croissance démographique semble inéluctable, il n'en reste pas moins que le taux de croissance annuel projeté devrait toujours demeurer nettement plus soutenu que celui de la moyenne des autres métropoles.

Sur la base du scénario central, un autre scénario a été établi conjointement par l'Insee Occitanie et Montpellier Méditerranée Métropole, et a pris en compte deux variables d'ajustement pour bâtir un scénario contextualisé qui soit davantage le reflet de la situation socio-économique de Montpellier Méditerranée Métropole et la traduction d'un choix d'aménagement durable du territoire. Ces deux hypothèses sont :

- **une augmentation de 2% par an du nombre d'arrivée des 18-25 ans** dans Montpellier Méditerranée Métropole en provenance du reste de la France métropolitaine. Ce choix est justifié au vu de la croissance du nombre d'étudiants observée au cours des dernières années et d'un rayonnement universitaire qui devrait se conforter à l'avenir.

- **une réduction de 20% du nombre de départ des moins de 40 ans vers le bassin résidentiel**. Ce choix est justifié par le souhait d'accroitre l'offre de logements accessibles à destination notamment des familles afin de satisfaire leurs parcours résidentiels au sein du territoire métropolitain et de contrer les phénomènes de

[5] Précision méthodologique : Les projections effectuées par l'Insee pour le compte de la Métropole dans le cadre de ses travaux s'appuient sur le modèle de projection dit Omphale 2017. Il est utilisé pour réaliser des projections de 2013 à 2050 compte tenu de l'introduction, en 2013, d'une nouvelle question de recensement, à savoir « où habitiez-vous l'année précédente ? ». Ce T0 est un invariant du modèle.
Plusieurs scénarii peuvent alors être élaborés en fonction des besoins du territoire à partir d'indicateurs nationaux fixes tel que l'espérance de vie, la fécondité, les migrations… Les différences entre chaque scénario relevant d'un degré plus ou moins appuyé d'un curseur ou de plusieurs.
Il est par ailleurs à rappeler que les projections Omphale 2017 ne doivent pas être assimilées à des prévisions. D'autres aléas peuvent influencer l'évolution démographique et ne sont pas pris en compte : politiques locales de construction de logements et limites du foncier, évènement économique local majeur, crise sanitaire pouvant avoir un impact sur le développement d'un territoire….

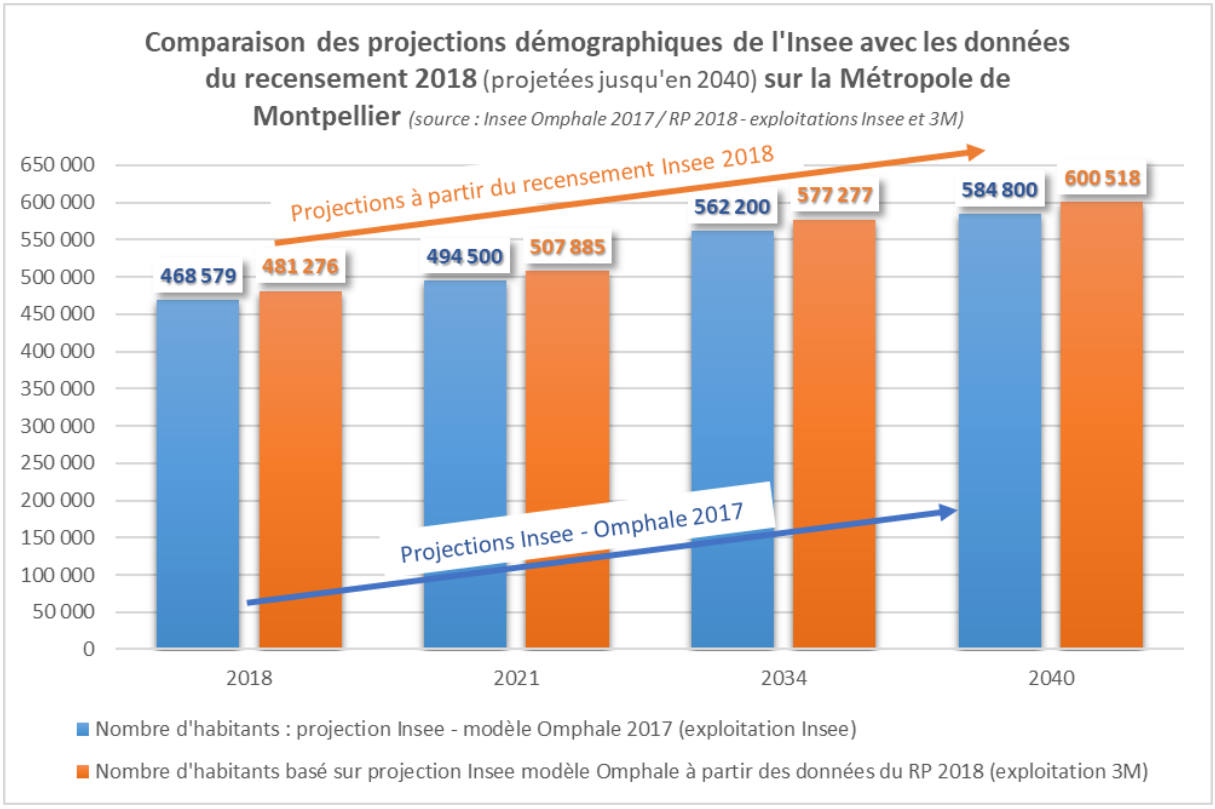
périurbanisation liés au départ de ménages travaillant sur la métropole et qui vont s'installer dans la très large périphérie.

Ainsi, sur cette base, un scénario démographique sur la temporalité du PLUi 2021-2034 a été établi. Il permet d'envisager une population de l'ordre de **562 000 habitants à l'horizon 2034** et près de 585 000 à l'horizon 2040.

Projections démographiques (source Insee Occitanie)			
2013	*2021*	*2034*	2040
441 884	**494 500**	**562 200**	**584 800**
2021-2034 : Tx annuel +0,99% soit + 5 200 hab/an			
2013-2040 : Tx annuel +1,04% soit + 5 300 hab/an			

A l'horizon 2034, cela correspond à un taux de croissance annuel lissé sur la période de +0,99% soit un gain démographique de + 5 200 habitants par an.

En intégrant une projection à plus long terme, sur la période 2013-2040, le **taux de croissance annuel lissé serait de +1,04%** soit + 5 300 habitants supplémentaires par an.



Ont été par ailleurs mis en parallèle les chiffres de projection du modèle Omphale 2017 (basé sur le recensement 2013) et les chiffres du recensement 2018. En appliquant à partir de ce dernier chiffre de recensement les taux de variation annuels décrits ci-dessus (0,99%/an sur la période du PLUi), cela permet de donner à voir, de manière théorique, les écarts éventuels avec le modèle projeté par l'Insee.

En l'occurrence, cette démonstration permet ici de valider les hypothèses du scénario de projection travaillé entre la Métropole et l'Insee ; du moins en volume global de population. En effet, il n'est pas possible d'établir le même travail en ce qui concerne les classes d'âges.

3.3 Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS

La dynamique de développement démographique devrait rester marquée dans le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole dont l'attractivité résidentielle se maintiendra. Dans ce contexte, deux échéances de prévision sont considérées. Une prévision lointaine à horizon 2040 et une prévision dans le cadre de la temporalité du PLUi, soit entre 2021 et 2034 :
> Accroissement à l'horizon 2040 selon un rythme annuel de +5 300 habitants c'est à dire de 1,04%/an.
> Accroissement à l'horizon 2034 selon un rythme annuel de +5 200 habitants c'est à dire de 0,99%/an.

Le maintien de l'attractivité résidentielle de Montpellier Méditerranée Métropole, et donc de sa croissance démographique, aura des impacts notamment sur la détermination de la prévision économique.

ENJEUX

Enjeu 1 : Le maintien d'une dynamique d'attractivité tout en assurant l'équilibre emploi/habitant

Enjeu 2 : La répartition de la croissance démographique en cohérence avec la répartition des équipements et services

Enjeu 3 : Le vieillissement de la population

Enjeu 4 : La continuité des parcours résidentiels sur le territoire

Enjeu 5 : L'appauvrissement de la population

Enjeu 6 : La cohésion sociale

4. LES BESOINS RELATIFS A L'HABITAT

4.1 Le contexte économique et social de la politique relative au logement

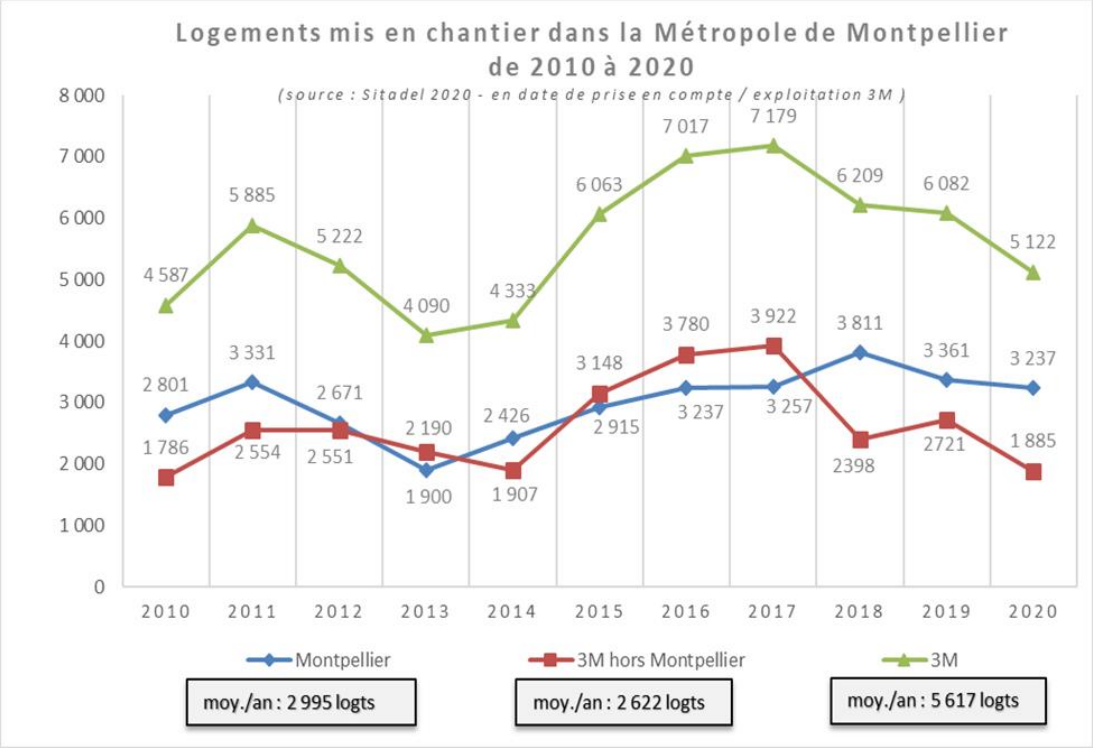
Le domaine du logement est tout à la fois régi par des comportements de marché (les demandes, les logiques économiques des opérateurs) et des politiques publiques, nationales s'agissant des conditions de financement (y compris la fiscalité) et locales en termes d'offre foncière, de projet urbain, de dispositifs volontaires d'aménagement et de soutien à la diversité de l'habitat et de financements complémentaires souvent indispensables à la faisabilité des opérations sociales.

Faire référence aux comportements de la demande, c'est d'abord prendre en compte la prévision démographique soit + 5 200 habitants supplémentaires par an en moyenne à l'horizon 2034. C'est aussi, surtout quand on se réfère à la nécessité de définir la politique de l'habitat au regard de la mixité sociale, prendre en compte le fait qu'à Montpellier, les revenus, et donc les solvabilités logement, ne sont pas élevés :

- 54% des ménages locaux sont éligibles aux logements locatifs sociaux et très sociaux relevant du PLUS – PLAI et 74% des demandeurs de logements sociaux sont éligibles au seul PLAI.
- Le **taux de pauvreté atteint 19% des ménages**

4.1.1. La dynamique de production de logements

Avec **plus de 5 600 logements produits en moyenne annuelle lissée entre 2010 et 2020**, **la Métropole produit 11 logements pour 1 000 habitants**, soit un ratio très élevé, symbole du dynamisme local. Ce volume de production moyen dépasse les objectifs du PLH 2019-2024 (pour rappel : 5 000 à 5 400 logements par an sur la période du PLH) mais varie suivant les années et les dispositifs de défiscalisations mis successivement en place.
Il est cependant à noter que, **depuis 2018, cette dynamique de construction connaît une baisse constante** ; bien que restant dans des proportions adéquates au regard du PLH.



Ce dynamisme immobilier se traduit par un volume de vente moyen annuel lissé de l'ordre de plus de 3 000 sur les cinq dernières années (2016-2020 / *source : FIL34*). Si la majorité de la promotion concerne Montpellier, les secteurs périphériques sont particulièrement dynamiques.
Il est à noter que **le marché de la promotion neuve local est marqué par la forte présence d'investisseurs**. Sur les six dernières années, ils représentaient en moyenne 65% des acquéreurs.

Les modalités de développement de la promotion neuve suivent les mêmes règles que celles du développement du logement locatif social, à savoir le maintien d'une cohérence urbanisme-transport ; permettant ainsi l'implantation de zones d'habitats en lien avec les transports en commun.

A l'instar des autres métropoles françaises, la production de logements au sein de Montpellier Méditerranée Métropole se fait **majoritairement sous forme collective** ; en 2020 ce taux s'élevait à hauteur de 83%.

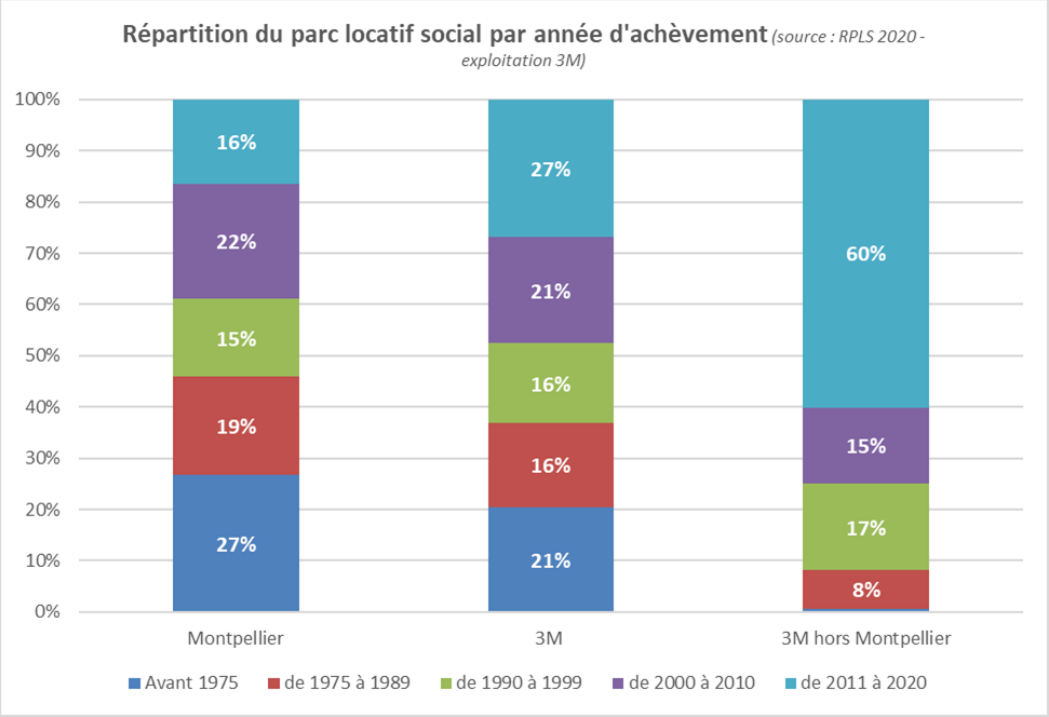
4.1.2. La politique de développement du Logement Locatif Social (LLS)

- UN DEFICIT CONSTATE…

La Métropole de Montpellier compte **20 communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU sur les 31** la constituant. Cependant, la politique de développement du logement locatif social, sous toutes ses formes, concerne l'ensemble des communes de la Métropole.

C'est ainsi que le **rééquilibrage de la production de logements locatif sociaux entre la ville centre et les communes périphériques,** s'est engagé. Le parc social se concentrait pour 87% sur la seule commune de Montpellier en 2015, pour 75% en 2020.

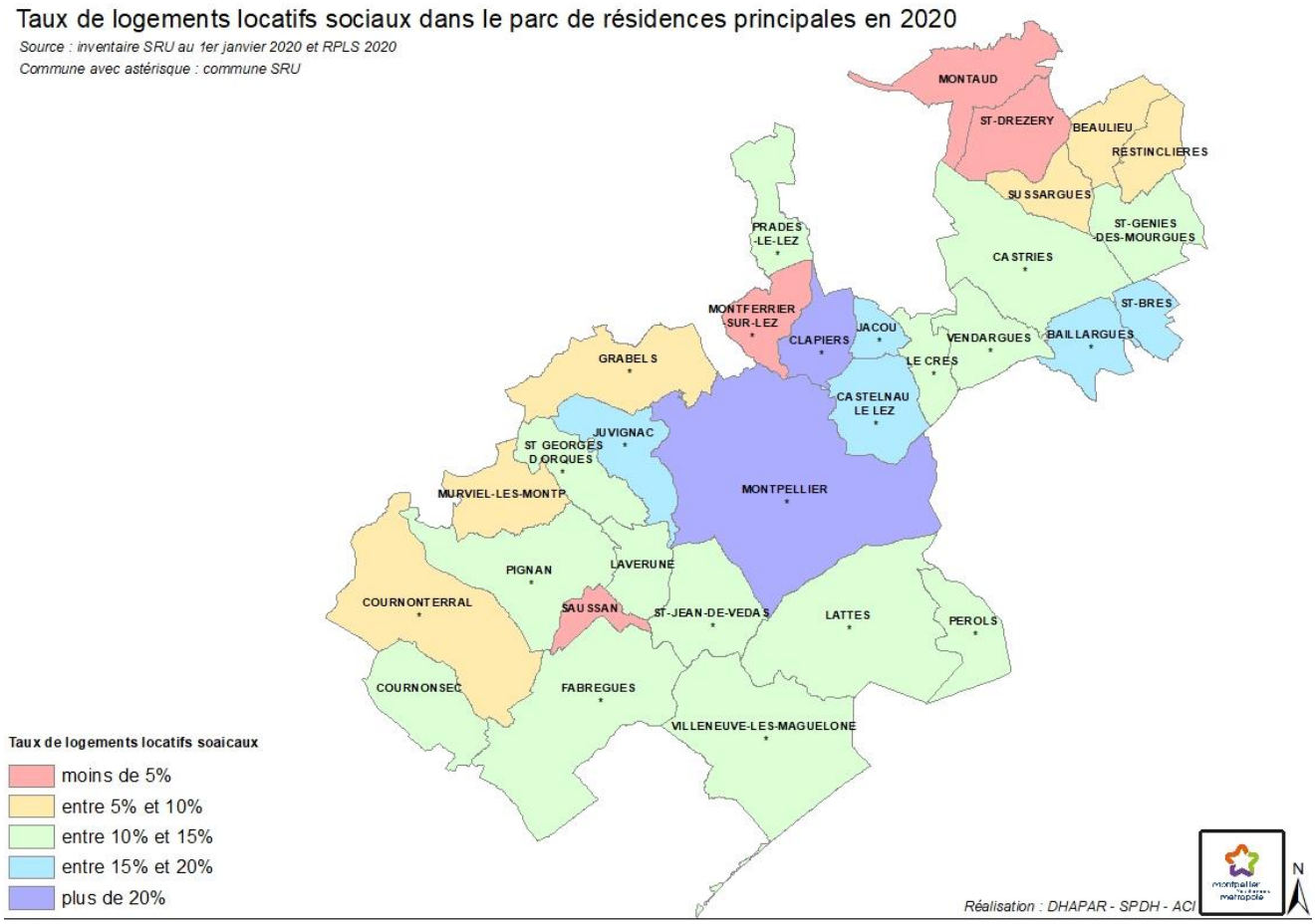
Ce rééquilibrage est relativement récent et se retrouve dans les chiffres du graphique suivant. Il démontre que 60% du parc locatif social a été développé sur les communes périphériques entre 2011 et 2020 ; respectant ainsi les objectifs de rééquilibrage de PLH successifs.


Répartition du parc locatif social par année d'achèvement (source : RPLS 2020 - exploitation 3M)
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
16%
22%
15%
19%
27%
27%
21%
16%
16%
21%
60%
15%
17%
8%
Montpellier
3M
3M hors Montpellier
Avant 1975
de 1975 à 1989
de 1990 à 1999
de 2000 à 2010
de 2011 à 2020

En 2020, 20,1% des résidences principales de la Métropole relèvent du logement locatif social, quand cette proportion s'établit à 24,18% à Montpellier et 13,31% dans les 30 autres communes. **En volume, la Métropole comptait, au 1er janvier 2020, 45 613 logements locatifs sociaux** (source : DDTM 34 et RPLS 2020), **dont 34 263 pour la seule commune de Montpellier.**

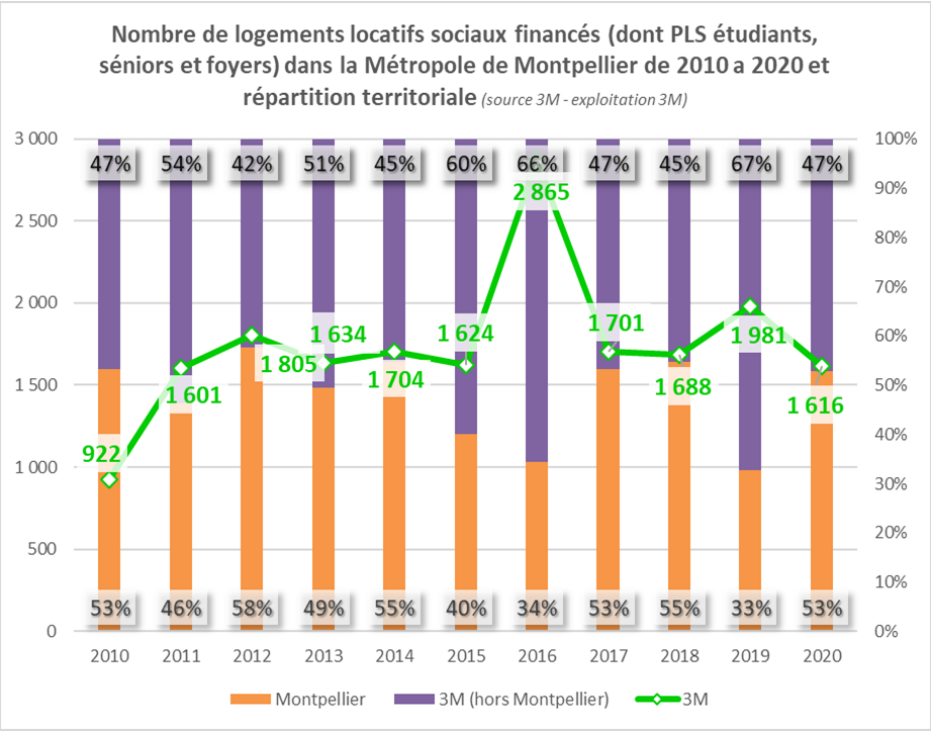
Malgré cette dynamique enclenchée, **aucune commune SRU du territoire n'a encore atteint son obligation de 25% des résidences principales dédiées au logement locatif social.**

Près de 9 350 logements locatifs sociaux manquent pour atteindre cette obligation légale (source : DDTM 34 – inventaire 1er janvier 2020).



- … MAIS DES OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH ATTEINTS

De 2010 à 2020, plus de 19 100 logements locatifs sociaux ont été financés dans Montpellier Méditerranée Métropole, soit une moyenne de 1 740 logements par an sur la période. Au cours de cette période, le volume de logements sociaux créés a progressé conformément aux objectifs fixés par les Programmes Locaux de l'Habitat successifs.

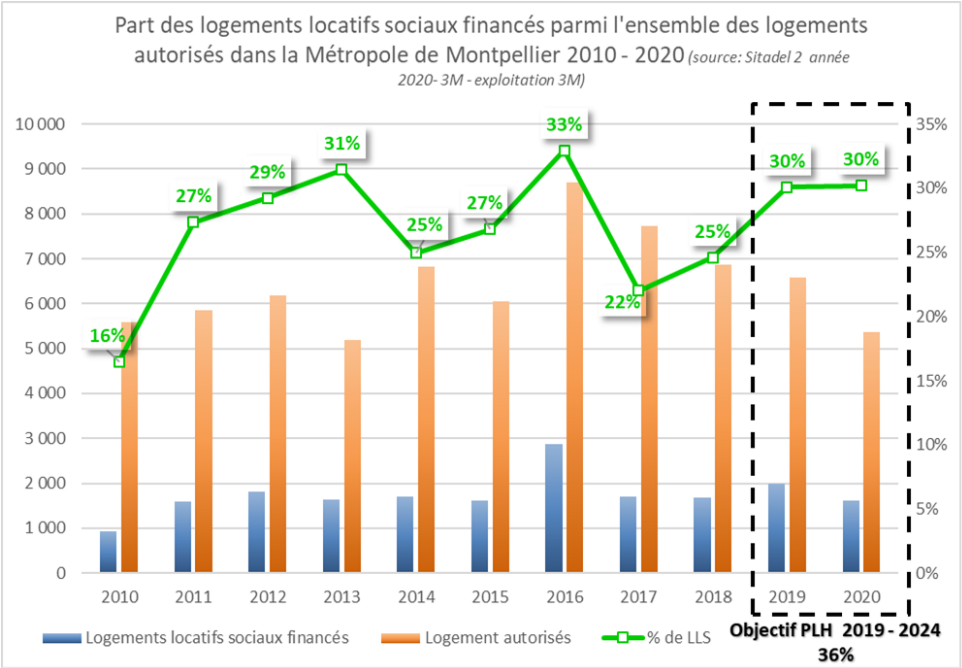


Au cours des six années de mise en œuvre du PLH 2013-2018, 9 472 logements locatifs sociaux ont été financés dans Montpellier Méditerranée Métropole, soit une moyenne annuelle de 1 580 logements pour un objectif fixé par le PLH d'au moins 1 500 logements.

Le PLH 2019-2024 pose un objectif annuel de production de LLS compris entre 1 790 et 1 960. Les deux années de mise en œuvre du PLH, ont permis la production moyenne annuelle de près de 1 800 logements locatifs sociaux ; répondant ainsi aux objectifs du PLH 2019-2024.

Depuis 10 ans, il est constaté qu'en moyenne, chaque année, 27% des logements autorisés sont des logements locatifs sociaux financés par la collectivité. Ce chiffre moyen s'est maintenu au cours des 6 années de mise en œuvre du précédent PLH.

Le PLH 2019-2024 a posé un objectif global pour la Métropole de produire 36% de logements locatifs sociaux chaque année dans la production de logements neufs. Les deux premières années de mise en œuvre de ce PLH permettent de constater un objectif global atteint de l'ordre de 30%, soit en-dessous de l'objectif affiché.
Il sera nécessaire d'attendre au moins la troisième année de mise en œuvre du PLH pour avoir le recul nécessaire à l'analyse de sa mise en œuvre.



Cette dynamique de production et de financement de logements locatifs sociaux **permet de systématiquement dépasser les objectifs en valeur absolue fixés par l'Etat en la matière.**

- DES EFFORTS DE CONSTRUCTION QUI RESTENT A POURSUIVRE, NOTAMMENT DANS UN BESOIN DE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL

Force est de constater que les efforts engagés ces dernières années ont permis de **réduire le déficit de production de logements sociaux imposés par la loi SRU**. Ce dernier s'élevait à 10 594 LLS manquants en 2019 pour s'établir à 9 350 en 2020 en intégrant une nouvelle commune SRU (Montferrier-sur-Lez).

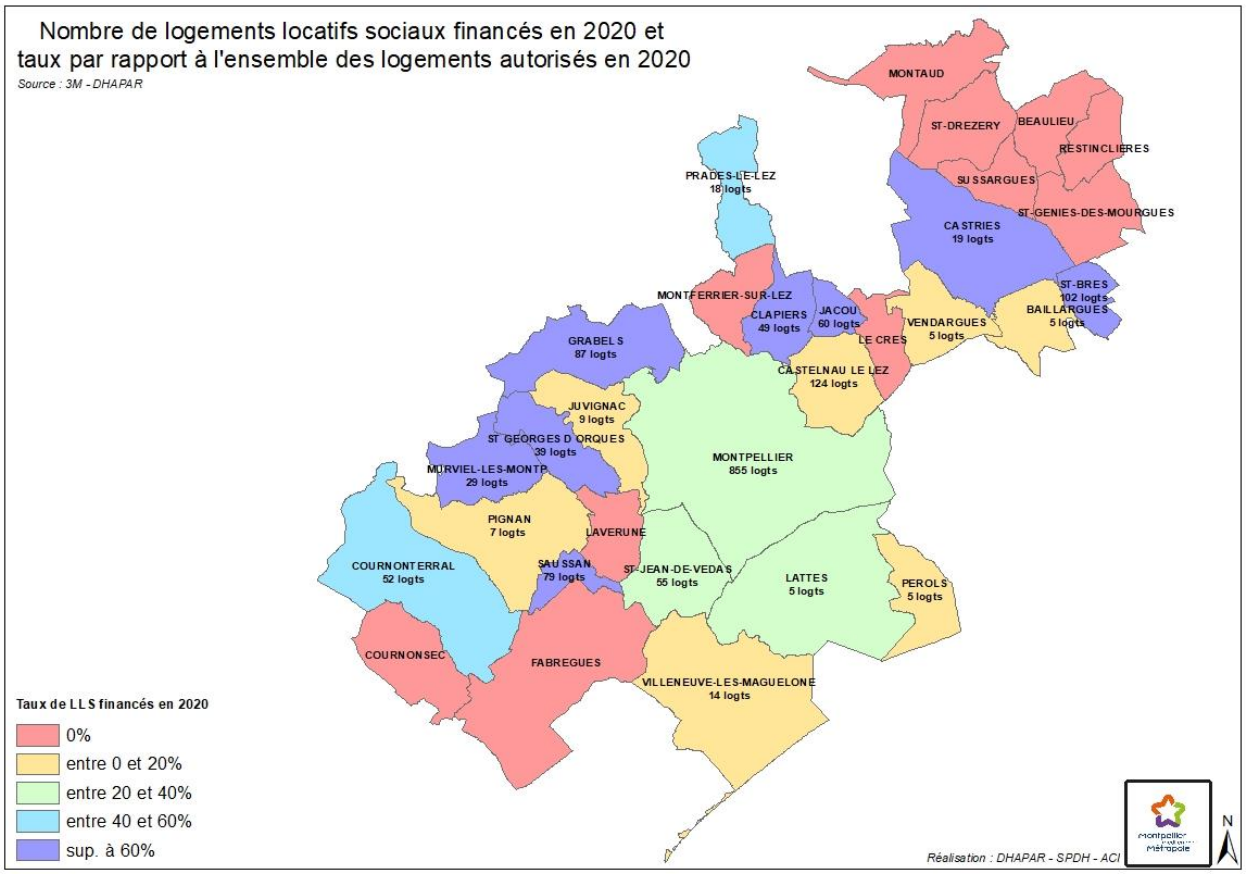
Le processus de rééquilibrage territoriale de la production de logements locatifs sociaux s'est d'ores et déjà engagé.

Une offre en logements locatifs sociaux de mieux en mieux répartie sur le territoire

Cependant, le PLH 2019-2024 affiche une volonté forte de consolidation de l'enjeu de répartition géographique d'une offre nouvelles de logements locatifs sociaux dans l'objectif de renforcer la mixité et la diversité sociale à l'échelle de la Métropole.

Ce sont ainsi quatre groupes de communes qui ont été créés permettant de les répartir en fonction de leur situation vis-à-vis de la loi SRU (assujettie ou non ou pouvant le devenir dans la temporalité de l'exercice du PLH) mais aussi vis-à-vis de leur niveau de desserte. Cette territorialisation a permis d'adapter les objectifs de production de LLS en fonction des particularités locales ; allant de 30% à 36% de LLS à produire chaque année.

Cette territorialisation doit notamment permettre aux communes assujetties à la loi SRU de répondre au mieux aux objectifs attendus par l'Etat. La dynamique constatée lors de la dernière période triennale SRU (2017-2019), a ainsi permis à la commune de Baillargues de sortir de la carence ; tandis que les communes de Fabrègues, Lattes et St Georges d'Orques se maintiennent ou entrent en situation de carence.



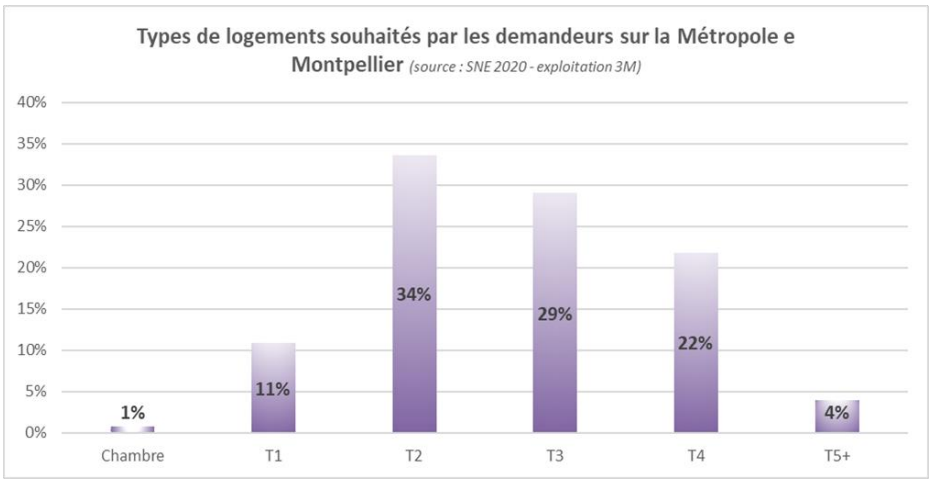
… POUR REPONDRE A LA FORTE DEMANDE

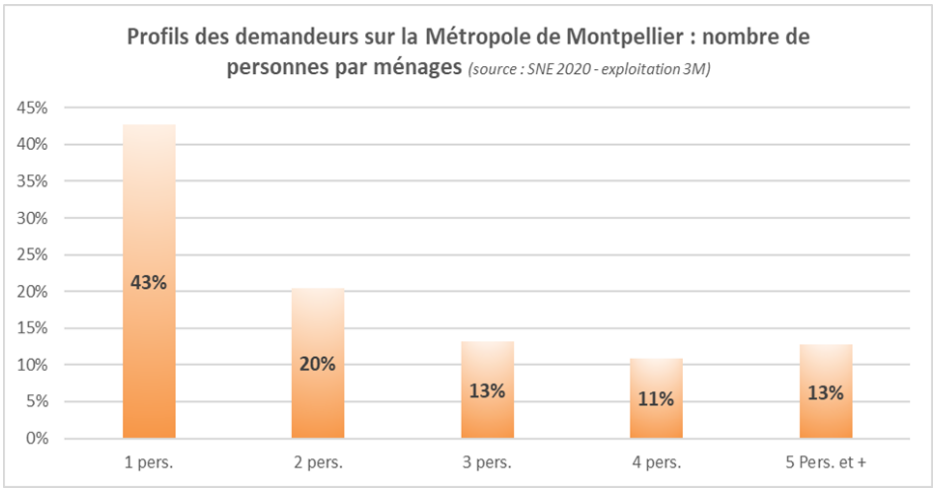
Au-delà des obligations légales, la forte pression locative indique bien un besoin réel de développement du parc social sur le territoire, quand bien même les efforts de production ont été engagés jusqu'à présent.

En lien avec une certaine fragilité sociale, la demande locative sociale est importante : **fin 2020, c'est près de 25 850 demandes qui furent enregistrées (dont 70% pour la seule ville de Montpellier).**
Rapporté aux 3 114 attributions en 2020**, le ratio demande/attribution s'établit à 8 demandes pour 1 attribution** sur le territoire de la Métropole, ce qui témoigne de la **très forte pression locative** qui s'exerce localement. La concentration des demandes sur la ville centre se ressent logiquement dans une pression plus forte où le ratio s'élève à 9 pour 1 attribution. Cette pression est de 6 à l'échelle du département de l'Hérault et de 4 à l'échelle de la région Occitanie.

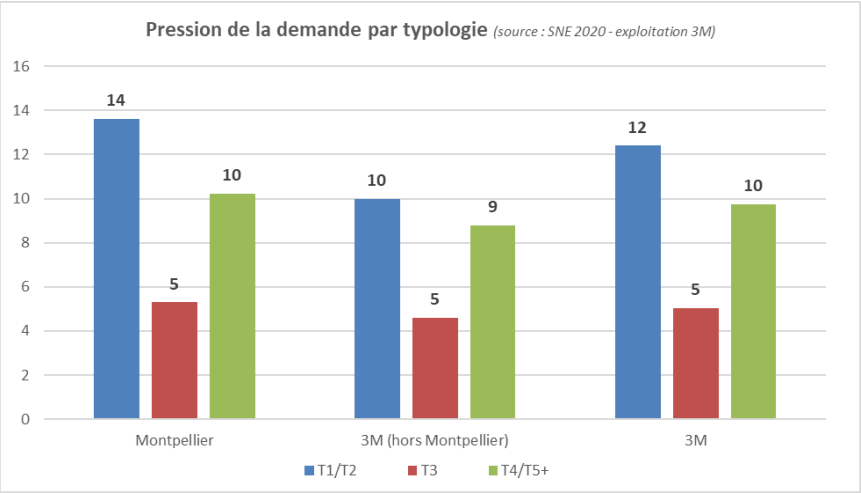
Cette très forte tension exercée sur le parc social se traduit également par **l'absence de logements vacants** dans le parc public et, par un **faible taux de rotation** (6,3% en 2018 hors premières mises en location – source RPLS 2020).

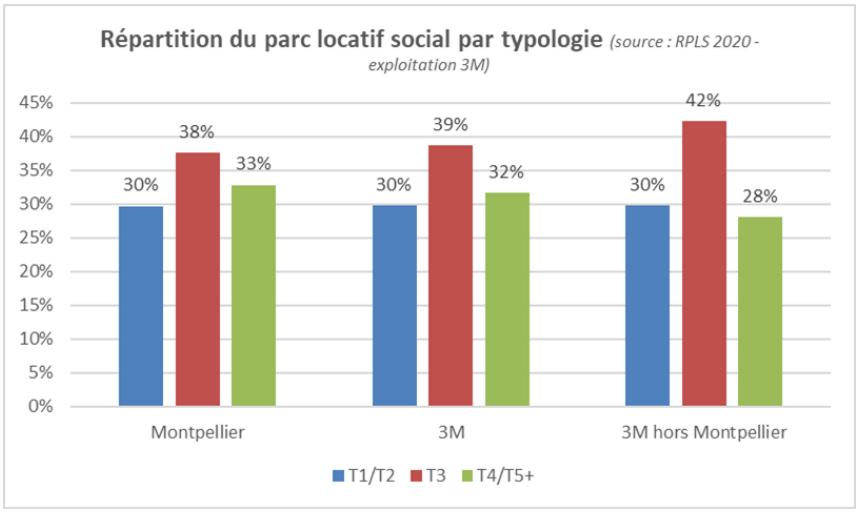
Les graphiques ci-dessous permettent de visualiser la répartition des demandes par typologies de logements et taille des ménages et démontrent une certaine cohérence entre les logements demandés et le nombre de personne dans le ménage.





La pression de la demande sur le territoire de la Métropole reste concentrée sur les petits logements, compte tenu notamment du fait que 43% des demandeurs sont des personnes seules (*source : SNE 2020*). Sur la ville de Montpellier, cette proportion s'élève à 44%. Par ailleurs, malgré une part de logements familiaux « élevée », la pression de la demande sur ces logements reste forte, notamment en raison d'un taux de mobilité faible sur cette typologie de logements.





La difficulté d'accès au parc social s'exerce surtout pour les personnes seules et les grandes familles (en demande de T5+), plus âgées et sans emploi. Inversement, les demandes des jeunes, des familles monoparentales et des petits ménages sont bien prises en compte. Par ailleurs ¾ des demandeurs ont des ressources très faibles et leur part est significative dans les attributions. Il est aussi à noter que les demandes de mutations restent toujours difficiles à satisfaire.

4.1.1. Une volonté forte de développer l'accession abordable

La dynamique du marché de la promotion neuve sur le territoire de la Métropole et son orientation marquée auprès des investisseurs, ne permet pas un accès à la propriété pour les ménages dits modestes.
Afin de permettre cette accession dite abordable, deux modalités de production sont engagées : le développement du Prêt Social de Location-Accession (PSLA) et l'accession aidée à destination du marché privé.

Pour le PSLA, le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 fixait un objectif de production 2 400 logements sur la durée du PLH. Dans les faits, 616 PSLA ont été financés. Le PLH 2019-2024 fixe quant à lui un objectif de production annuel d'environ 250 logements PSLA par an (soit 1 500 logements pour toute la durée du PLH). Pour l'année 2020, 36 PSLA ont été financés (118 depuis la première année de mise en œuvre du PLH).

L'accession aidée (prix maîtrisés et secteur TVA 5,5%) s'est vue fixer un objectif au PLH 2013-2018 de l'ordre de 1 000 logements par an à produire. Malgré la dynamique du marché de la promotion immobilière, 295 ventes ont été réalisées en moyenne par an entre 2013 et 2018. Pour l'année 2020, 316 logements à prix maîtrisés ont été vendus (713 depuis 2019).

En réponse à la forte pression immobilière que subit notre territoire et aux besoins en accession abordable à la propriété des ménages modestes et de la classe moyenne, de plus en plus exclus du marché de l'immobilier, Montpellier Méditerranée Métropole décide de créer en 2022 son Organisme de Foncier Solidaire.

Cet acteur territorial qui associent outre la Métropole et ses communs membres, tous des acteurs majeurs de l'aménagement et du logement social sur notre territoire vise à créer une offre de logements accessibles et durablement abordables.

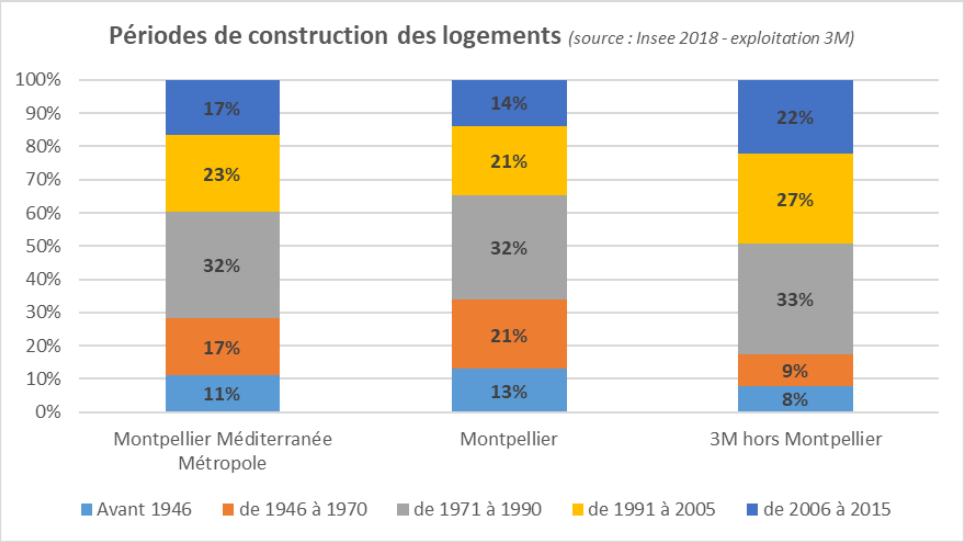
Pour y parvenir, l'OFS s'appuie sur un double mécanisme :

- Il réduit le prix d'achat des logements en dissociant la propriété du terrain et celle des murs grâce au bail réel solidaire (BRS) ;
- Il encadre les prix de vente et de revente des logements sur le long terme.

Structure non lucrative et d'intérêt général agrée par le Préfet de Région Occitanie, l'OFS est présidé par la Métropole.

4.1.1. L'état du parc existant et les enjeux liés à sa requalification

Le parc de logements de Montpellier Méditerranée Métropole est relativement récent : en 2018, seulement 28% des logements datent d'avant 1971 (pour rappel la 1ère règlementation thermique nationale a été instituée en 1975).



Outre la flambée des prix de l'immobilier qui a contribué à l'entretien du patrimoine bâti compte tenu de sa valeur pécuniaire, l'amélioration du parc de logements privés de Montpellier Méditerranée Métropole est également le fruit **d'opérations de réhabilitation conduites à travers notamment plusieurs dispositifs d'accompagnement des copropriétés :**

- **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Courreau Figuerolles Nord Ecusson** (CFNE) en centre-ville
- **OPAH Copropriétés dégradées « Mosson »** en lien avec le projet de renouvellement urbain concernant les 15 copropriétés verticales du secteur Grand Mail, Saint Paul et Hauts de Massane (site priorité national du Plan Initiative Copropriété – PIC).
- Un **plan de sauvegarde sur la copropriété des Cévennes** (nord-ouest également).
- Un **Projet d'Intérêt Général (PIG) « Rénover pour un habitat durable et solidaire »** sur l'ensemble du territoire métropolitain qui cible principalement les démarches engagées par les propriétaires à titre individuel (travaux d'économie d'énergie, d'accessibilité…).

Néanmoins, **il subsiste des enjeux d'amélioration de la performance énergétique des logements notamment dans le parc privé** (près de 87 000 logements antérieurs à 1975) **et de lutte contre le logement indigne**. Les dispositifs PIG et OPAH intègrent des objectifs d'intervention sur le parc privé indigne, et dans le cadre de l'OPAH CFNE une THIRORI a été initiée visant à financer la restructuration complète d'un îlot entier insalubre. **Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente cependant 3,6 % du parc privé** de Montpellier Méditerranée Métropole, contre 8,3% à l'échelle de l'Hérault. Il se situe au ¾ à Montpellier.

L'amélioration du parc de logements privés existants concerne en premier lieu les copropriétés dont localement 4 000 sont considérées comme « fragiles » (B à surveiller, C potentiellement vulnérable, D potentiellement fragiles) dont 1 700 en classification D selon l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat et pour lesquelles un traitement par une veille, des actions de prévention et un dispositif opérationnel est en cours. Si la majorité de ces copropriétés sont anciennes et situées à Montpellier, en dehors de la ville centre, plus d'1/3 des copropriétés datent d'après 1993, soit 242 copropriétés. On peut s'interroger sur les raisons de ces situations et les évolutions à venir, puis s'organiser afin d'éviter une dégradation de ces copropriétés.

Le travail de prévention se poursuit sur les autres **copropriétés fragiles, principalement situées en Quartiers Politique de la Ville (QPV),** identifiées via l'Observatoire des Copropriétés. C'est un autre dispositif POPAC, qui offre, en plus de l'établissement des diagnostics, la possibilité d'actions de formations et/ou sensibilisation à la consommation en eau ou en énergie à destination des habitants.
Dans le cadre de l'Observatoire des copropriétés, 277 copropriétés de + 50 lots datant d'avant 1982 identifiés sur le territoire de la Métropole quasiment exclusivement sur le territoire de la Ville de Montpellier.
L'objectif est de résorber les dysfonctionnements éventuels de gestion de la copropriété le plus en amont possible et éventuellement de proposer des actions curatives appropriées aux situations sociale, technique et financière de la copropriété concernée.

Pour le parc locatif social, les enjeux sont moins prégnants compte tenu que 55% des logements sociaux de Montpellier Méditerranée Métropole ont été construits après 1990. Au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville correspondants pour certains d'entre eux aux anciennes zones à urbaniser en priorité des années 60-70, les opérations de rénovation de l'habitat existant, voire de démolition de certains bâtiments en raison de leur obsolescence, s'inscrivent dans un processus en faveur de la recherche d'une attractivité résidentielle de ces territoires.

Ces opérations seront poursuivies dans le cadre du NPNRU 2020-2024 dans les quartiers Mosson et Cévennes.

Parallèlement, la rénovation énergétique des logements est aujourd'hui incontournable. C'est l'un des secteurs les plus impactants du changement climatique (20% des émissions de gaz à effet de serre et 25% des consommations d'énergie du territoire). Il est nécessaire que les logements s'adaptent aux nouvelles conditions climatiques pour vivre dans un logement confortable lors d'épisodes de fortes chaleurs, mais aussi en toutes saisons ;

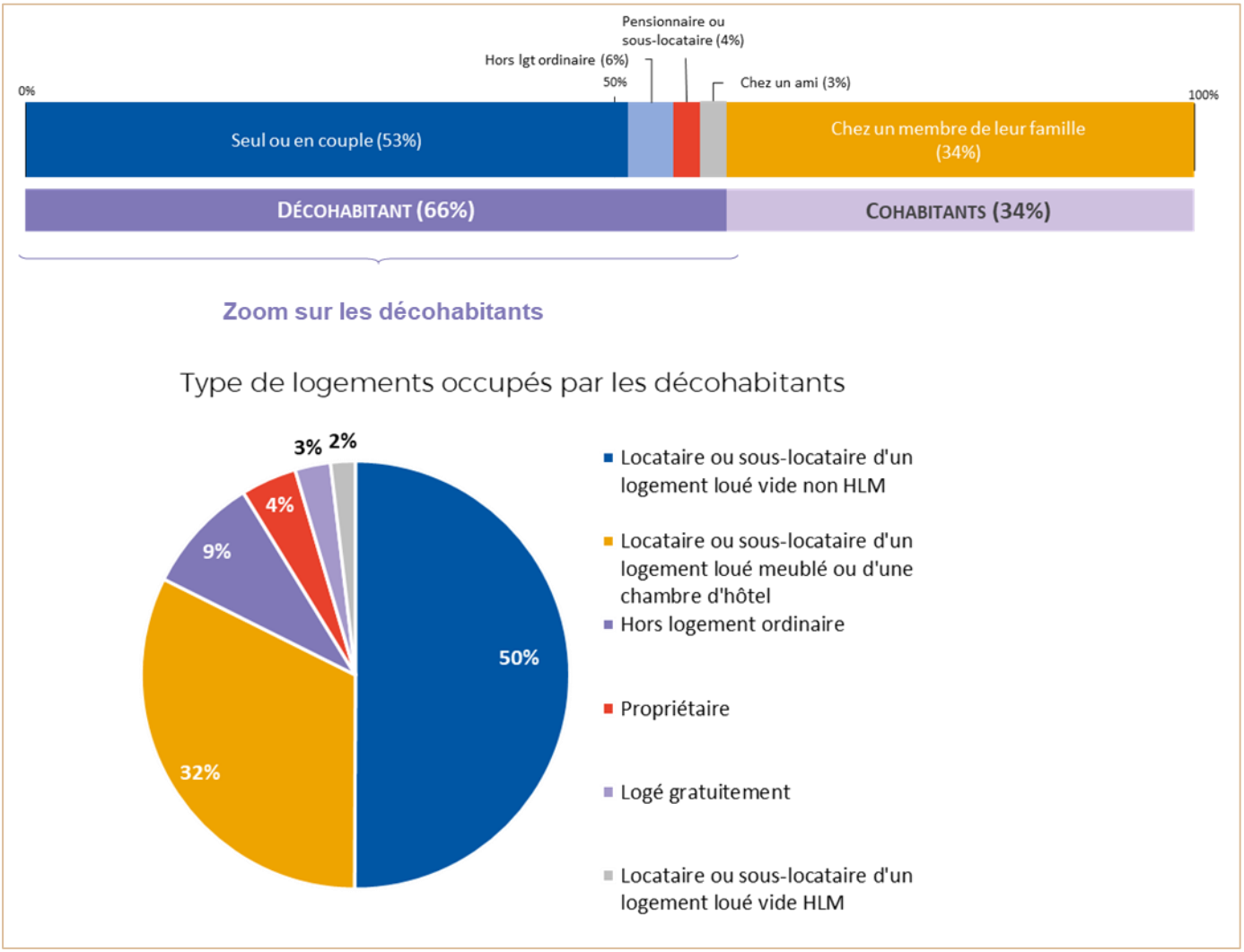
Etant donné la hausse du prix de l'énergie flambe, il est impératif que nos logements ne soient pas des passoires énergétiques pour que chacun puisse payer sa facture et garder un accès à l'énergie (15% de ménages métropolitains sont en situation de précarité énergétique, certains sont contraints à ne plus se chauffer). De plus, dans un contexte de raréfaction des matières premières, il est nécessaire de conserver en bon état le patrimoine existant.

Ainsi dans le cadre de l'adoption du Plan Climat Air Energie Territorial Solidaire (PCAETs), la Métropole s'est fixé des objectifs ambitieux : 90% de logements rénovés en 2050 avec un gain énergétique d'au moins 40%, soit un rythme de 4 500 logements du secteur privé rénovés par an d'ici 2030.

Depuis 2021, la Métropole a choisi de mettre en place un Guichet Unique Rénov'Occitanie en partenariat avec la Région Occitanie. C'est le point d'entrée pour tout projet de rénovation énergétique. Le Guichet Unique Rénov'Occitanie est animé par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) de la métropole de Montpellier.

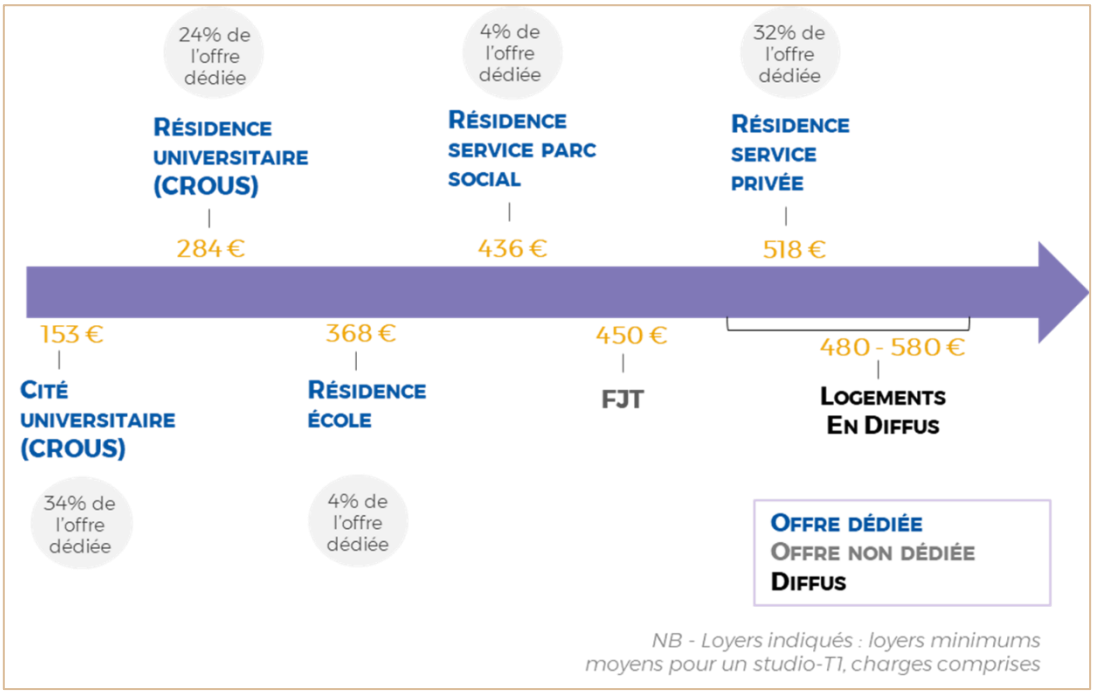
4.1.2. Les populations spécifiques et précaires

⇨ Concernant **le logement étudiant**, Montpellier Méditerranée Métropole s'est fixé des objectifs de création de résidences dédiées, notamment sociales, en lien avec le point de sa population étudiante.
En effet, avec près de 78 000 étudiants à la rentrée 2018-2019**, la proportion d'étudiants parmi la population est l'une des plus élevée de France.**
Leur effectif devrait encore croitre au regard des données partielles des dernières rentrées universitaires. 2/3 de ces étudiants ne sont pas originaires de Montpellier Méditerranée Métropole, ce qui explique en partie la faible part d'étudiants vivant chez leurs parents, et, en conséquence, le besoin en logements dédiés.



Ainsi, sur la durée du PLH 2013-2018, la Métropole a financé 1 230 logements locatifs PLS étudiants, notamment en partenariat avec des bailleurs sociaux. Soit un rythme annuel de 205 logements pour un objectif affiché au PLH de 420 par an. Le PLH 2019-2024, engage la collectivité dans un objectif de production d'environ 120 PLS étudiants par an.

Gérant un parc de plus de 8 600 logements en 2020, le CROUS permet à lui seul de loger plus d'un étudiant sur dix, avec un taux d'étudiants boursiers bien supérieur à la moyenne nationale. Pour autant, ce ratio ne saurait indiquer que le parc de logements durablement accessibles sur Montpellier Méditerranée Métropole est suffisant. En effet, la situation des étudiants reste précaire.



Les jeunes actifs rencontrent, eux aussi, des difficultés d'accès au logement, du fait de faibles revenus, mais également de la précarité que peut représenter un premier emploi (alternance, CDD, période d'essai pour un CDI, mobilité, …). Si, comme les étudiants, ces jeunes actifs se logent principalement au sein du parc privé, il existe aujourd'hui près de 800 places au sein des foyers jeunes travailleurs (FJT) sur Montpellier Méditerranée Métropole.

⇨ En ce qui concerne **le logement à destination des personnes âgées,** en 2018, 72% des personnes de plus de 65 ans et plus sont propriétaires occupants, 15% sont locataires dans le parc privé et 11% sont locataires du parc social, induisant des besoins spécifiques.

Le PLH 2019-2024 fixe un objectif annuel de production de logements en Prêt Locatif Social (PLS) à destination des séniors (résidences séniors et EHPAD) de l'ordre de 105 logements. Pour les années 2019 et 2020, ce sont 414 PLS à destination des seniors qui ont été financés (soit une moyenne annuelle de 207 logements) dont 279 en EHPAD et résidence autonomie. Il est à noter que la production de LLS à destination des seniors concerne aussi d'autres produits sociaux (Prêt Locatif à Usage Social et Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Au cours du précédent PLH 2013-2018, 9 structures ont bénéficié d'un agrément PLS pour un total de 513 logements locatifs sociaux à destination des séniors.

Cette dynamique de production permet à la Métropole, **en 2020, d'accueillir 46 EHPAD pour 3 041 lits.** [6]

Le maintien à domicile est un enjeu fort, notamment avec l'entrée en vigueur de la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillissement en 2016 (loi ASV). Sur Montpellier Méditerranée Métropole, en 2020, 83 logements ont fait l'objet de travaux permettant le maintien à domicile.

[6] NB : la totalité de ces établissements n'a pas forcément fait l'objet d'un financement par la Métropole

⇨ La situation de **l'hébergement d'urgence** est extrêmement tendue malgré les efforts soutenus pour améliorer le dispositif, et l'offre actuelle ne permet pas de répondre à la majorité des demandes exprimées, sans parler des « non-demandes ».

Début 2018, Montpellier Méditerranée Métropole dispose de 1 922 places, dont 726 places d'hébergement (312 places en hébergement d'urgence et 414 places en hébergement d'insertion) et 1 196 places en logement adapté.

Les réponses sont variées mais encore incomplètes face au besoin en hébergement d'urgence et d'insertion à destination de la population la plus précaire, qui tend à se fragiliser davantage (saturation des établissements, manque de places dans les CHRS avec un taux de rotation faible…). Sur Montpellier Méditerranée Métropole, 261 ménages sont en liste d'attente pour un hébergement d'insertion et deux tiers des demandes en hébergement d'urgence ne sont pas satisfaites. **La situation de l'offre d'hébergement sur le territoire métropolitain est aujourd'hui insuffisante, en nombre de places, notamment pour certaines catégories de publics (femmes victimes de violence, jeunes en errance, couples avec enfants expulsés de leur logement, sdf vieillissants etc.).**

⇨ Les besoins d'**accueil des gens du voyage** sont importants sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, que ce soit pour des places en aires d'accueil ou des places en grands passages (pour ces dernières, essentiellement le long des grands axes de circulation, notamment en bande littorale).

Depuis le 1er janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage. A ce titre, elle reprend l'obligation des communes définies dans le schéma départemental en cours de révision.

Au 1er janvier 2021, l'état de réalisation des objectifs du schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage est de **2 aires d'accueil** (40 places sur la commune de Montpellier, 40 places sur la commune de Castelnau-le-Lez) **et deux aires de de grand passage de 150 places chacune à Lattes et Pérols.**

Deux aires d'accueil restent à réaliser et une à réhabiliter pour 140 places supplémentaires. La nouvelle aire d'accueil de Castries fut livrée en 2023. Par ailleurs, quatre aires de grands passages pour 530 places supplémentaires sont en projet. L'une d'elle, l''aire de grand passage de Fabrègues, fut livrée en 2022. Par ailleurs, 24 terrains familiaux doivent être transformés en habitat adapté sur la commune de Pignan.

4.2 Les éléments supports et prospectifs liés à la future politique de l'habitat

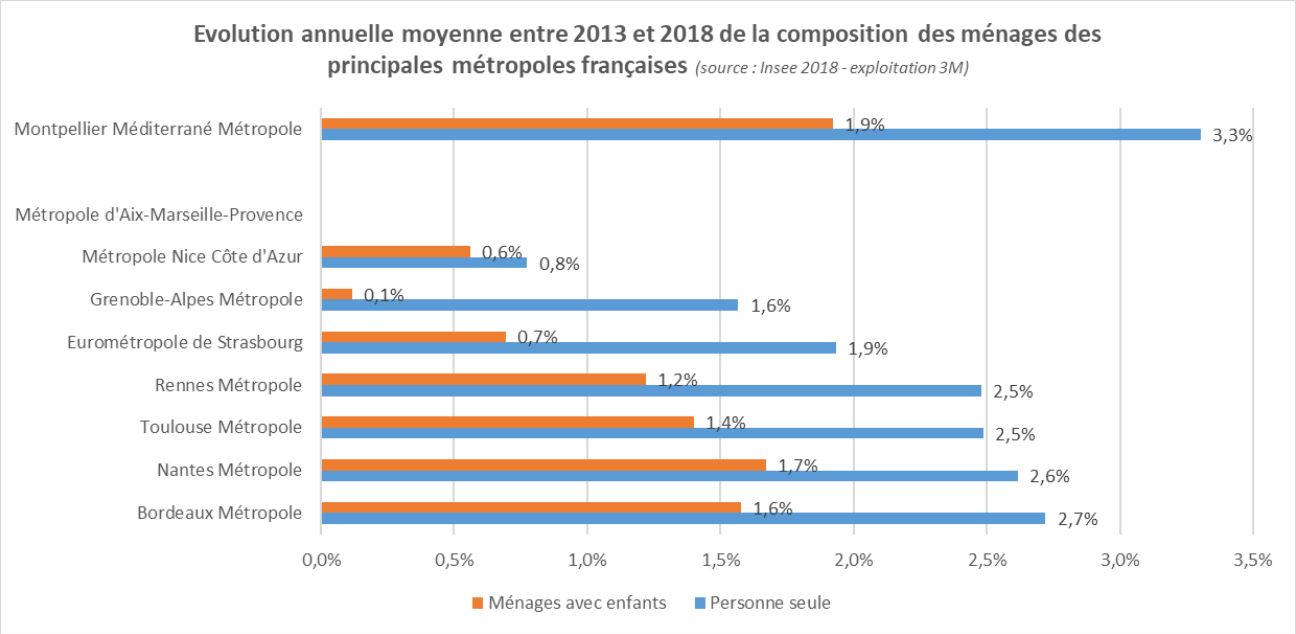
Les besoins en logements sont déterminés selon les trois principaux composants du développement résidentiel dont :

- La satisfaction des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages ;
- La caractérisation de l'état de tension des marchés du logement ;
- Le renouvellement du parc de résidences principales « détruit » ou affecté à d'autres usages.

4.2.1. La satisfaction des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages

Les projections démographiques établies par l'Insee et qui ont fait l'objet d'une validation dans le cadre du SCoT, portent à **544 500 le nombre d'habitants susceptibles d'être présents sur le territoire de la Métropole de Montpellier Méditerranée à l'horizon 2030.** Rapporté annuellement, Montpellier Méditerranée Métropole doit être en capacité d'accueillir près de 6 000 nouveaux habitants chaque année.

Cette croissance démographique doit logiquement trouver son équivalence dans l'offre de logements à venir et adaptée à la taille de ces futurs ménages. Par ailleurs, et après avoir connu une diminution constante de la taille de ses ménages dû au fait des évolutions sociétales (séparations, divorces) et démographiques (vieillissement de la population), le nombre moyen d'occupants par logement semble se stabiliser sur la période récente. Montpellier Méditerranée Métropole connaît donc un **phénomène de desserrement** similaire à celui rencontré dans les autres métropoles ; que l'on retrouve notamment dans l'évolution de la proportion des ménages d'une personne.



Cette situation implique que, **à population constante entre deux dates, le nombre de logements devra obligatoirement être plus élevé afin de pouvoir loger l'ensemble de ces décohabitants.**

Selon l'Insee, la taille moyenne des ménages dans Montpellier Méditerranée Métropole devrait se stabiliser autour de 2 à l'horizon 2034.

Les projections de population Omphale de l'Insee, établies dans le cadre des travaux du SCoT 2040, ont permis de projeter l'évolution du nombre de ménages, selon des périodes de 5 ans à compter de 2020 ; la base de ces données étant les chiffres du recensement 2013.

	2013	2020	2025	2030	2035	2040
Ménages - scénario central	209 503	234 000	248 400	262 500	274 600	284 400
Ménages – scénario adapté aux spécificités locales (voir 3.2)	209 503	236 500	252 100	267 300	280 300	291 000

Ces projections sont en cohérence avec une baisse anticipée de la croissance démographique sur le territoire et la poursuite de la décohabitation. A l'horizon du SCoT 2040, seraient attendus, selon le scénario adapté aux spécificités locales, environ 3 000 nouveaux ménages par an.

L'exercice de projection du nombre des ménages peut être réalisée sur la période 2021-2034, soit la temporalité du PLUi :

Projections des ménages (source : Insee - Omphale)			
2013	**2021**	**2034**	2040
209 503	239 620	277 700	291 000
	+ 2 900 ménages		
2013-2040 : + 3 000 ménages par an			

Dans la mesure où l'on considère que 1 ménage = 1 logement, il est estimé que le besoin en logements à tout au long de la temporalité du PLUi, **afin de répondre à la réduction de la taille des ménages et à la croissance démographique, est de 2 900 nouvelles résidences principales chaque année sur Montpellier Méditerranée Métropole.**

4.2.2. La tension sur les marchés du logement

Plusieurs indicateurs témoignent d'une forte tension exercée sur le marché de l'habitat de Montpellier Méditerranée Métropole :

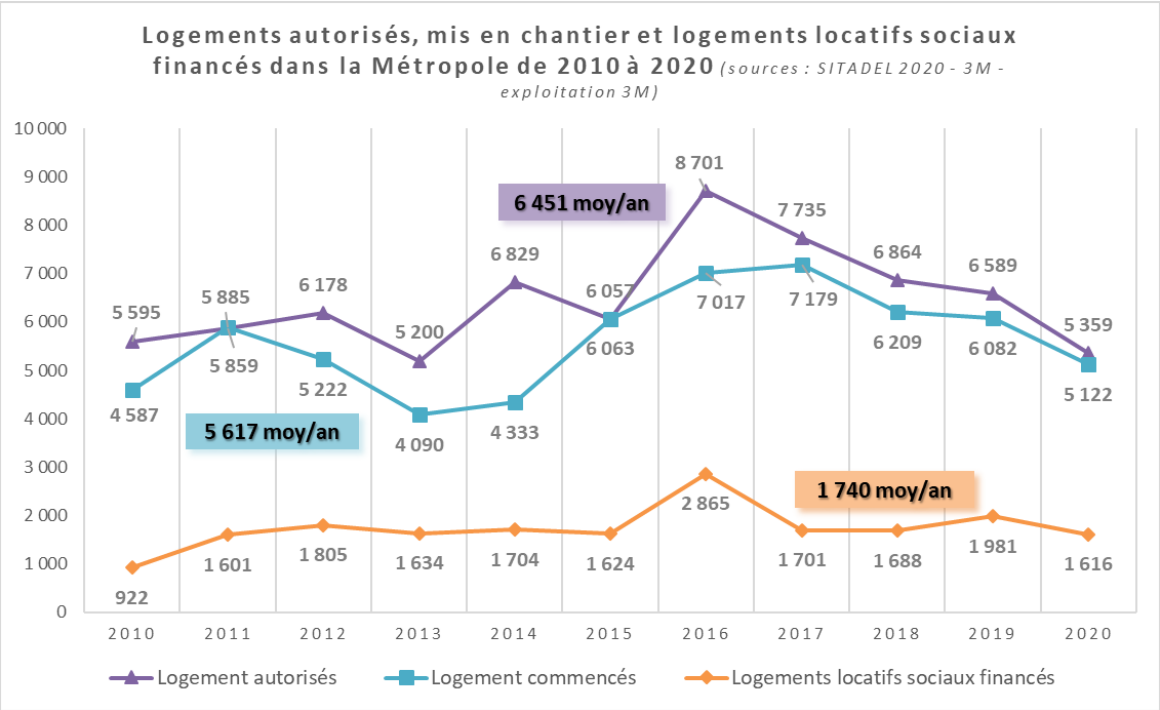


Le graphique ci-dessous permet de rapidement visualiser la dynamique de production à l'œuvre sur le territoire de la Métropole depuis 10 ans. Nous pouvons ainsi constater qu'avec en moyenne plus de 5 600 logements mis en chantier chaque année entre 2010 et 2020, **le marché de la promotion immobilière local est particulièrement étoffé**, et à même connu, sur les dernières années des **niveaux compris entre 6 000 et 7 000 logements.**

Logiquement, les données liées au volume de logements autorisés sont en corrélation (bien que l'on sache qu'au moins 25% de ces autorisations ne se soldent pas par une mise en chantier). Cependant, force est de constater que, depuis 2018, **le volume de logements autorisés est en baisse constante (- 17,5%).** Par ailleurs, depuis 10 ans, **la production de logements locatifs sociaux se maintien sur un rythme élevé**, mais très fortement corrélé à la production neuve en secteurs aménagés.

Malgré l'ensemble de ces chiffres qui démontrent une réelle dynamique locale de production de logements, le constat est posé que, notamment sur le marché de la promotion neuve, **les prix de vente sont particulièrement élevés et ce quel que soit le niveau de stock des logements neufs.**

Dans le même ordre de grandeur, la demande en logements locatifs sociaux ne cesse de croître face à une production de logements sociaux qui se maintien mais qui pourrait subir les conséquences d'un ralentissement du marché neuf et, par voie de conséquence, aggraver le volume de demandes.



Le marché privé : sa contraction et sa chèreté

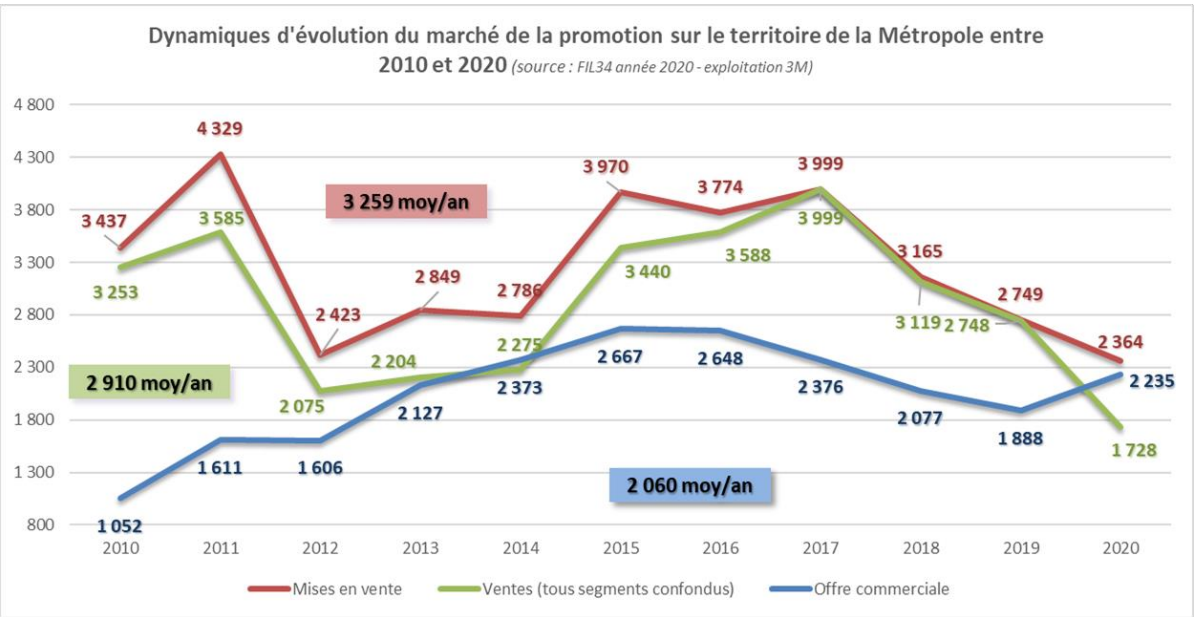
Du côté des ventes des biens neufs, **les prix n'ont cessé de croître localement au cours des 6 dernières années** malgré un contexte national de baisse, témoignant ainsi que la demande de logements est restée toujours importante dans Montpellier Méditerranée Métropole.

Durant la dernière décennie, les prix de l'immobilier se sont en effet envolés à tel point que le prix moyen des logements collectifs neufs dans Montpellier Méditerranée Métropole a connu une évolution supérieure au double de la progression du revenu des ménages ; or, ces derniers demeurent parmi les plus faibles, en comparaison nationale, tant sur Montpellier Méditerranée Métropole, que sur l'Hérault et sur le territoire régional.

Ainsi **le prix moyen des ventes dans le neuf** (pour un collectif non aidé avec parking) est passé de 3 917€/m² en 2014 à 4 622€/m² en 2020, soit **une progression de + 18% en 6 ans**.

Cette évolution est à fortement corréler avec **volume de mises en ventes** connaissant aussi un **fort ralentissement, soit – 25%** entre 2018 et 2020.

Portée principalement par le marché de l'immobilier défiscalisé, dans un contexte d'une demande locative confirmée, **la production neuve s'adresse principalement aux investisseurs** (65% des ventes en moyenne annuelle sur les 5 dernières années), avec des prix de vente indissociables de l'avantage fiscal. Malgré cette attractivité, le volume de ventes investisseurs a chuté de près de 50% entre 2018 et 2020. La vente à occupants (hors accession aidée) ne représente qu'un peu plus de 650 logements par an en moyenne entre 2015 et 2020.

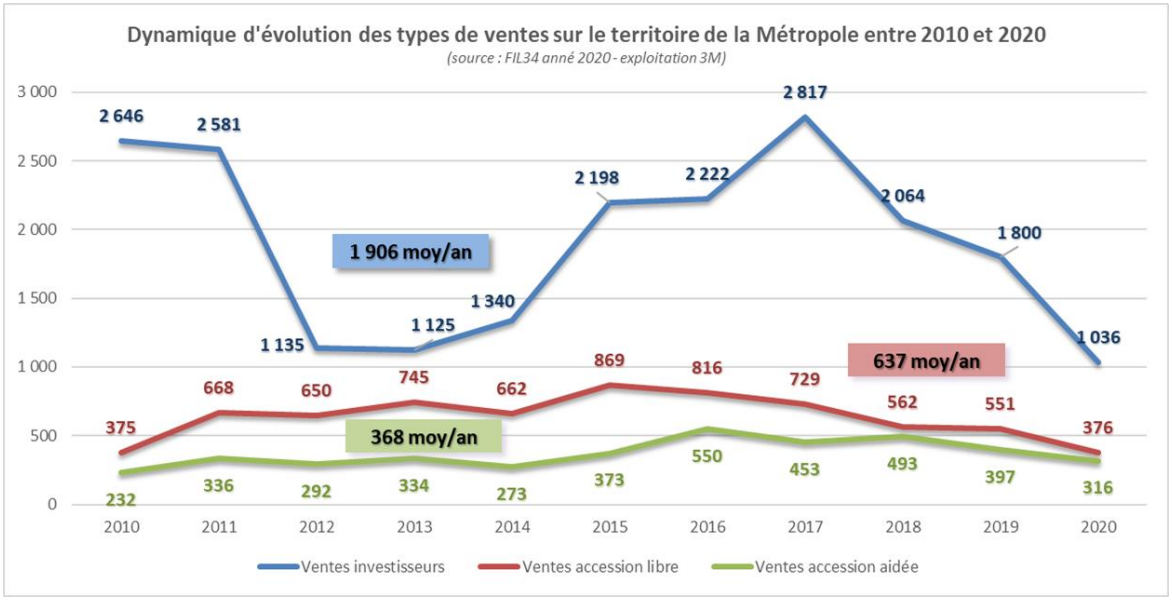


Les ménages du bas des classes intermédiaires (4, 5 et une partie du 6ème décile) sont aujourd'hui systématiquement exclus de l'acquisition en neuf, leurs budgets d'acquisition sont inférieurs aux prix pratiqués localement.

La raréfaction de l'offre en accession abordable en diffus

Malgré la dynamique du marché de promotion immobilière, **l'accession aidée présente un bilan mitigé avec 320 ventes annuelles** (dont PSLA, opérations d'aménagement, TVA réduite) réalisées entre 2015 et 2020.

En revanche, une progression importante des ventes encadrées dans les projets d'aménagements ou en périmètre ANRU a été observée en 2016 : 351 ventes ont été menées dans le cadre d'opérations d'aménagement de la ville de Montpellier ou de communes périphériques en 2016. Depuis, les ventes encadrées sont en baisse.



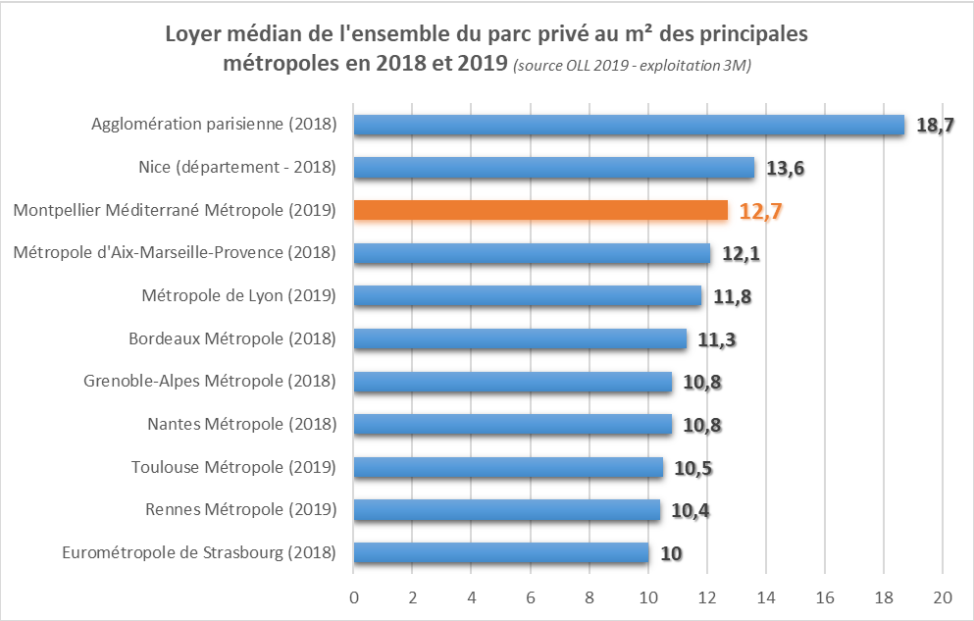
Une faible vacance

Avec moins de 3 800 logements vacants de plus de deux ans [7] – surtout du collectif (82%) et concentrés sur la commune de Montpellier (78%)-, soit 1,6% des résidences principales, **Montpellier Méditerranée Métropole est surtout concernée par de la vacance conjoncturelle due à la rotation au sein du par cet de logements neufs en cours de commercialisation**. Le parc vacant n'est donc pas un vivier significatif pour une offre nouvelle en logements sur la Métropole.

Le niveau trop élevé des valeurs locatives privées

Le niveau des loyers pratiqués dans Montpellier Méditerranée Métropole constitue un autre déterminant d'appréciation de la tension du marché de l'habitat. **Montpellier Méditerranée Métropole est le 4e territoire le plus cher de France pour les loyers du parc locatif privé, après l'Ile-de-France, Nice et la frontière suisse.** Malgré l'alimentation importante du marché locatif ces dernières années (près de 1 900 logements locatifs privés ont été produits chaque année à l'échelle de la Métropole entre 2013 et 2018), ayant permis de « détendre » quelque peu la tension sur les valeurs locatives, celles-ci restent sur la fourchette haute des métropoles françaises comparables.

[7] Source : LOVAC 2020



Le loyer médian s'élève à **12,7€/m² au 1er janvier 2019 sur le territoire montpelliérain**, avec des prix pour les appartements compris entre 16,7€/m² pour un T1 à 10,3€/m² pour un T4 et plus. Malgré ces niveaux de loyers, ce parc ne connaît pas ou peu de vacance.

Les valeurs de marché libre pratiquées au sein de Montpellier Méditerranée Métropole sont en décalage avec les budgets plafonds en location de plus de la moitié des ménages. *(Pour illustration : un T3 de 60 m² se valorise en 2019 à +/- 760€/mois sur le cœur de Montpellier Méditerranée Métropole, il n'est ainsi accessible à partir du 6ème décile dont le budget est compris entre 690 et 850 €/mois).*

Par ailleurs, les loyers plafonds du dispositif Pinel, ne jouent pas leur « rôle » de loyer intermédiaire. (Le loyer plafond Pinel pour un T3 de +/-60m² en cœur de Montpellier Méditerranée Métropole est de 880€/mois, permettant de desservir les ménages à partir du 7ème décile).

La persistance de la demande en logements locatifs sociaux

Comme indiqué dans le chapitre 4.1.2.D, la demande en logements locatifs sociaux est particulièrement élevée sur le territoire de la Métropole avec **près de 25 850 demandes en 2020** (dont 70% pour la seule ville de Montpellier), soit une **augmentation de + 54% du nombre de demandeurs en dix ans.**

⇨ Quelles conséquences de ces tensions de marché ?

- **Le classement des communes de Montpellier Méditerranée Métropole selon le zonage d'investissement locatif** : à l'occasion de la révision nationale du zonage d'investissement locatif dit (ABC) engagée par le Ministère du logement en 2014, 17 communes de l'agglomération de Montpellier (au sens de l'Insee) ont été reclassées en zone A et 9 communes en zone B, témoignant ainsi du niveau de tension du marché de l'habitat observé localement en termes de prix de l'immobilier et de loyers. A l'échelle nationale, le territoire montpelliérain fait partie des agglomérations dont le niveau de tension du marché de l'habitat est le plus significatif selon les évaluations des services de l'Etat.
- **L'insuffisance de l'offre de logements locatifs sociaux** : au 1er janvier 2020, les services de l'Etat recensent 9 350 logements sociaux manquants dans les 20 communes SRU de Montpellier Méditerranée Métropole au regard des obligations légales.

En vue de fluidifier les parcours résidentiels et ce malgré les dynamiques du marché précédemment constatées, il s'avère opportun de créer les conditions nécessaires à la production d'une offre de logements suffisante en volume, accessible en termes de prix et de loyer et adaptée à l'évolution et à la diversité des parcours résidentiels.

Ainsi, **les besoins en logements liés à la détente du marché sont estimés de l'ordre de 800 à 1 000 logements par an.**

4.2.1. La prise en compte de l'évolution du parc existant

L'offre de nouveaux logements doit prendre en compte les évolutions et les dynamiques du parc existant, conduisant ainsi à créer une offre nouvelle indépendamment des besoins issus de la croissance de la population.

Outre la construction neuve, qui œuvre pour grande partie à la production de nouveaux logements, **il est nécessaire de prendre en compte les évolutions suivantes :**

- **Le changement d'usage, la découpe** (par exemple : un local commercial convertit en logement, une découpe de très grands logements en plusieurs petits logements etc.),
- **Les logements anciennement ou nouvellement vacants,**
- **Les logements anciennement ou nouvellement résidences secondaires,**
- **La disparition ou la nouvelle affectation** (par exemple, démolition de logements, logement converti en local commercial).

A ce jour, les données disponibles pour permettent d'établir cette comparaison selon les périodes successives sont : 2005-2011 et 2011-2017.

L'examen du mode de production résidentielle au cours de ces deux périodes témoigne que la dynamique de production des résidences principales sur le territoire de 3M est relativement stable depuis 2005 : soit autour de 3 700 nouvelles résidences principales par an.

Ces données donnent surtout à voir l'évolution de la disparition du parc de résidences principales, qui semble progresser entre deux périodes. Entre 2005 et 2011, ce sont environ 350 résidences principales qui disparaissaient sur le territoire, pour 485 entre 2011 et 2017.

Aussi, **le nombre de nouvelles résidences principales à créer par an dans la Métropole de Montpellier à l'horizon du PLUi 2021-2034, afin de compenser la disparition d'une partie du parc de résidences principales est estimé à environ 600 unités** (partant du postulat que la dynamique de renouvellement urbain du territoire devrait accélérer le phénomène de remplacement de logements individuels par des logements collectifs).

4.2.2. Récapitulatif des besoins en logement

Plusieurs postulats et constats ont été nécessaires à l'élaboration des besoins en logements présentés dans le tableau ci-dessous. Ces propositions prennent en compte les nouvelles orientations étudiées après les débats relatifs au PADD du PLUi:

- La prise en compte de la nouvelle temporalité du PLUi 2021-2034
- La prise en compte de la dynamique démographique constatée lors des derniers recensements (qui reste plus élevée que la projection démographique retenue dans le cadre du SCOT).
- La prise en compte de la volonté politique d'accès le développement de l'habitat dans une dynamique de renouvellement urbain favorisant la reconstitution de l'offre.
- L'amoindrissement des actions en direction de la détente du marché ; dont la mise en œuvre passe essentiellement par du développement en extension urbaine.

Les besoins en logements 2021-2034	
Evolution démographique	2 900
Détente du marché	800 à 1 000
Reconstitution de l'offre	600
Total	**4 300 à 4 500**

4.3 Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS

Les objectifs de production de logements établis par le SCoT de 2006 et précisés par les deux PLH successifs sur les périodes 2013-2018 et 2019-2024 ont été dépassés en matière de production globale de logements. A noter cependant que la part de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements (36%) n'a pas été atteinte, tout comme la part de logements produits en accession abordable. Une intensification du développement urbain s'est opérée depuis 2006 : elle s'est accompagnée d'une diversification de l'offre produite (logement collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées) et d'une programmation résidentielle qui s'appuie sur l'armature du réseau des transports collectifs, principalement le long des lignes de tramway.

Malgré l'atteinte de ces objectifs, et bien que, sur la Métropole, le ratio de production de logements neufs, logements locatifs sociaux compris, soit le plus élevé par rapport aux métropoles comparables, la tension exercée sur le marché de l'habitat s'est accentuée ces dernières années et les besoins en logements, notamment locatifs sociaux, persiste toujours à un niveau très important :

> une croissance démographique qui reste soutenue (+1,98% entre 2014-2020) ;

> un nombre de demandeurs de logements sociaux en forte augmentation (25 000 demandes en 2019 / +54% en dix ans) ;

> un ratio offre/demande qui s'établit à hauteur de 7 demandes pour 1 attribution en 2019

> une précarité des ménages qui nécessite un parc de logements accessibles (19% des ménages sous le seuil de pauvreté) ;

> des parcours résidentiels contraints qui génèrent une évasion résidentielle d'accédant à la propriété vers les territoires limitrophes ;

> des niveaux de prix de l'immobilier dans l'ancien et le neuf, inadaptés aux revenus intermédiaires (4 405 €/m² pour le collectif avec parking en 2019 dans Montpellier Méditerranée Métropole, avec une progression de 12% en 5 ans) ;

> des loyers élevés dans le parc privé qui pèsent sur le budget des ménages (loyer médian en 2017 : 12,7 €/m²).

ENJEUX

Enjeu 1 : La poursuite de l'effort de construction à hauteur de 4 300 à 4 500 logements par an en veillant à maintenir et accroitre l'amplitude des réponses à la diversité des parcours résidentiels en adéquation avec les besoins des ménages

Enjeu 2 : La fluidification des parcours des publics en développant la production de logement abordable et social

Enjeu 3 : L'amplification et le développement d'une offre de logements sociale et abordable, adaptée, notamment les logements spécifiques à la grande précarité des publics jeunes et séniors

Enjeu 4 : L'amélioration de la performance énergétique des logements, notamment privés

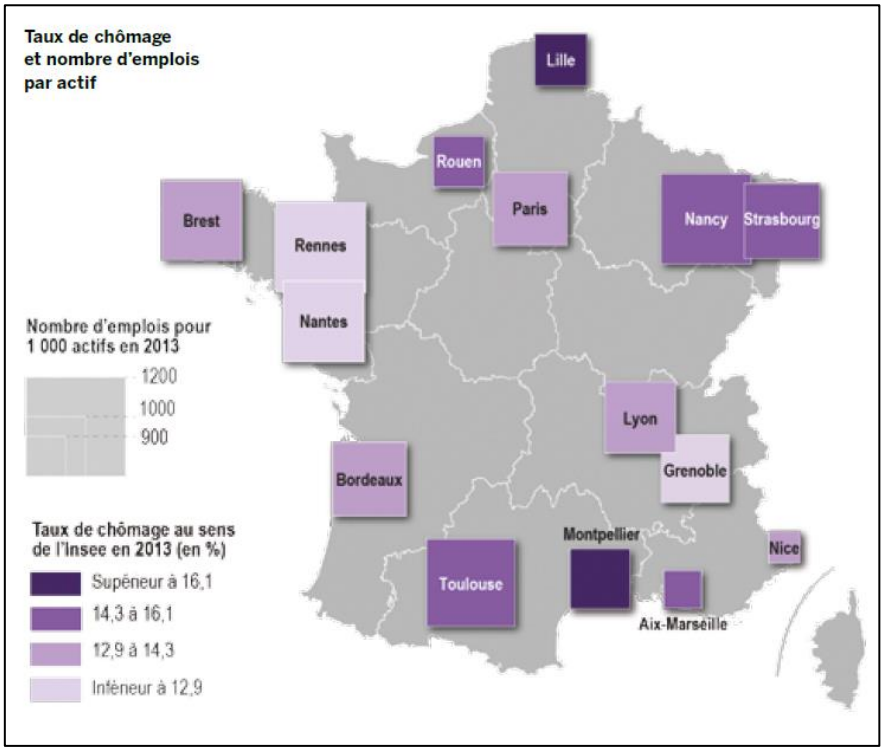
5. CONTEXTE ET SCENARIOS ECONOMIQUES

Etablir une prévision économique est un exercice délicat, car les écosystèmes locaux sont au moins en large partie et de plus en plus soumis aux aléas de la mondialisation qui échappent souvent aux meilleurs économistes (internationalisation monétaire des biens et des services). L'économie est d'abord ce que ses acteurs en font dans un contexte en perpétuelle évolution, beaucoup plus que ce que les pouvoirs publics et les experts souhaiteraient qu'elle soit.

Dans ce contexte toutefois, l'évolution économique du territoire montpelliérain sur les dernières décennies peut apparaître comme une singularité, en ce qui concerne les effets de politiques publiques locales structurantes : la création de Montpellier LR Technopole par le District de Montpellier en 1985, l'identification de filières d'excellence, la constitution de polarités organisées sur le territoire, le soutien à l'incubation d'entreprise et en général les dispositifs d'accompagnement des entreprises, ont produit des effets indéniables et désormais souvent cités en exemple. La labellisation de l'écosystème French Tech est, par son dynamisme exceptionnel comparativement à d'autres métropoles de taille plus importante, une incontestable marque de reconnaissance de la dynamique locale, d'autant qu'il est fortement soutenu par le BIC, lui-même régulièrement distingué au plan international pour ses résultats obtenus dans la durée depuis la fin des années 80 (Top 10 mondial des incubateurs).

Ainsi, **sous l'impulsion de politiques publiques volontaires**, l'économie de ce territoire, qui n'avait pas bénéficié de la révolution industrielle durant les siècles précédents, **a évolué significativement vers plus de maturité ces dernières décennies,** en faisant très tôt le pari de **l'économie de l'intelligence**, véritable matière première à valoriser, en l'accompagnant par des dispositifs adaptés (par la multiplication des synergies avec les pôles de formation et les laboratoires de recherches). La mise en place complète d'une chaîne de l'innovation métropolitaine et le dynamisme des secteurs de la santé, du numérique, de l'industrie culturelle et créative (3D, jeu vidéo…) illustrent les résultats obtenus par ces actions continues depuis trois décennies.

Mais il reste que l'économie du territoire continue à être marquée par des contrastes significatifs qui font par exemple cohabiter à la fois **d'importants taux de chômage et d'importants taux de création d'entreprises et d'emploi.**



(Source : Métroscope 2017)

5.1 Le contexte de l'activité économique et de l'emploi

5.1.1. Un système productif déséquilibré - une économie « productive » peu développée

Le déséquilibre récurrent du territoire métropolitain est celui qui existe entre :

- D'une part, le socle des infrastructures de tout système économique territorial, soit **l'ensemble des équipements, services et fonctions collectives, qui participent de la constitution des conditions-cadres de la croissance : administration générale, systèmes de santé, d'éducation, de protection sociale et de l'environnement, réseaux d'infrastructures matérielles**. Ce socle est de très bonne qualité et se compare honorablement avec celui des métropoles équivalentes ou de niveau supérieur en France et en Europe. Sur ce socle, et sur la croissance démographique, se développe une économie marchande dite « résidentielle » ou « présentielle », celle des services et des biens principalement à destination du territoire, dont le poids et le dynamisme sont significatifs relativement aux autres métropoles.
- D'autre part, l'autre volet de la superstructure économique proprement marchande, sa composante relevant de **l'économie dite « productive »** : à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole cette superstructure économique est proportionnellement plus faible que dans des économies territoriales métropolitaines comparables à celle de Montpellier. Or cette économie est fortement génératrice d'emplois.

En conséquence les niveaux de l'emploi, de la productivité et des revenus du territoire, reflètent ce déséquilibre. S'agissant de l'emploi, la comparaison avec Bordeaux et Toulouse, aux tailles proportionnellement deux fois plus importantes que Montpellier Méditerranée Métropole, amène à conclure qu'il **manquerait à ce territoire de 10 000 à 12 000 emplois,** et ce, **essentiellement dans le segment industriel et manufacturier.**

- LA CONJONCTURE DE CES DERNIERES ANNEES

L'économie régionale (Occitanie), et notamment celle de Montpellier Méditerranée Métropole qui y pèse un poids important, **a connu de 2005 à 2015 une décennie d'atonie en phase avec l'économie nationale**. L'atonie a concerné tous les secteurs économiques marchands à l'exception du tertiaire de services en progression modérée mais continue, reflet du caractère largement résidentiel de l'économie régionale, comme de celle de Montpellier Méditerranée Métropole, la progression du nombre d'habitants allant de pair avec un accroissement des services aux populations. Toutefois, l'économie résidentielle présente l'avantage de susciter, au milieu des aléas de la conjoncture, un effet d'amortisseur ainsi que des emplois non délocalisables.

Cependant, au niveau régional et particulièrement dans l'Hérault[8], l'année 2015 a été celle d'un rebond économique, puisque l'Hérault a connu cette année-là la progression de l'emploi la plus marquée. La croissance économique du département n'a depuis cessé d'augmenter – de même que celle de **la région Occitanie qui se hisse en 2022 au rang de la cinquième région de France en terme de PIB créée.**

- L'EMPLOI EN HAUSSE

L'emploi à Montpellier Méditerranée Métropole a connu une progression notable ces dernières années. Entre 2014 et 2020, le nombre d'emplois a augmenté en moyenne de +4 425 emplois/an, soit une **croissance moyenne de +2,1 % par an**, ce qui est supérieur à la moyenne nationale pour les métropoles de taille comparable. Cependant, la population a cru à un rythme similaire sur cette période (+1,98%/an), ce qui contribue au **maintien d'un niveau bas du taux d'emploi** de Montpellier Méditerranée Métropole qui s'élève

8 Et la Haute Garonne

à 58,6% en 2020.[9] Bien qu'en légère hausse comparée à 2014 (56,4%), le taux d'emploi des 15-64 ans reste toujours inférieur à celui de la métropole de Bordeaux (64,7%) et de Toulouse (64,1%).

La répartition par grands secteurs économiques est déséquilibrée. En effet, Montpellier Méditerranée Métropole est **assez bien pourvue en emplois "métropolitains"** – c'est-à-dire des emplois décisionnels ou hautement qualifiés (prestations intellectuelles, finance, gestion etc.) – et ce, à la même hauteur que la Métropole de Bordeaux, pourtant 2 fois plus importante en population.

Pour autant, **le poids de l'économie résidentielle** - qui recoupe les emplois créés afin de satisfaire les besoins des personnes présentes sur le territoire (habitant ou touriste) **– y est largement majoritaire sur celui de l'économie productive** (les emplois créés afin de produire des biens consommés majoritairement hors du territoire). L'économie productive est pour partie alimentée par les entreprises du secteur industriel et agricole, or la métropole est particulièrement sous-dotée en entreprises du secteur industriel : elles ne représentaient au 31.12.2021 que 5% du nombre total d'emplois, contre 13,3% pour Toulouse Métropole à la même date. A l'inverse, les secteurs d'activité de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale – considérée comme de l'économie résidentielle – représentaient en 2021 37,6% du nombre de postes contre 30,6% pour Toulouse Métropole. L'enjeu majeur à l'avenir pour la Métropole sera donc de développer l'économie productive sur le territoire en développant notamment les activités industrielles ainsi qu'en confortant les services marchands hautement qualifiés (filière du numérique, de la transition écologique, des industries culturelles et créatives etc.).

En résumé, bien que l'emploi à Montpellier Méditerranée Métropole ait connu une croissance soutenue, **des disparités subsistent par rapport aux autres grandes métropoles françaises, tant en termes de taux d'emploi que de répartition sectorielle.**

- DES DISPARITES ECONOMIQUES ET SOCIALES MARQUEES A PLUSIEURS NIVEAUX DE COMPARAISON

Ces disparités sont nettes au niveau intra Montpellier Méditerranée Métropole comme en termes de comparaison inter métropoles.

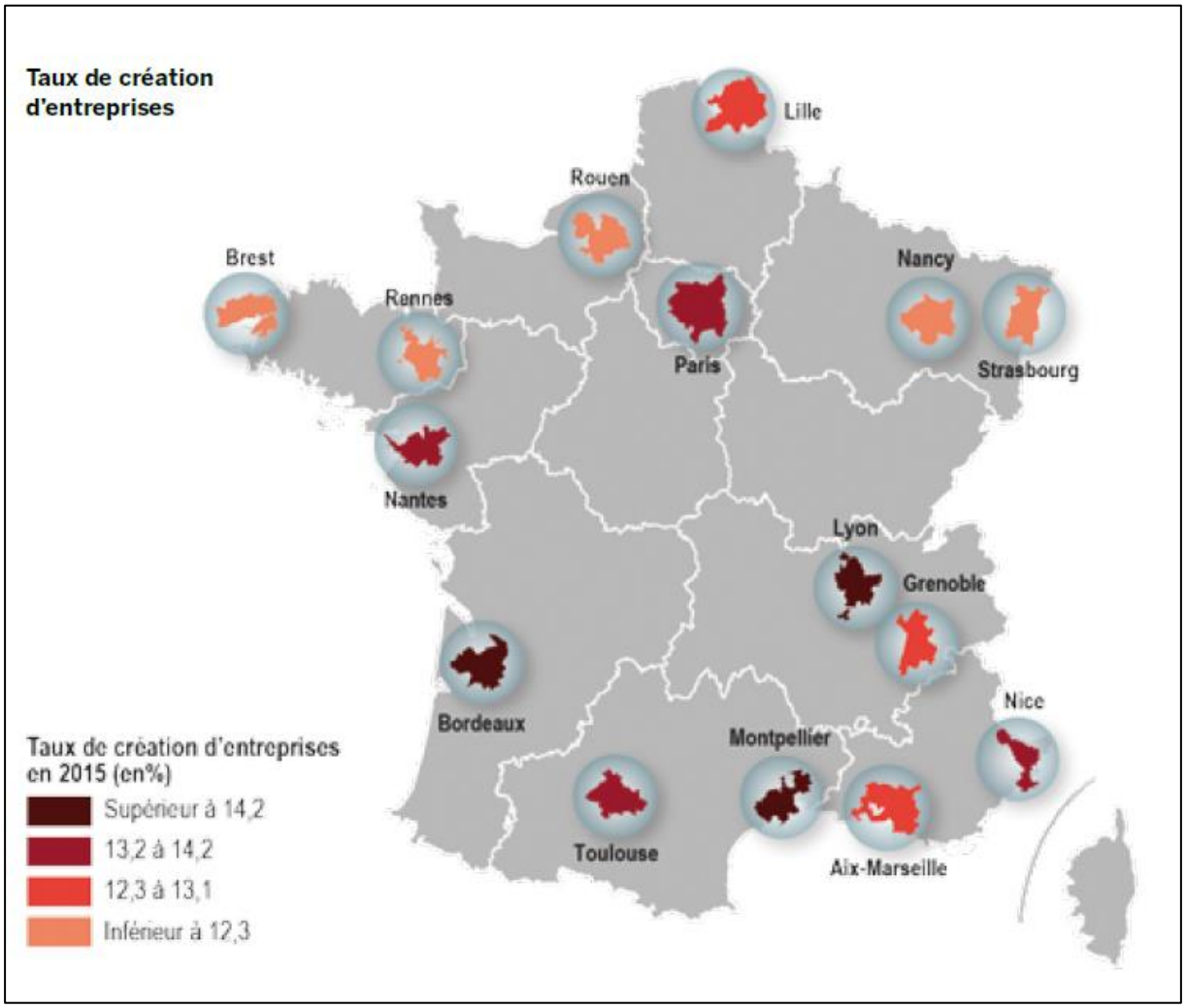
Les disparités avec les autres métropoles

La comparaison de Montpellier Méditerranée Métropole avec les autres grandes métropoles aux alentours révèle que le niveau des richesses mesuré par les revenus fiscaux déduction faite, pour l'essentiel, des revenus de transfert, y est sensiblement moindre.

En contraste avec ce contexte, Montpellier apparaît toutefois comme une grande ville universitaire, de recherche et tertiaire proportionnellement à sa taille. Elle se distingue notamment par la forte attractivité de son territoire pour les créateurs d'entreprises et les talents grâce notamment à un **concentré de ressources dédiées à l'innovation et la recherche**, moteur d'une économie de la connaissance et de l'excellence, surreprésenté par rapport à son échelle.

La démographie d'entreprises témoigne du dynamisme économique des territoires. La capacité à entreprendre est un signe de bonne santé du tissu économique, de capacité à innover, de confiance dans l'avenir… Les taux de création apparaissent relativement forts autour du bassin méditerranéen et de façon plus générale au sud de la France. Les agglomérations de Montpellier, Perpignan, Bordeaux, Toulouse, Avignon, Toulon et Lyon ont toutes des taux de création supérieurs à 16%.

[9] Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans).



(Source : Métroscope / 2017)

Les disparités intra métropolitaines

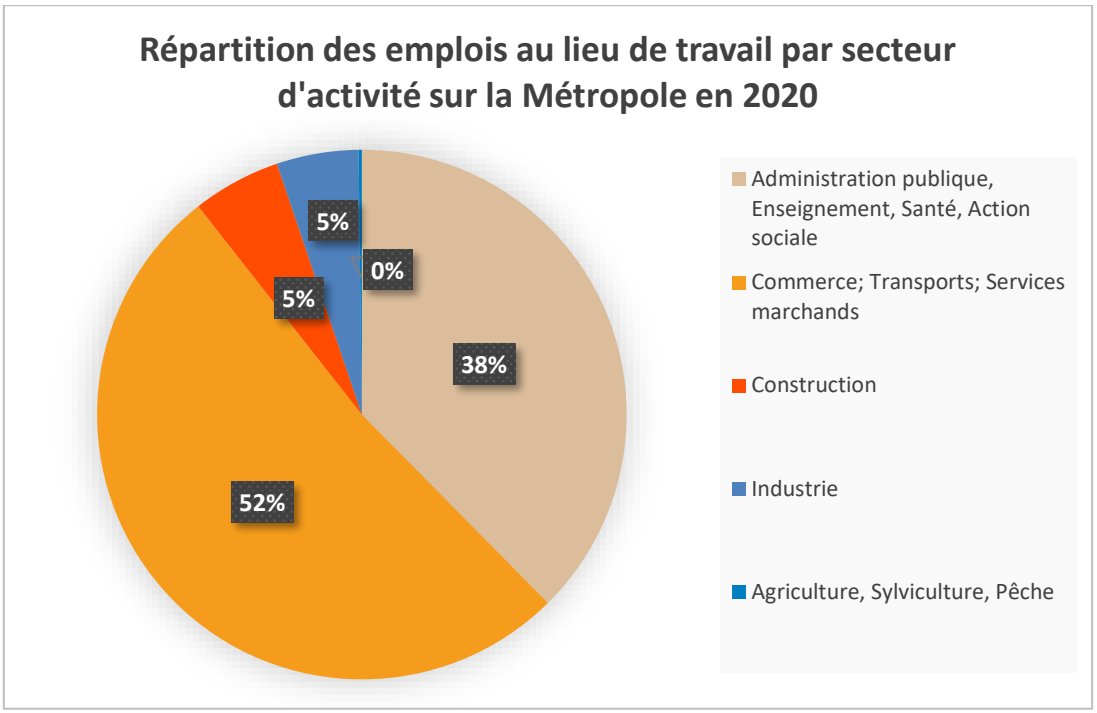
Au sein de Montpellier Méditerranée Métropole, **les emplois sont concentrés dans la ville-centre et un nombre réduit de communes de première couronne (Vendargues, St-Jean-de-Védas, Lattes-Pérols…).** Montpellier et certaines d'entre elles accueillent aussi de nombreux grands équipements métropolitains (Parc exposition – Pérols, …).

Il n'en demeure pas moins que, comparée aux autres communes de Montpellier Méditerranée Métropole, la situation économique et sociale de la ville-centre de Montpellier est moins favorable :

- Le taux d'inclusion dans le marché du travail de la population âgée de 15 à 64 ans est de 52,4 % en 2020, soit 6,3 points de moins que la moyenne des 30 autres communes. **Les emplois à Montpellier sont occupés en proportion forte par des actifs qui n'y résident pas**, alors que les actifs y résidant ne sont pas, pour nombre d'entre eux, inclus dans le marché du travail ;
- La médiane du revenu disponible est de 19 210 € en 2020; cela représente 24 % en moins par rapport aux autres communes de Montpellier Méditerranée Métropole. A cet égard, la commune de Montpellier présente un profil différent de Toulouse, avec pour unique surreprésentation celle de la population aux faibles niveaux de vie. Montpellier se classe au niveau national dans un groupe composé de villes-centres dites intermédiaires, **les hauts revenus y étant moins fréquents qu'au niveau national.**

- LES CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE ET PAR COMMUNE

L'économie de Montpellier Méditerranée Métropole est principalement représentée par les **secteurs du commerce, des transports, des services divers** (51,8% de l'emploi métropolitain en 2020) et le **secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale** (37,6% en 2020). Ces deux secteurs concentrent donc près de 90% des emplois du territoire métropolitain.



Source : Insee, RP 2020

Entre 2009 et 2020, Montpellier Méditerranée Métropole a connu une **croissance de l'emploi de 20,2%,** comptant 237 605 emplois en 2020 contre 197 675 en 2009. Pour autant, cette progression est disparate selon les secteurs d'activité avec :

- **Une évolution négative pour les secteurs de l'agriculture** (-5,07% d'agriculteurs entre 2009 et 2020) et une très **légère croissance pour le secteur de l'industrie** (+0,3% d'emplois industriels entre 2009 et 2020),
- Une **évolution positive dans le secteur de l'administration publique, de la santé et de l'enseignement** (+19,7% entre 2009 et 2020), **dans le secteur du commerce, des transport et services** (+21,7%) ainsi que **dans le secteur de la construction** (+15%)

Répartition de l'emploi par secteur d'activité en 2020 Source : INSEE, RP 2020						
Secteurs	**Communes**	**Part d'Emplois au LT Agriculture en 2020**	**Part d'Emplois au LT Industrie en 2020**	**Part d'Emplois au LT Construction en 2020**	**Part d'Emplois au LT Commerce, Transports, Services divers en 2020**	**Part d'Emplois au LT Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale en 2020**
Cœur d'agglomération	**Montpellier**	0.2%	5%	5.9%	48.8%	41.2%
Cadoule et Bérange	**Baillargues**	1.3%	8.4%	10.2%	56.6%	23.3%
	Beaulieu	0%	9.2%	14.8%	28%	51.1%
	Castries	1.6%	9.5%	10.9%	44.9%	33.6%
	Le Crès	0.5%	6.7%	7.4%	58.4%	27.1%
	Montaud	8.6%	3.9%	20.5%	13.5%	65.1%
	Restinclières	5.1%	5.1%	10%	53.5%	33.3%
	Saint-Brès	1.4%	1.4%	12.3%	56.7%	32.7%
	Saint-Drézéry	5.5%	1.4%	13.8%	45.9%	41.1%
	Saint-Geniès-des-Mourgues	12.1%	12.1%	9.4%	26.1%	56.7%
	Sussargues	6.1%	0%	9.3%	23.5%	73.9%
	Vendargues	0.3%	12.6%	11.4%	65.9%	9.8%
Littoral	**Lattes**	1.2%	6.1%	6.2%	67.9%	19.2%
	Pérols	0.1%	2.6%	5.9%	73.0%	18.1%
	Villeneuve-lès-Maguelone	1.2%	6.5%	7.9%	41.5%	45.9%
Piémonts et Garrigues	**Grabels**	0.4%	9.2%	3.5%	60.6%	26.4%
	Juvignac	0.2%	2.1%	11.9%	56.6%	29.8%
	Murviel-lès-Montpellier	3.1%	6.9%	16.6%	15.4%	59.8%
	Saint Georges d'Orques	0.3%	5.9%	28.5%	30.2%	33.1%
Plaine Ouest	**Cournonsec**	4.4%	8.8%	18.2%	45.1%	27.9%
	Cournonterral	1.8%	6%	10%	44.9%	38.6%
	Fabrègues	2.3%	10.6%	12.4%	50.7%	26.6%
	Lavérune	0.5%	35.1%	14.2%	32.1%	15.4%
	Pignan	0.4%	6.3%	6.2%	32.8%	56.1%
	Saint-Jean-de-Védas	0.1%	6.3%	10.7%	65.1%	17.5%
	Saussan	1.8%	11.3%	6.3%	27.8%	50.9%
Vallée du Lez	**Castelnau-le-Lez**	0.5%	4.4%	4.7%	49.4%	40.9%
	Clapiers	0.6%	10.4%	3.3%	51%	33.4%
	Jacou	0%	2.2%	5.5%	63.6%	31.2%
	Montferrier-sur-Lez	2.1%	2.9%	1.4%	66.9%	28.1%
	Prades-le-Lez	0.5%	11%	5.2%	40%	42.9%

5.1.2. Des écosystèmes économiques locaux dans plusieurs filières

Les filières de la santé, du numérique et des hautes technologies sont désormais ancrées sur le territoire, celui-ci s'étant engagé de manière volontariste et singulière en faveur du soutien à l'innovation :

- **La santé et notamment la santé du futur,** à travers le projet de territoire MedVallée, les acteurs économiques, académiques et de la recherche, au croisement des trois filières d'excellence Santé - Environnement - Alimentation se fédèrent au sein d'une communauté puissante et visible, comme pôle d'excellence en Santé Globale.
- Montpellier Méditerranée Métropole poursuit avec ambition **le développement de l'industrie numérique et des entreprises innovantes**, reconnues au niveau national en novembre 2014, lors de la **labellisation French Tech** et l'obtention de sept réseaux thématiques. Créatrices de compétences au service de l'industrie de demain, les systèmes intelligents, interconnectés, accompagnent désormais de manière transparente les activités tout au long de la chaîne de valeur.
- La **filière ICC – Industries Culturelles et Créatives** innove et transforme l'industrie du cinéma, des jeux vidéo ou de l'art numérique avec un impact international. Une offre de formation importante et reconnue internationalement se concentre sur le territoire. Cet écosystème prometteur permet aujourd'hui de mettre en place un pôle dédié et fédérateur au sein de cette industrie, le projet de Cité Créative en cœur de ville (au sein de l'ancienne friche militaire de l'EAI).
- Des industries traditionnelles qui innovent : **l'agro-alimentaire**. Cette industrie phare de notre territoire se développe et mise sur l'innovation pour améliorer sa productivité et sa qualité afin de répondre au défi d'une alimentation de proximité, saine et durable pour les citoyens.

D'autres, filières notamment industrielles, sont en devenir sur le territoire :

- Montpellier Méditerranée Métropole oriente son industrie d'avenir vers **les technologies environnementales, « vertes » ainsi que les éco-industries** (efficacité énergétique, énergies renouvelables, valorisation industrielle des déchets, cleantech, …) qui regroupent sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole des scientifiques, des universités et des entreprises. Le dynamisme de la métropole dans cette filière est reconnu nationalement et internationalement, permettant à la Métropole de se hisser comme un pôle majeur en France des technologies environnementales.
- **Le e-commerce et la logistique urbaine**, considérés comme l'industrie phare du XXIe siècle, présentent un potentiel de développement et de création d'emploi sur le territoire mais nécessitent, pour autant, du foncier attractif pour les grands groupes.

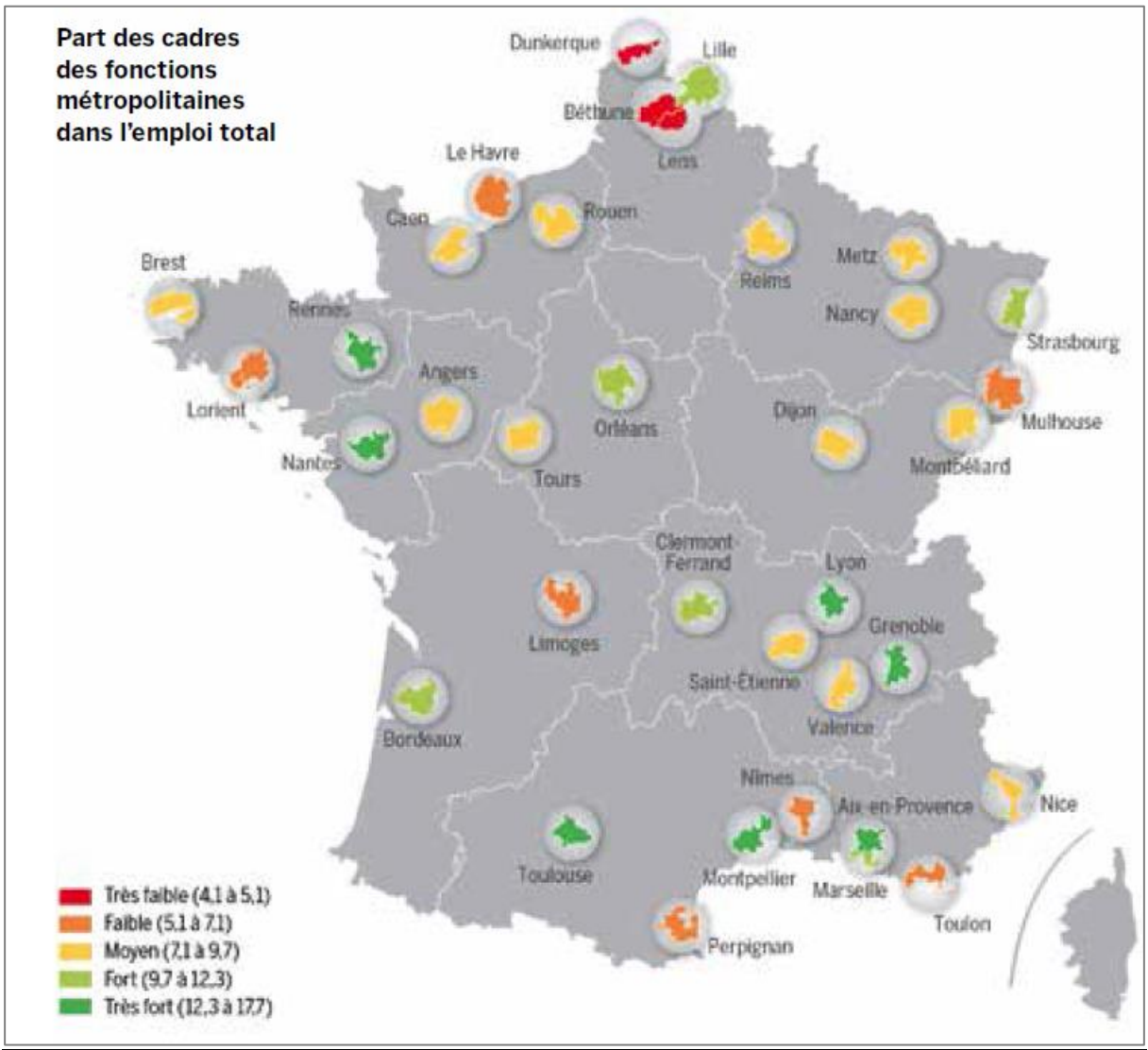
L'accompagnement public ciblé a permis de mettre en place ce qui constitue aujourd'hui une chaine de l'innovation complète proposant aux acteurs économiques un dispositif d'accompagnement unique à chaque étape de la vie de l'entreprise, de sa création à son développement. Son **BIC (Business & Innovation Centre)**, classé dans le top 5 des incubateurs en 2019 au niveau mondial (UBI Global), accompagne les entreprises innovantes du stade de l'ante-création jusqu'à leur troisième ou cinquième année d'existence. Montpellier Méditerranée Métropole intervient également en amont de la création : en finançant des programmes de recherche et en soutenant l'action **d'AxLR**, **Société régionale d'accélération de transfert de technologie (SATT**). En aval de la phase d'incubation, Montpellier Méditerranée Métropole, opérateur régional du **Pass French Tech**, détecte les entreprises en croissance et leur propose des programmes d'accélération. Elle déploie également une chaîne complète de solutions foncières et immobilières, offrant ainsi aux entreprises la possibilité d'accéder à des locaux adaptés à chacune des étapes de leur croissance. Elle propose enfin des actions et un accompagnement dans leur développement international.

5.1.3. Des fonctions métropolitaines significativement présentes

L'examen des fonctions métropolitaines selon la taille des aires urbaines, démontre que cinq fonctions sont spécifiquement présentes dans les grandes aires urbaines : **conception-recherche ; prestations intellectuelles ; commerce inter-entreprises ; gestion ; culture loisirs**. Ce concept vise à offrir une notion proche de celle des emplois stratégiques.

Montpellier accueille par exemple au sein **d'Agropolis International** la plus grande communauté scientifique mondiale en matière d'agriculture, d'alimentation, de biodiversité et d'environnement, avec 2 700 chercheurs et enseignants, 15 organismes de recherche internationaux, 1 000 scientifiques étrangers accueillis par an et plus de 2 000 étudiants. Les projets structurants en matière d'innovation agricole sont ainsi nombreux et d'envergure nationale. Les liens s'affirment entre ce pôle et le territoire, à travers la mise en place d'une politique publique agro-écologique et alimentaire métropolitaine durable. Dans ce domaine, l'ambition est de soutenir et développer une économie agricole, vivier d'innovation et d'emplois.

Montpellier Méditerranée Métropole, des fonctions métropolitaines de haut niveau



Source : Observ'agglo / FNAU / septembre 2016

5.2 La dynamique de l'offre foncière et immobilière

La production et la mise à disposition d'espaces dédiés aux activités économiques de toutes natures est une activité largement marchande. Toutefois, l'offre foncière est d'abord un processus régi par l'application de mesures règlementaires relevant des documents d'urbanisme (SCoT et PLUi). **La production et la mise sur le marché d'une offre de foncier d'entreprise dépend** également **principalement de l'action publique et des choix adoptés en termes d'aménagement du territoire.** Pour certaines activités économiques, notamment les activités de production, la rareté voire l'inexistence de l'offre nécessaire, y compris à l'échelle de l'aire urbaine, est un obstacle crucial à la création et au développement des entreprises du territoire ou à l'accueil de nouveaux projets. Ce **déficit de foncier** n'est pas sans conséquences pour la croissance économique et le développement ou maintien de l'emplois dans un territoire où le taux de chômage est déjà important.
Cette section traite d'abord du contexte économique et social prévalant sur Montpellier Méditerranée Métropole puis des conditions actuelles de confrontation de l'offre à la demande.

5.2.1. Le contexte économique et social de la politique relative au foncier et à l'immobilier économique

Le SCoT de 2006 identifiait la **nature singulière du système productif local**, *« fort à ses deux extrémités »* : l'emploi lié aux fonctions métropolitaines supérieures (EMS) d'une part et l'emploi lié à l'économie résidentielle d'autre part. En revanche il était **faible en ce qui concerne l'économie productive, pourvoyeuse d'emplois**. Ce dualisme de l'économie se reflétait déjà à l'époque dans le taux d'emploi et les revenus, plutôt faibles en comparaison aux autres métropoles françaises. Cela dit, en 2006, le SCoT ne s'exprimait pas de manière explicite sur une éventuelle évolution de ce paradigme économique.

Cette situation continue à prévaloir. Dans ce contexte, les effets sociaux et économiques négatifs de ce dualisme ont été prise en compte par le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole à travers la révision du SCoT qui a particulièrement mis l'accent sur la nécessité d'accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois en s'appuyant sur le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) approuvé par délibération du 24 novembre 2016.

Il convient en effet de **passer d'une économie essentiellement fondée sur la dualité innovation et intelligence technopolitaine et résidentielle, à une économie proprement métropolitaine, plus diversifiée, plus productive, et davantage pourvoyeuse d'emplois** pour tous les niveaux de qualification. Tel a été le contexte du lancement de la démarche du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) qui vise à définir les conditions d'« *un territoire réceptif à l'activité économique en permettant de créer de l'emploi et de la richesse pour tous* ». Les orientations du SAE soulignent l'importance de **corréler l'offre et la demande** pour répondre au mieux aux besoins des entreprises. Elles visent notamment à diversifier l'offre tertiaire et à développer fortement les activités productives.

L'actualité économique rappelle la nécessité d'accompagner au plus près les acteurs économiques et de mettre à leur disposition les conditions favorables et les outils, en particulier fonciers et immobiliers, qui leur permettront de faire preuve de résilience dans la relance et le renouveau de leurs activités. La crise sanitaire du COVID-19 révèle une nouvelle fois la forte dépendance de la France aux moyens de production chinois et plus largement aux importations mondiales de produits manufacturés. Elle montre les limites de la désindustrialisation, de la délocalisation massive, et l'urgence de mettre en place un modèle plus soutenable et favorable au développement des territoires.

Consciente des enjeux écologiques et sanitaires ainsi que de la nécessité de tendre vers un développement économique durable, la Métropole de Montpellier Méditerranée doit se donner les moyens de **renforcer l'économie productive, accueillir des productions relocalisées et répondre à la demande de produits locaux.**

5.2.2. Le déséquilibre offre/demande de foncier et immobilier économiques

L'élaboration du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) et la démarche itérative et partenariale dans laquelle il s'inscrit permet, sur la base d'une analyse en continu de l'offre du territoire et de la demande des entreprises, de préconiser une programmation équilibrée et phasée de l'offre immobilière et foncière.

Le SAE segmente l'offre en deux grandes familles :

- **Le « tertiaire » :** représenté par des bâtiments accueillant principalement des **surfaces de bureaux**, avec des formes urbaines plus ou moins denses, et très souvent **compatibles avec un environnement résidentiel** et plutôt dense,
- **L'« activité »** : représentée par des bâtiments mixtes accueillant principalement des **surfaces techniques de préparation, production, assemblage, réparation, stockage**… avec des formes urbaines plus ou moins denses, et très souvent **incompatibles avec un environnement résidentiel.**

Au sein de ces deux grandes familles (tertiaire et activité) résident de nombreuses nuances qui traduisent à la fois la diversité de la demande des entreprises dont les besoins sont vastes et la diversité de l'offre qui s'est progressivement développée sur le territoire.

Ces nuances ont donné lieu à une **segmentation fine de l'offre classée par typologie d'immobilier et foncier d'entreprise** avec des caractéristiques précises pour chaque type de bâtiment en termes de cibles d'entreprises, volumétrie, environnement, niveaux de prix et densité de la construction. Ainsi, au sein même du « tertiaire », on distingue 4 typologies différentes qui traduisent les demandes diverses qui peuvent émaner de l'entreprise selon sa taille, son secteur d'activité, son fonctionnement, son modèle économique et l'image qu'elle souhaite véhiculer.

Pour « l'activité », on distingue également 4 typologies différentes qui traduisent notamment les besoins de l'entreprise en termes de fonctionnement, flux logistique, densité, accès et spécificités techniques du bâtiment. Le SAE souligne les déficits ou les déséquilibres du marché immobilier et foncier et propose des axes d'amélioration pour tendre vers une production équilibrée en termes de volume et de segmentation de l'offre.

5.2.2.1 Le tertiaire : veiller au rythme de libération des droits à construire, à la segmentation et à la spatialisation équilibrée de l'offre

Montpellier Méditerranée Métropole dispose d'u**ne offre tertiaire insérée dans les tissus urbains, généralement de bonne qualité, à des prix compétitifs** et dont le rythme a été correctement régulé durant ces dernières décennies, du fait de la maîtrise du foncier, principalement issue des grandes opérations d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole et de la ville de Montpellier (aucun stock constaté, même en périodes de récession, contrairement à la plupart des autres marchés tertiaires métropolitains).

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) a mis en évidence un **potentiel constructif très important** qui sans régulation pourrait être supérieur aux capacités d'absorption du marché. Cette dérive est possible dans la mesure où la mixité des quartiers résidentiels est recherchée chaque fois que cela est possible en intégrant de l'immobilier d'entreprise compatible avec un environnement urbain.

Le contraire est également possible. La libération des droits à construire peut s'avérer insuffisante par souci de prudence, par méconnaissance des évolutions du marché et en raison de la densité et complexité des projets mis en œuvre rallongeant les délais de consultation, commercialisation et construction.

Depuis 2018, on constate par ailleurs qu'une pression sur l'offre apparait qui s'explique en partie par une forte augmentation de la demande. Les analystes et observateurs du marché tertiaire démontrent que le marché montpelliérain a franchi un seuil de maturité qui lui confère une visibilité nationale, et non plus

régionale. **Le marché montpelliérain se hisse au rang des grandes métropoles** et suscite davantage l'intérêt des investisseurs nationaux et des projets d'implantation exogènes.

Le SAE détermine qu'une programmation optimale doit permettre la **production neuve de 30 000 à 36 000 m² d'offre tertiaire par an.** Il s'agit de répondre aux besoins exprimés par les entreprises au sens large, en termes de volume, mais surtout en termes de diversité de l'offre.

Il s'agit par exemple pour la Métropole de **favoriser l'émergence de coworking ou de tiers lieux** pour répondre aux nouvelles formes d'organisation et de travail qui nécessitent une souplesse en termes de surfaces et de bail. Il s'agit également pour la Métropole de proposer une solution immobilière à tous les stades de maturité de l'entreprise pour assurer son parcours résidentiel (pépinière, centre d'affaires/coworking, hôtel d'entreprise, bâtiment standard ou prime, bâtiment indépendant ou thématisé…) et garantir son développement et le maintien des emplois sur le territoire.

La diversification de l'offre tertiaire est une nécessité pour répondre à l'ensemble des besoins, en particulier pour renforcer l'accueil et le développement des activités productives.

Avec le phénomène de tertiairisation de l'économie et les interactions vertueuses entre innovations technologiques et services, **les entreprises tertiaires se réinventent et une part de leur activité, traditionnellement de services, glissent vers la production**. En France, la part des emplois de services représente 75,8% en 2015 de la population active, là elle s'élevait à 40% en 1962 (Bureau International du Travail), avec une notion d'emplois de services qui évolue.

Les frontières entre services et industries deviennent plus floues. Cela se traduit par davantage de mixité dans les activités et **l'intégration croissante pour les entreprises tertiaires, de surfaces techniques dédiées au stockage, l'assemblage, à la R&D ou à la production**. La crise sanitaire a par exemple mis en exergue l'enjeu de la digitalisation du système productif et les potentialités des fabrications additives (imprimante 3D) avec le développement des « fablabs » et des « makers ». Dans les faits, on assiste à une **secondarisation du secteur tertiaire** (emploi croissant de machines dans le secteur tertiaire) et à une **tertiairisation du secteur secondaire** (importance de l'activité de service dans l'industrie). La Métropole a tout à gagner à accompagner cette nouvelle bifurcation industrielle en identifiant les sites adaptés sur son territoire pour l'accueil de cette typologie de bâtiment que l'on qualifie de « bureaux technologiques ».

Au-delà de la diversité des typologies, la segmentation de l'offre tertiaire nécessite également la prise en compte de la spatialisation de l'offre. Il s'agit de **répartir l'offre de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire pour éviter toute saturation ou congestion** tout en garantissant la visibilité et la taille critique de l'offre. Le secteur Est de la Métropole présente actuellement une très forte concentration de bureaux qu'il est nécessaire de préserver pour éviter la saturation du quartier Eurêka. D'autres secteurs géographiques présentent un potentiel de développement important pour la création ou le renforcement de nouvelles polarités tertiaires, tels que l'EAI (Cité Créative), le quartier gare TGV Cambacérès ou le secteur Ouest de la Métropole.

Veiller à la segmentation de l'offre permet de garantir une complémentarité de l'offre, et non une concurrence, et de donner une identité et une visibilité aux différentes polarités tertiaires actuelles et à venir. La localisation, la qualité de la desserte en transport en commun, les accès autoroutiers, les services de proximité, le stationnement, les prix et la typologie de bâtiment sont autant de critères qui caractérise l'offre et lui confère son positionnement.

5.2.2.2 Les "activités" : une offre foncière insuffisante à reconstituer en quasi-totalité

Au contraire du segment « tertiaire », **l'offre foncière et immobilière dédiée à « l'activité » inscrite au SCoT de 2006 est insuffisante et peu compétitive**. La programmation initialement trop faible a été en outre largement réduite du fait des enjeux environnementaux, de la complexité des projets et du décalage des opérations d'aménagement. Cette **situation chronique de sous-offre**, avec un taux de vacance anormalement faible de 2%, crée des tensions sur le marché immobilier, freine le développement des entreprises et multiplie les délocalisations et la perte d'emplois au profit d'autres territoires.

Cette offre immobilière réduite, apparaît, de plus, insuffisamment compétitive. Les valeurs locatives des locaux d'activités sont sensiblement plus élevées que dans les métropoles comparables, résultat de la situation de pénurie constatée. Elles sont donc déconnectées de l'état souvent vieillissant du parc dans le contexte d'une offre disponible constituée à 90% de locaux existants : en effet, la part de l'immobilier neuf représente seulement 10% de l'offre en immobilier d'activité. **La carence en immobilier neuf maintient à la hausse les valeurs locatives sur l'ancien, ce qui n'incite pas à sa rénovation.** Au contraire du segment tertiaire, en matière de foncier d'activités, c'est donc une pénurie particulièrement pénalisante et très inquiétante pour l'attractivité du territoire, qui caractérise cette situation.

La démarche SAE a permis de dresser un état de l'offre existante et des besoins à l'horizon 2032 (15 ans), pour en déduire une quantification des besoins à prendre en compte par les documents de planification et de programmation du territoire (SCoT et PLUi).

La demande de foncier et immobilier d'activité s'analyse à travers plusieurs outils. Il est difficile d'estimer la demande des entreprises sur la seule base des transactions de l'Observatoire du fait d'une situation de sous-offre chronique de foncier d'activité depuis plusieurs années, ou même de la base de permis de construire Sitadel qui fait état d'une baisse des permis de construire pour les locaux. L'outil le plus approprié est l'analyse de la base des projets d'implantation accompagnés par la Métropole et ses partenaires (près de 4 000 projets sur 10 ans). Le traitement des projets a permis d'estimer une **demande de foncier cessible d'activité moyenne de 17,5 ha hors demandes exceptionnelles.**

La production d'une offre nouvelle de foncier d'activité est essentielle pour freiner les délocalisations, maintenir l'emploi et renforcer l'économie productive, en particulier industrielle, artisanale et logistique correspondant à la demande d'emploi dont une majeure partie est sans qualification. Ce constat prévaut davantage encore dans un contexte de mutations qui permettrait à la Métropole d'asseoir ce rebond industriel, non pas sur une stratégie purement défensive mais comme une opportunité d'accélérer sa transition vers l'usine du futur en s'appuyant sur ses fortes capacités d'innovation. Ce rebond industriel devra nécessairement prendre en compte la transition écologique et climatique et s'efforcer de produire autrement, d'intégrer les enjeux d'économie circulaire, de soutenir les éco-industries et plus largement l'engagement sociétal.

5.2.3. Un tissu urbain d'activité vieillissant aux capacités de réinvestissement limitées

Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole comptabilise près **de 90 parcs d'activités d'une superficie minimale de 1 hectare** et regroupant à minima deux entreprises. Ils regroupent principalement des **activités de type tertiaire, commerce, artisanat, industrie ou logistique.** On retrouve une **mixité fonctionnelle** dans certains parcs avec la présence d'équipements publics et de logements qui ces derniers ne sont pas sans poser des problèmes récurrents quant à l'image et au fonctionnement de ces parcs.

Les parcs d'activité reflètent dans leur ensemble une grande diversité de situations en termes de dimension, densité, qualité architecturale et mixité des fonctions.

La majorité de ces parcs sont vieillissants. Les problématiques d'étalement urbain de l'époque n'étant pas les mêmes qu'aujourd'hui, le foncier économique y est parfois **faiblement densifié**. Cela concerne principalement les parcs d'activités avec des activités productives de type artisanales, industrielles ou logistiques. Des gisements pourraient alors y être repérés et qualifiés en vue d'être réinvestis sur la période du PLUi.

Certains gisements fonciers potentiellement mobilisables pour le développement de nouvelles activités économiques sont toutefois grevés par des contraintes ou servitudes comme par exemple la proximité de lignes à haute tension ou encore de zones inondables.

La présence de logements dans ces zones d'activités est également une réelle contrainte à l'optimisation des gisements sous occupés. Initialement, ces logements étaient directement rattachés à l'activité économique

mais, avec le temps, le foncier lié à l'activité et celui lié au logement ont été dissociés. De nouveaux habitants se sont alors installés dans ces zones économiques entrainant petit à petit une mutation partielle de certaines d'entre elles.

L'état des lieux foncier et économique réalisé sur la majeure partie des parcs d'activités pour développer à la fois une connaissance foncière et patrimoniale mais également du tissu économique (solidité des entreprises, dynamique d'emplois, attractivité), a permis de souligner un paradoxe commun aux différents parcs : malgré la vétusté des zones et du parc immobilier d'activité, on constate une faible vacance de locaux (stock inférieur à 2%) et la quasi-absence de friches. Cette situation laisse peu de latitude au recyclage des zones existantes et à l'identification de nouveaux potentiels à aménager

Au regard du diagnostic réalisé, ce sont près d'une trentaine de parcs qui peuvent être finalement retenus en vue d'une optimisation stratégique des unités foncières sous occupées selon une graduation en fonction de l'emprise au sol des bâtiments existants. Aucun cas rédhibitoire de zone "hors marché" n'a été décelé nécessitant une reconversion radicale.

Pour ces parcs qui présentent un potentiel certain de requalification, il convient de jouer sur les complémentarités en **déterminant des vocations différenciées selon leur situation, leur potentiel et leurs caractéristiques (taille, mixité, typologie de bâtiments…).** Pour l'ensemble des parcs pour lesquels le potentiel de réinvestissement est avéré, la Métropole s'engage à adopter une position avisée et durable, en lien avec les enjeux d'économie circulaire et écologie industrielle, dans une démarche séquencée et concertée avec les propriétaires et les utilisateurs.

Même si le potentiel de requalification reste limité, les enjeux sont de taille que ce soit en termes de retour sur investissement, de mise en œuvre de nouveaux modèles/outils, de transition écologique ou de renforcement de l'activité productive en milieu urbain (Restanque).

Ces enjeux dépassent souvent les périmètres des zones d'activités économiques. Avec le SAE, la Métropole adopte une démarche globale foncière et immobilière en travaillant davantage sur les typologies immobilières et leurs capacités à s'intégrer à l'intérieur comme à l'extérieur des parcs d'activité.

5.3 La prévision économique retenue

La prévision économique retenue pour le PLUi résulte de la prise en compte des trois facteurs qui suivent, que l'on peut respectivement considérer comme des « moteurs » ou des « freins » pour la croissance :

- Le **rythme de croissance de l'économie résidentielle**, devrait s'organiser en moyenne et longue périodes, au rythme et au niveau de la croissance démographique combinée à l'évolution des revenus (probablement assez modeste) soit de l'ordre au moins de **1,0% en volume** (indépendamment de l'évolution des prix) ;
- La composante investissement devrait continuer à contribuer à la croissance, du fait de la réalisation des importants programmes d'infrastructures de déplacements, de grands équipements et des ambitions affichées dans le SCoT révisé en matière de reconstitution d'une offre de foncier et d'immobilier d'entreprises attractive, et que le PLUi doit traduire ;
- Par contre, l'effort entrepris aux échelles nationale et européenne pour diminuer l'endettement public peut conduire à un ralentissement de la croissance, notamment des dépenses publiques, en générant un effet déflationniste qui pourrait se faire ressentir à l'échelle nationale comme locale.

En tenant compte de ces éléments, on peut raisonnablement estimer que **la richesse économique du territoire va s'accroître à un rythme modéré mais néanmoins assuré : de l'ordre de 1,5% par an en moyenne.** Il n'est pas sûr, en revanche, que ce rythme relativement modeste suffise à permettre un retournement marqué du faible niveau actuel du taux d'emploi de la population active.

5.4 L’évaluation des besoins en foncier et immobilier d’activité

Dans la continuité de ce qui précède on distingue les besoins suscités respectivement par le « tertiaire » et par « l'activité », sachant que par rapport au Schéma d’Accueil des Entreprises, le PLUi considère la période allant de 2021 à 2034.

- **Les besoins fonciers et immobiliers pour le tertiaire**
  L’enveloppe nécessaire est estimée entre 30 000 m² et 36 000 m²/an de surface de plancher pour l’activité tertiaire, soit entre 390 000 m² et 468 000 m².

- **Les besoins fonciers et immobiliers pour l’activité**
  Les besoins relatifs à « l’activité » sont la somme de :
  → Ce qui est d’abord nécessaire pour permettre au système économique métropolitain de s’accroître en proportion à l’augmentation de la population active **(besoins endogènes),**
  → Et ensuite afin de participer à la diminution du taux de chômage structurellement trop élevé : la volonté de constituer une offre foncière bien localisée, créatrice d’emplois, parfaitement adaptée et correctement équipée, apte à exercer un effet de levier quant à l’attractivité du territoire, dans la perspective de viser des décisions de groupes industriels pour la localisation de leurs investissements (inter)nationaux **(besoins exogènes).**

  La composante endogène correspond à une estimation de **besoins annuels de l’ordre de 16,5 à 17,5 hectares en surface commercialisable par an,** les besoins endogènes sont alors estimés de l’ordre de 214,5 à 227,5 hectares**.**

  La composante exogène est difficilement estimable, celle-ci étant dépendante de décisions de groupes industriels, en lien avec une stratégie économique nationale, pouvant porter sur de grandes surfaces foncières et sur des quantités d’emplois non négligeables, suivant des critères variables et parfois non prévisibles.

5.5 Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS

La prévision économique

La croissance économique et celle de l'emploi se poursuivront à peu près en phase avec les trois leviers que sont respectivement la croissance démographique, la croissance des revenus (dans une modeste mesure) et la poursuite des grands investissements programmés sur le territoire.
On peut donc penser que sur les quinze ans à venir, la richesse économique va alors s'accroître à un rythme assuré de +1,5% par an auquel s'additionneraient les bénéfices d'une politique volontaire d'accueil d'activités, orientées plus nettement qu'auparavant vers les segments économiques productifs et marchands.

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) permet de définir les besoins et l'offre économique sur le territoire pour les années à venir. La pérennité de la croissance démographique et le souhait de Montpellier Méditerranée Métropole de diversifier le système productif afin d'offrir un emploi à tous, sont autant d'incitations à accentuer l'offre de foncier et immobilier dédiée aux secteurs économiques relevant notamment de l'économie industrielle, manufacturière et logistique, avec l'objectif de capter une demande exogène au territoire, notamment nationale et internationale

Montpellier Méditerranée Métropole a toujours été au cœur de la culture de l'innovation et de l'excellence scientifique, aussi bien dans le domaine de la santé, du numérique, des industries culturelles et créatives, des technologies de l'environnement et ne cesse de construire le territoire de demain en développant des démarches innovantes tel que French Tech, Montpellier MedVallée ou encore la Smart City, l'agroalimentaire. Ces orientations favorisent également le positionnement de Montpellier Méditerranée Métropole sur des filières dites émergentes catalyseurs d'innovation et véritables facteurs d'attractivité et de dynamique économique.
En somme, ces filières d'excellence sont un terreau fertile pour développer une croissance économique fondée sur la matière grise, créatrice de richesse et d'emplois dans des secteurs et des métiers de plus en plus étendus.

ENJEUX

Enjeu 1 : Le maintien de fonctions métropolitaines de haut niveau pour répondre aux tendances démographiques et économiques

Enjeu 2 : La diversification de l'offre foncière pour accueillir un panel diversifié d'activités, notamment dans l'économie productive

Enjeu 3 : La nécessité d'offres foncières et immobilières supplémentaires pour l'économique productive : activités industrielles, logistiques et artisanale

Enjeu 4 : La localisation et la complémentarité des parcs d'activités actuels et à venir : la bonne activité au bon endroit

6. DIAGNOSTIC AGRICOLE

La démarche de mise à jour du diagnostic agricole de Montpellier Méditerranée Métropole répond à plusieurs objectifs :

- Actualiser le diagnostic agricole précédemment mis à jour dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2019 ;
- Alimenter la démarche en cours d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme ;
- Eclairer la Politique Agricole et Alimentaire (P2A) en élargissant le diagnostic aux questions alimentaires et notamment de précarité qui constituent un nouveau volet de la P2A ;
- Poser les bases d'un observatoire de l'agriculture à partir d'indicateurs clés à étoffer progressivement.

Pour la première fois, le diagnostic s'étoffe d'un diagnostic alimentaire dont les premiers éléments portent sur l'accès à l'alimentation et la précarité alimentaire.

Les sources de données utilisées pour actualiser le présent document proviennent :

- Des résultats du Recensement agricole 2020, portrait de l'agriculture établi tous les 10 ans à l'échelle européenne et d'un panel de sources relatives à l'agriculture et au foncier agricole ;
- D'une enquête réalisée par un prestataire auprès des agriculteurs du territoire, enquête destinée à apporter un éclairage qualitatif et à identifier les projets des agriculteurs et des acteurs des filières agroalimentaires dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;
- De la valorisation d'études et de recherches menées depuis le précédent diagnostic agricole, notamment en matière d'accès à l'alimentation.

6.1 Préambule : l'enjeu de la transition agroécologique et alimentaire dans le PLUi

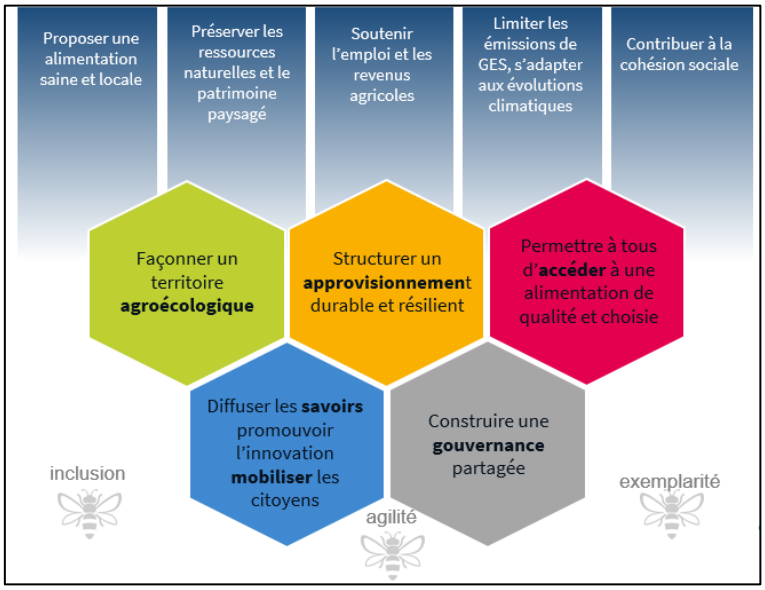
La préservation des espaces naturels et agricoles est un enjeu fort des lois Grenelle et de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014. Celle-ci reconnait également la multifonctionnalité de l'agriculture, notamment ses interactions fortes avec les enjeux du développement durable (biodiversité, risque, changement climatique, santé et alimentation).
Elle affirme également l'importance de l'ancrage territorial de la politique nationale de l'alimentation, avec l'élaboration de **projets alimentaires territoriaux** pour répondre à l'objectif de structuration de l'économie agricole et de mise en œuvre de systèmes alimentaires territoriaux. Elle confirme également le rôle stratégique des projets alimentaires pour participer à la consolidation de filières territorialisées et au développement de la consommation de produits issus de circuits courts, en particulier relevant de la production biologique.

Dans ce contexte, Montpellier Méditerranée Métropole a engagé une véritable démarche collaborative d'élaboration d'une **politique agroécologique et alimentaire** ambitieuse, en s'appuyant sur un réseau de partenaires de plus en plus étoffé.
Résolue à inscrire sa politique dans la durée, la Métropole a signé à Milan en octobre 2015 le pacte des politiques alimentaires urbaines, au côté d'une centaine de villes du monde. Celui-ci engage les villes à travailler sur « *des systèmes alimentaires durables, inclusifs, résilients, sûrs et diversifiés, qui fournissent une alimentation saine et accessible à tous, respectueuse des droits de l'Homme, qui minimise les déchets et préserve la biodiversité tout en s'adaptant aux impacts du changement climatique.* ». Montpellier a accueilli en 2019 le sommet annuel des villes signataires du Pacte de Milan.
La Métropole a été une des premières collectivités françaises à obtenir la reconnaissance ministérielle de Projet Alimentaire Territorial (PAT), renouvelée en 2021 (niveau 2 : PAT mature).
Cette politique territoriale s'appuie sur une coopération étroite avec ses 31 communes, les acteurs de l'écosystème alimentaire et agricole, la communauté scientifique et les territoires voisins. **L'objectif est de développer la résilience agricole et la souveraineté alimentaire du territoire.**
Par délibération du conseil de métropole du 29 juin 2015 révisée par délibération du conseil de métropole du 25 janvier 2022, la feuille de route est construite autour de cinq finalités:

- proposer une alimentation saine et locale au plus grand nombre et assurer la continuité des approvisionnements ;

- soutenir l'emploi agricole et agroalimentaire local ;
- préserver les ressources naturelles (biodiversité, quantité et qualité des eaux, des sols et de l'air) et le patrimoine paysager ;
- limiter les émissions de gaz à effets de serre, s'adapter aux évolutions climatiques ;
- contribuer à la cohésion sociale, au sein de la ville, et entre l'urbain et le rural.

Elle se décline en 3 orientations opérationnelles et 2 orientations transversales. Elle est mise en œuvre selon des principes d'inclusion (travailler avec tous les acteurs de l'agriculture et de l'alimentation, quel que soit leur degré d'implication dans la transition alimentaire), d'agilité (avancer en cheminant) et d'exemplarité de l'action de la collectivité. Le soutien à l'expérimentation est également une dimension fondamentale de la P2A dès 2015, avec l'enjeu du changement d'échelle qui est apparu comme majeur en 2022.



Finalités, orientations et principes de mise en œuvre de la P2A

Ces démarches et ambitions trouvent notamment leur traduction dans le cadre du SCoT révisé et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il s'agit de préserver durablement à horizon 2040 au moins deux tiers du territoire métropolitain en espaces naturels et agricoles et de limiter l'urbanisation à un tiers du territoire, en priorisant le réinvestissement urbain et un urbanisme économe de l'espace.
Au-delà de la préservation des terres, l'ambition est ainsi de construire pour le territoire métropolitain un véritable projet agronaturel, répondant aux enjeux de la transition agroécologique et alimentaire.
Celui-ci consolide le potentiel productif de la « ferme métropolitaine » tout en contribuant à la préservation de l'environnement (biodiversité, paysages) et de ses ressources (eau, sol, air), à la limitation des risques (notamment incendie et inondation) et à l'acclimatation du territoire.
Cette démarche trouve sa traduction dans les documents de planification notamment le Schéma de Cohérence Territorial révisé, approuvé en novembre 2019, le Plan Climat Air Energie Territorial solidaire (PCAETs) approuvé en février2023, et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

6.2 Un système alimentaire territorial dynamique

Le territoire peut s'appuyer sur un système alimentaire très vivant et innovant.
Les principaux acteurs impliqués dans la politique agroécologique et alimentaire sont représentés sur le schéma ci-dessous.

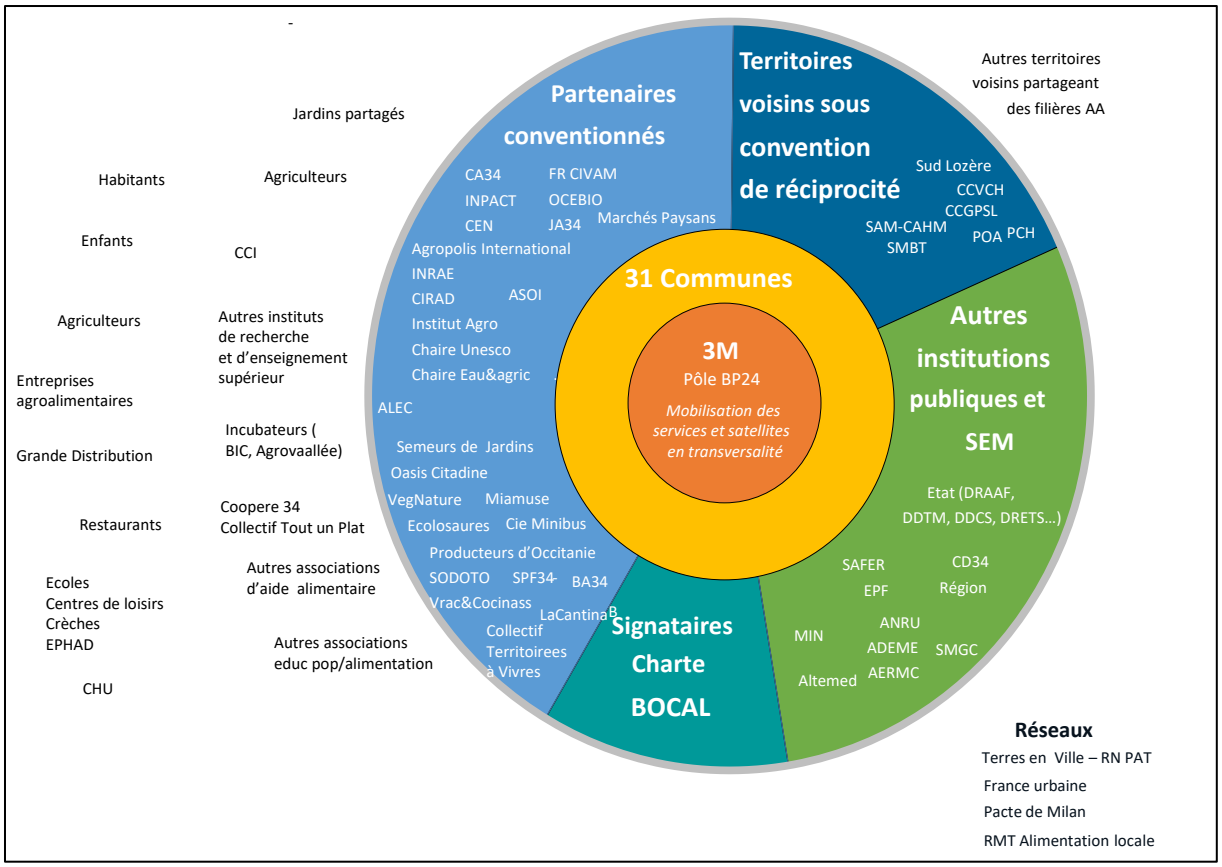


Schéma des partenariats en cours entre 3M et les acteurs du monde agricole

Source : 3M

La dimension partenariale est l'ADN de la P2A : celle-ci a été élaborée et est mise en œuvre de manière partenariale. Un certain nombre de dispositifs ont été mis en place pour le pilotage partenarial de la politique publique.

Une dynamique partenariale déjà bien installée, matérialisée par des conventions de partenariat souvent bilatérales, avec les organisations professionnelles et les têtes de réseau (Chambre d'Agriculture de l'Hérault, INPACT, INRAE-Supagro-CIRAD, Agropolis International, réseau des semeurs de jardins, Agri Sud-Ouest innovation). Plusieurs de ces conventions sont triennales, avec des porteurs de projets structurants pour le territoire, avec des partenaires proposant des actions qui s'inscrivent dans le cadre des 4 saisons de l'agroécologie et de l'alimentation durable.

La dynamique multi partenariale est mobilisée dans le pilotage des projets (composition des COTECH et COPIL impliquant les partenaires)

Une dynamique territoriale en cours de structuration

Avec les territoires voisins, les échanges s'inscrivent dans le cadre des contrats de réciprocité. Ce dispositif bilatéral multithématique est en cours de déploiement (plusieurs contrats proches de la signature, des dispositifs de travail animés par la Mission Territoires), et les PAT constituent une des thématiques abordées (notamment le volet structuration des filières). Des actions concrètes sont mises en œuvre dans le cadre de ces contrats, comme l'organisation des 4 saisons de l'agroécologie et l'alimentation durable 4 fois par an sur un territoire regroupant 6 EPCI (3M, Pays de l'Or Agglomération (POA), Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup (CCGPSL), et les 3 EPCI du Pays Cœur d'Hérault (PCH)), ou encore la révision commune de la Plateforme, cofinancée par le Plan de Relance.

Le Conseil Départemental de l'Hérault anime désormais le réseau interPAT34, qui fluidifie les échanges techniques trimestriels entre les 10 PAT de l'Hérault. La Région et la DRAAF ont également constitué un réseau régional des PAT animé par la FR CIVAM.

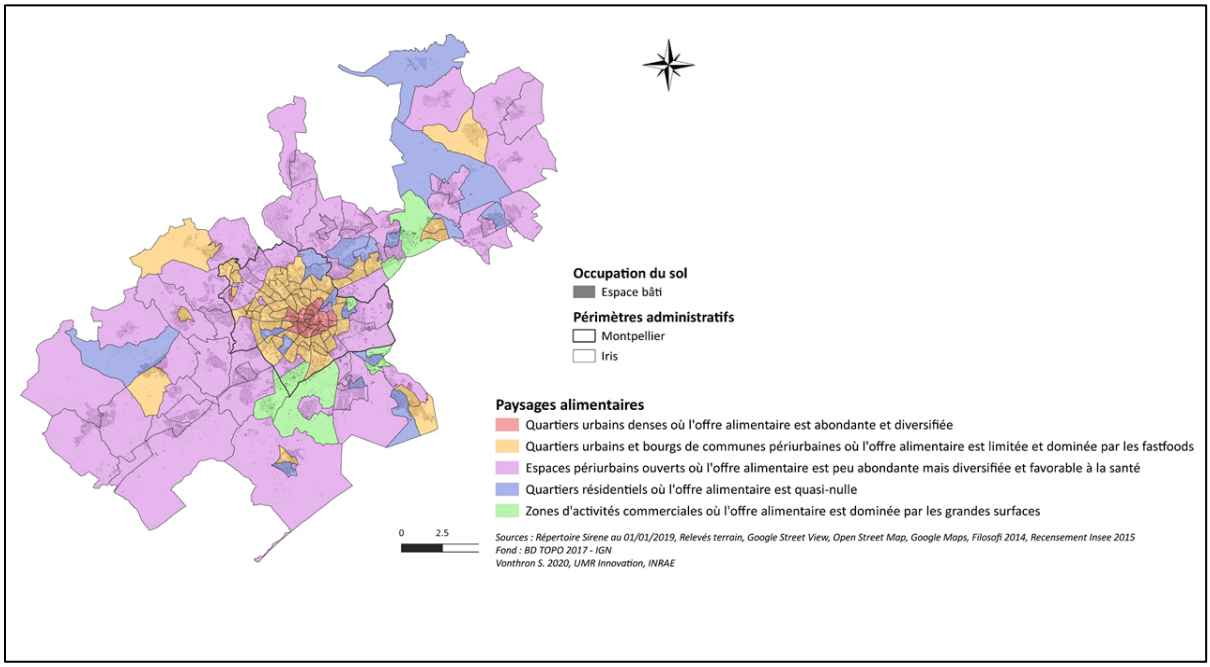
Avec les communes du territoire, il existe un dispositif créé lors de la métropolisation en 2015 : la coopérative de services. Déjà active sur le sujet de la restauration collective et animée par la Direction de la Politique Alimentaire de la Ville de Montpellier, il est question de la développer sur d'autres thématiques.

Focus : Etat des lieux des paysages alimentaires de la métropole

Face aux enjeux d'alimentation, une des clés d'action est de favoriser l'accès à toutes et tous à une alimentation saine, choisie et juste et ainsi rétablir une justice sociale alimentaire pour lutter contre la précarité alimentaire des consommateurs, mais également des agriculteurs. Un travail est donc à mener sur les paysages alimentaires, c'est-à-dire l'ensemble des lieux permettant l'approvisionnement alimentaire d'une population (commerces, marchés, restaurants, jardins, …) sur un territoire donné.
L'accessibilité géographique (proximité, mobilité), **économique** et **sociale** à l'ensemble des commerces, marchés, restaurants, jardins, points de vente permettant l'approvisionnement alimentaire d'une population sur un territoire donné (quartier, ville, etc.) nécessite de réfléchir le sujet en **transversalité** en impliquant différentes compétences des collectivités : l'urbanisme, l'aménagement, le renouvellement urbain, la structuration des filières, les solidarités, le commerce, etc. Les paysages alimentaires de la Métropole se composent de dispositifs très variés, allant de l'aide alimentaire aux circuits commerciaux, du hard discount aux magasins de producteurs, du marché informel de la Mosson aux marchés de plein vent, des Epiceries Sociales et Solidaires aux magasins de proximité, des restaurants universitaires à l'offre de restauration plus classique, en passant par tout un camaïeu d'initiatives innovantes (groupements d'achats, tiers lieux, supermarché coopératif, paniers solidaires…). Cette offre est extrêmement variable géographiquement.

La Métropole, au travers de son PAT et sa politique agro écologique et alimentaire (P2A) mène ainsi une étude "Paysages Alimentaires 3M - Volet 1 : étude de définition" sur ces paysages alimentaires (2023-2024). Il s'agit de **développer une offre alimentaire qualitative et accessible** répondant à la spécificité socio-économique des différents quartiers, en mettant en place une **action publique territorialisée intégrée**.

Pour un tel sujet exploratoire et systémique, l'enjeu est de prendre appui sur les **autres compétences et politiques publiques** de la métropole et des communes (SDUC, **PLUi**, étude marché prospectives, Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée) et des projets en cours de la société civile.



Les paysages alimentaires du territoire sont variés (bourbiers et déserts alimentaires ou paysages diversifiés). Il existe des inégalités d'accès à une alimentation de qualité sur la Métropole, d'autant plus que la restauration rapide, souvent associée à une faible qualité, connait une plus forte croissance que la restauration traditionnelle.
Les quartiers prioritaires de la Ville (QPV) ne sont pas des « déserts alimentaires » à proprement parler, mais ils manquent de diversité. Ce sont plutôt des « bourbiers alimentaires » avec une présence accrue de junk food, et une clientèle plus captive car moins mobile. Les quartiers non centraux sont surexposés aux fast-food (ex : Hôpitaux / Facultés, quartiers Ouest Mtp et Sud).

On constate que ¼ des ménages de la métropole habitent à plus de 500m d'un commerce alimentaire (= 50 000 ménages).
Enfin, le paysage alimentaire des étudiants est constitué de moins de commerces alimentaires, moins de restaurants, plus faible diversité de commerces, et avec une part plus faible de commerces F&L parmi les commerces alimentaires.

Par ailleurs, sur le territoire comme au niveau national, on constate que la grande majorité des ménages s'approvisionne en grandes surfaces. Cependant, il a été démontré qu'un approvisionnement plus diversifié (magasins spécialisés, marchés, etc.) conduirait à un panier alimentaire de meilleure qualité nutritionnelle (Mont'panier, 2021). Bien qu'il y ait des difficultés à chiffrer de manière quantitative l'impact de l'alimentation sur la santé, les relations entre alimentation et santé sont d'ores et déjà prouvées et mettent en évidence des externalités négatives non négligeables.

Ces inégalités d'accès participent à une précarité alimentaire grandissante qui touche aussi bien les consommateurs que les producteurs. Il existe aujourd'hui un manque de données au niveau territorial pour renseigner directement cette précarité alimentaire, mais aussi un manque de visibilité sur les situations de non-recours aux dispositifs de solidarités alimentaires.

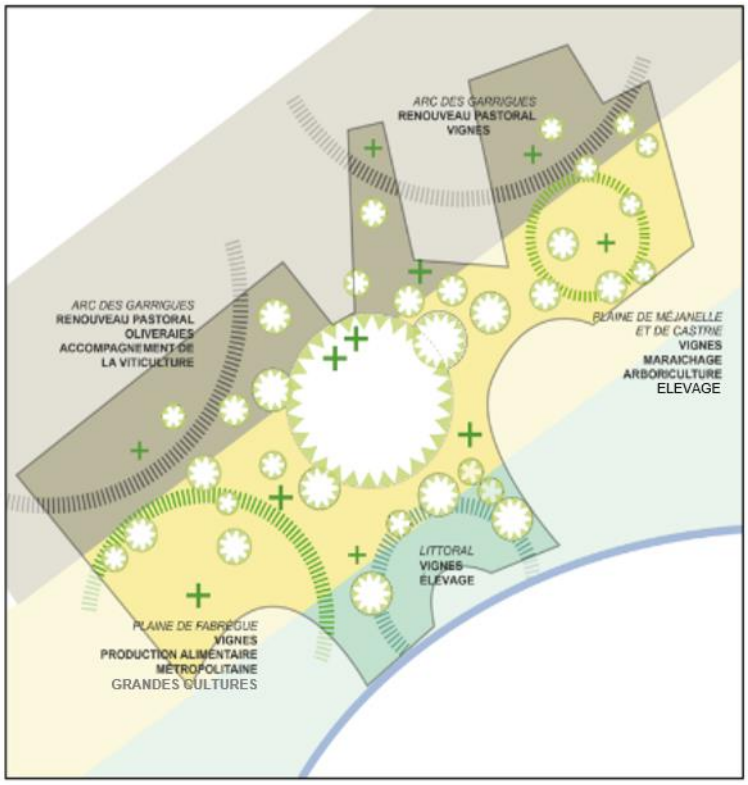
En parallèle, le système d'aide alimentaire classique est aujourd'hui à bout de souffle et est devenu une réponse structurelle plutôt qu'une réponse à l'urgence, avec des problématiques liées à la qualité des denrées distribuées et à la dignité des personnes. Elle repose par ailleurs sur un réseau associatif dense sur le territoire, fort de proposition et en demande de coordination. Certaines de ces associations sont déjà réunies dans le réseau Territoires à VivreS.

Les enjeux portent sur : La précarité alimentaire, l'offre alimentaire, l'aide alimentaire, la solidarité, alimentaire, les liens entre santé et alimentation, ainsi que la gouvernance alimentaire.

6.3 La diversité des identités agropaysagères

La géographie naturelle de l'espace métropolitain, qui s'étend du Pic St-Loup à la mer, permet de **distinguer 3 arcs distincts selon les lignes de force du territoire** :

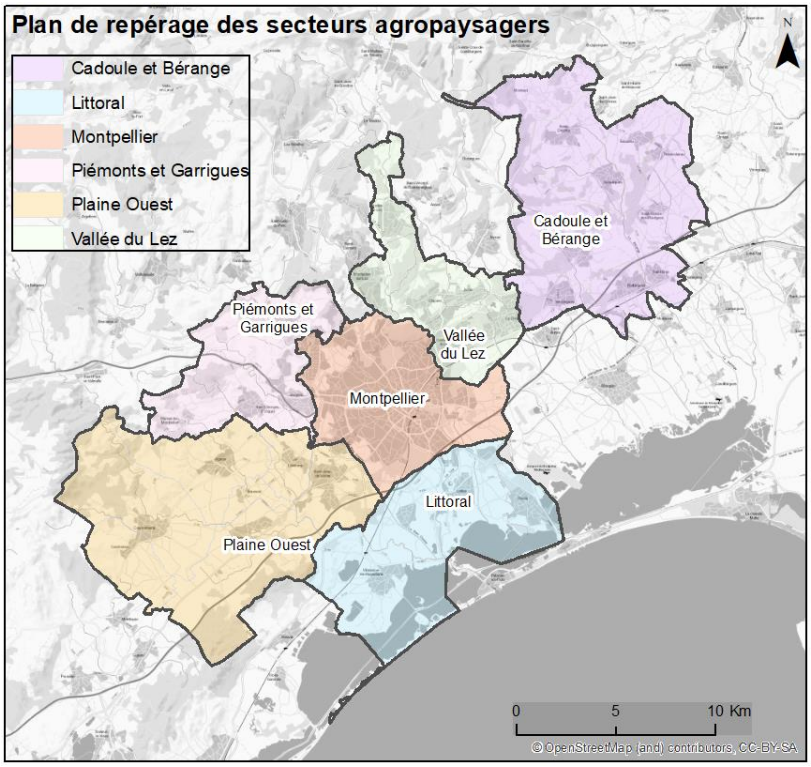
- **au nord, le grand amphithéâtre de la garrigue**, traversé par les nombreux cours d'eau qui ont sculpté de nombreuses petites vallées plus ou moins encaissées. Celles-ci sont principalement occupées par les garrigues et les boisements qui progressent vers la plaine du fait de l'abandon de l'élevage et ont été en partie colonisées par l'urbanisation, en lien avec le desserrement des populations.
- **au centre, la plaine urbaine et agricole**, segmentée par la zone urbaine de Montpellier, mais également par le massif de la Gardiole. Cette plaine, véritable mosaïque agricole, présente toutefois de nombreuses petites dépressions créées par les rivières qui la traversent des causses jusqu'à la mer.
- **au Sud, le secteur littoral**, territoire compartimenté par le lido, les canaux, les digues et les étangs.



La matrice des espaces agronaturels : les 3 arcs structurants du paysage de la métropole

Source : 3M

Au sein de ces « trois arcs », les milieux agricoles ont façonné le territoire et contribuent toujours à son identité. Six secteurs ont été spécifiés, qui serviront à l'analyse territoriale :

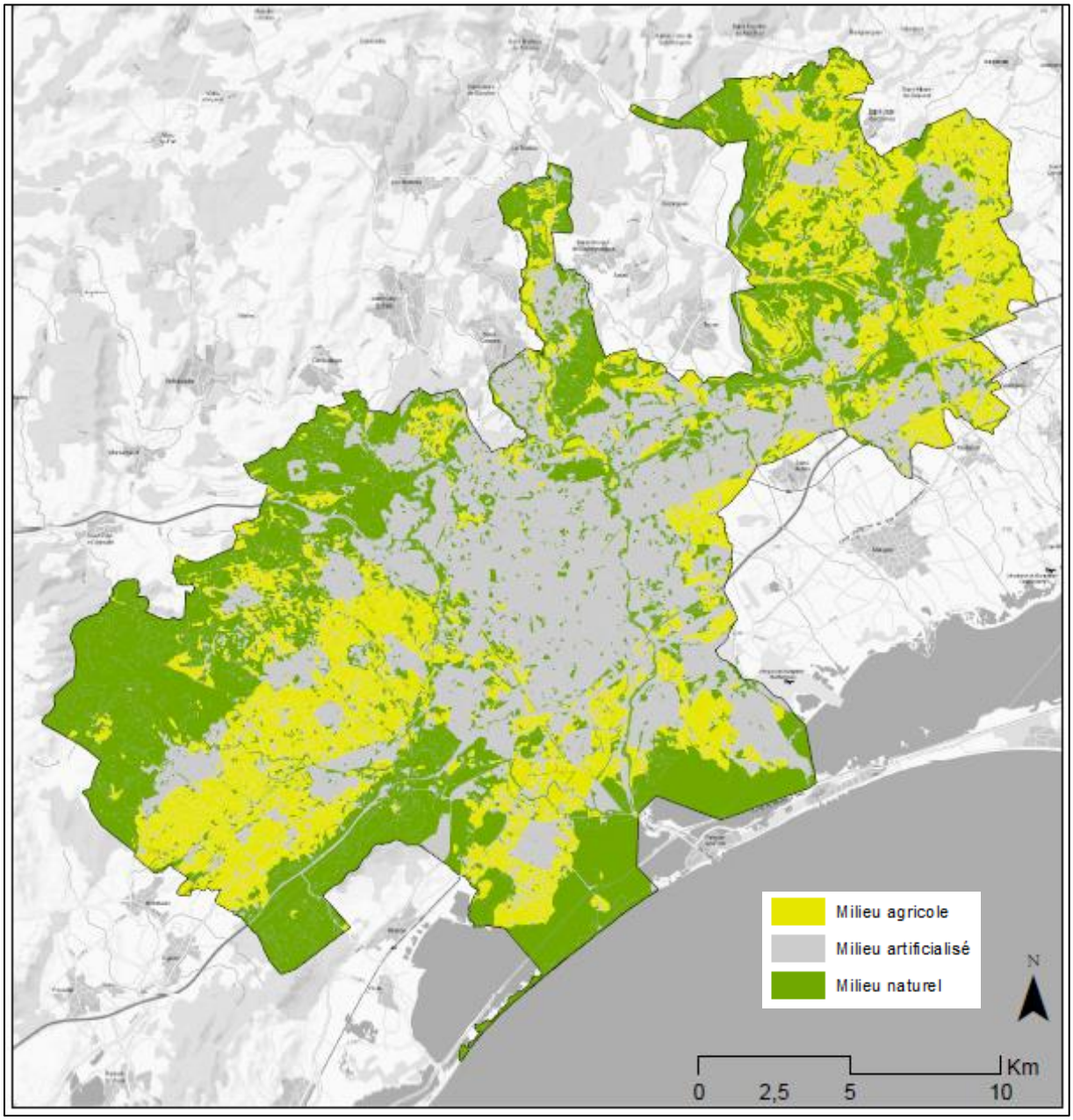


Plan de repérage des secteurs agro-paysagers de la métropole

Source : 3M

Voir l'Etat Initial de l'Environnement, Chapitre 2 Paysage (2.1 les grands ensembles paysages du territoire métropolitain) et chapitre 4 Milieux Naturels et biodiversité (4.1 Typologie et organisation des entités naturelles, carte de l'occupation générale du sol).

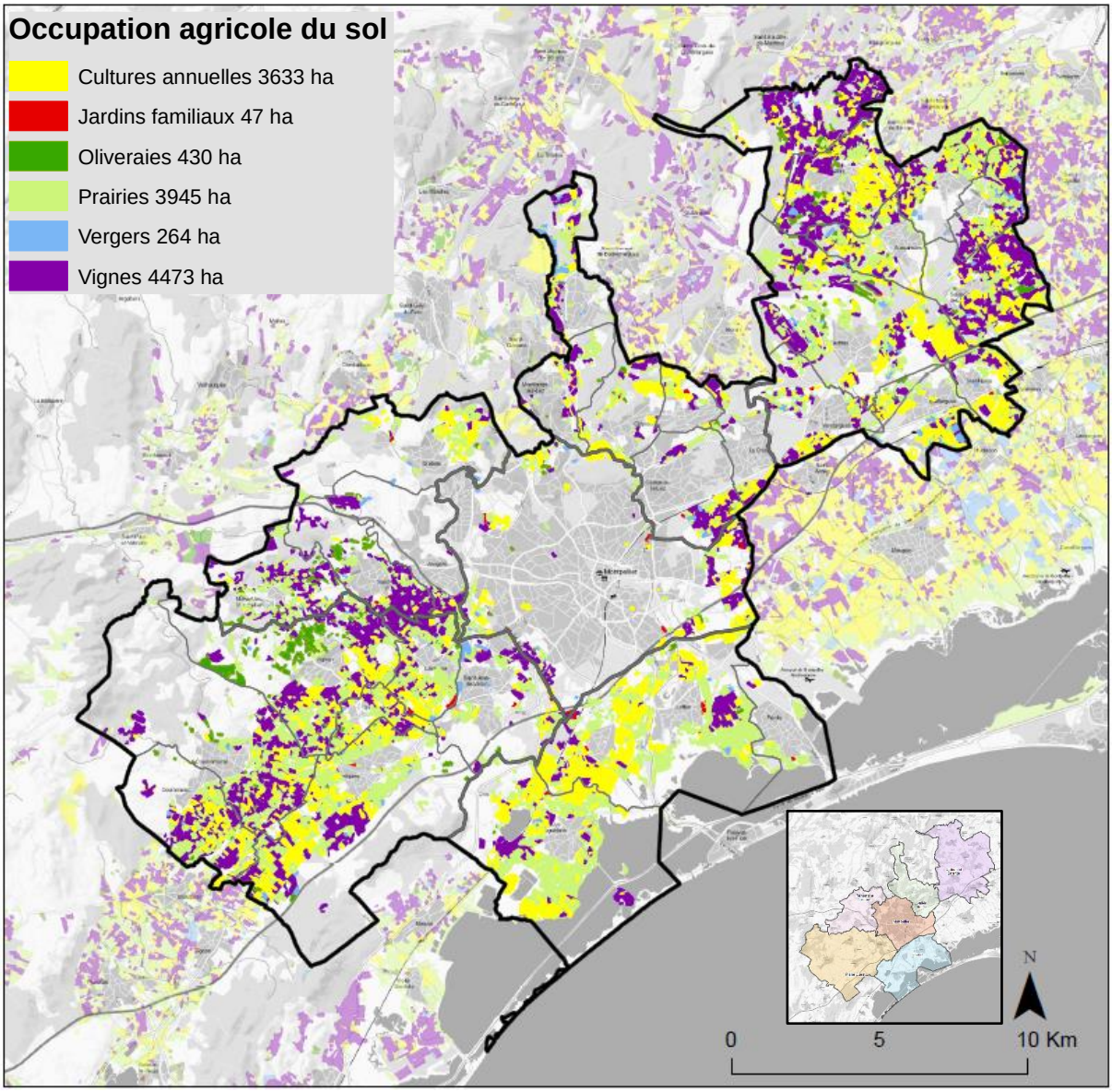
L'occupation des sols[10] décrit l'occupation physique du sol en surface, selon des typologies prédéfinies avec une maille relativement fine. Cette analyse permet de caractériser les milieux agricole, naturel et artificialisé du territoire et d'observer leur évolution[11]. La répartition entre les 3 milieux reste globalement équilibrée avec deux tiers d'espaces agronaturels et un tiers d'espaces urbanisés.



Répartition entre les trois milieux à l'occupation des sols 2021 de la métropole
Source : 3M

[10] Pour plus d'information sur la base de données Occupation des sols, se référer au chapitre « analyse de la consommation foncière » du rapport de présentation

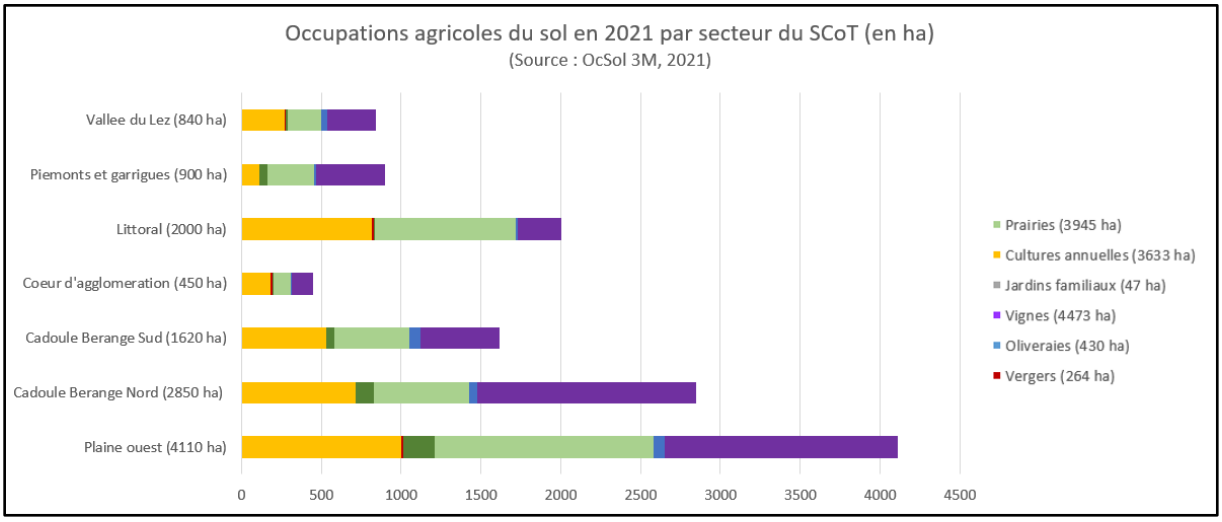
[11] La donnée 3M d'occupation des sols recense de manière exhaustive les surfaces agricoles mais ne précise pas l'usage des terres (agricole ou non agricole).



Répartition de l'occupation agricole des sols de 3M

Source : OcSol 3M 2021

Les milieux agricoles occupent **12 790 ha** du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole en 2022, dans des proportions globalement stables : Ces espaces sont principalement occupés par la vigne (35% soit 4473 ha), les prairies et les parcours (31% soit 3945 ha) et les cultures annuelles (29% soit 3633 ha). Les surfaces en céréales ont diminué de 3 points depuis 2017, les autres occupations restant globalement stables.
Ces milieux agricoles se localisent très **majoritairement dans les secteurs Plaine Ouest (4110 ha) et Cadoule et Bérange (4470 ha) qui regroupent deux tiers de ces milieux**. Ces paysages sont diversifiés en mosaïque agricole sur un foncier morcelé.



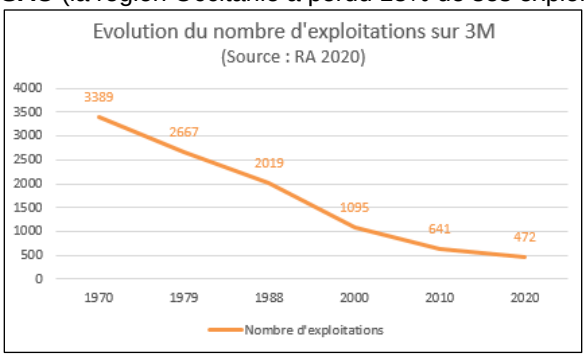
Occupation agricole des sols par secteur du SCoT sur le territoire de 3M
Source : OcSol 3M, 2021

Se référer à la partie 4.2.4. « les espaces agricoles, une richesse insoupçonnée »

6.4 Entre renouveau de la viticulture et diversification : l'évolution des filières de production

6.4.1. Persistance de la déprise agricole

Le recensement agricole, opération décennale, permet d'actualiser le portrait de l'agriculture du territoire. Selon les chiffres publiés par le Ministère de l'Agriculture en 2020, **la métropole compte 472 exploitations[12] pour 9730 ha de Surface Agricole Utile (SAU).**
Sur la décennie, le territoire de la **métropole a perdu le quart de ses exploitations et un dixième de sa SAU** (la région Occitanie a perdu 18% de ses exploitations)



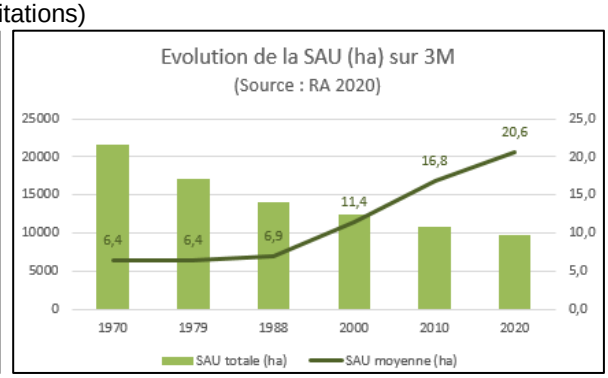
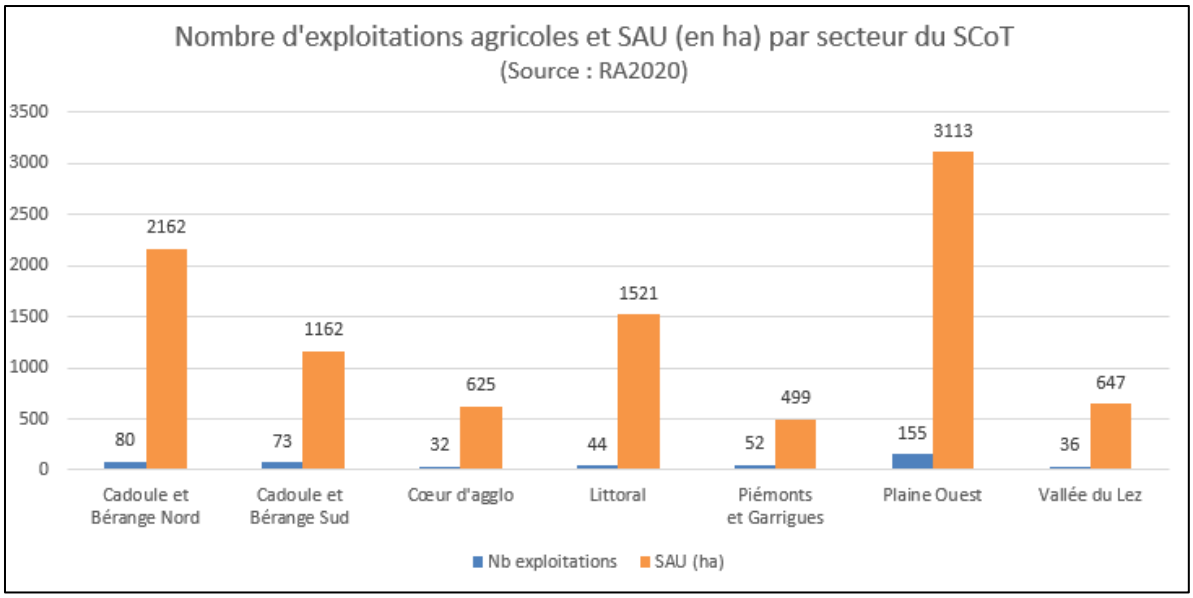


Figure 1 : évolution du nombre d'exploitations et de la SAU entre 2010 et 2020 sur 3M (Source : RA 2020)

[12] Le Recensement agricole présente les données relatives aux **exploitations et entreprises agricoles dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire** de la métropole.



Nombre d'exploitations agricoles et SAU par secteur du SCoT sur 3M

Source : RA 2020

Le secteur **Plaine Ouest** représente le **tiers de la SAU** et **le tiers des exploitations** agricoles.
Les secteurs **Cadoule et Bérange Nord et Cadoule et Bérange Sud** représentent également **un tiers de la SAU** et le **tiers des exploitations** agricoles du territoire.

	nb exploit en 2010	nb exploit en 2020	évolution
Cadoule et Bérange Nord	118	80	-32%
Cadoule et Bérange Sud	95	73	-23%
Cœur d'agglo	48	32	-33%
Littoral	58	44	-24%
Piémonts et Garrigues	71	52	-27%
Plaine Ouest	190	155	-18%
Vallée du Lez	61	36	-41%
total	**641**	**472**	**-26%**

Evolution du nombre d'exploitations par secteur du SCoT sur 3M

Sources : RA 2010 ; RA 2020

Durant la décennie, **chaque secteur perd entre 2 exploitations sur 10** dans les secteurs Plaine Ouest et Cadoule & Bérange Sud, **et 4 exploitations sur 10** dans le secteur Vallée du Lez.

Poursuite de l'agrandissement des exploitations

Sur le territoire de 3M, la **SAU moyenne par exploitation est de 20,6 ha** (figure 8). Son **accroissement** depuis 2010 est en moyenne **de +3,8 ha/exploitation**, avec de fortes disparités. La SAU moyenne des exploitations a augmenté de 22% en 10 ans. A l'échelle régionale, la SAU moyenne est de 49 ha soit + 8 ha/exploitation par rapport à 2010).

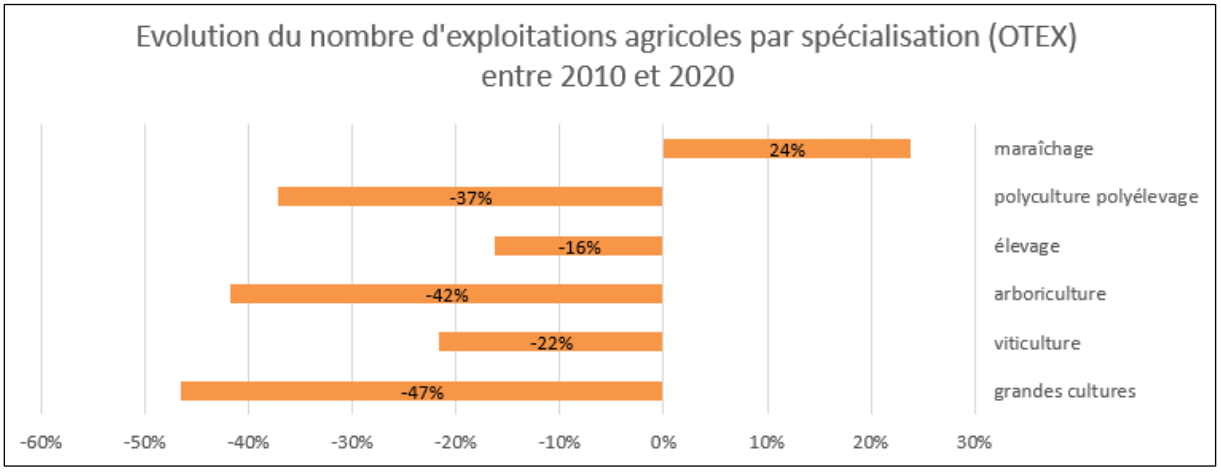
secteur SCoT	SAU moyenne /exploit (ha) en 2010	SAU moyenne /exploit (ha) en 2020	évolution
Cadoule et Bérange Nord	20	27	26%
Cadoule et Bérange Sud	15	16	6%
Cœur d'agglomération	13	20	35%
Littoral	13,5	34,5	61%
Piémont et garrigues	19	9,5	-100%
Plaine Ouest	14	20	30%
Vallée du Lez	14	18	22%

SAU moyenne par exploitation selon le secteur du SCoT sur 3M
Source : RA 2020

La SAU moyenne par exploitation observée par secteur du SCoT témoigne de cette **tendance à l'augmentation, excepté sur le secteur Piémonts et Garrigues** dont la SAU moyenne par exploitation a été réduite de moitié. Ce secteur a perdu le quart de ses exploitations et les deux-tiers de sa SAU totale en 10 ans.
Bien que le secteur **Littoral** ait également perdu le quart de ses exploitations en 10 ans, sa SAU totale a plus que doublé et la SAU moyenne par exploitation a presque triplé.

6.4.2. La filière viticole reste dominante, la filière maraîchage progresse

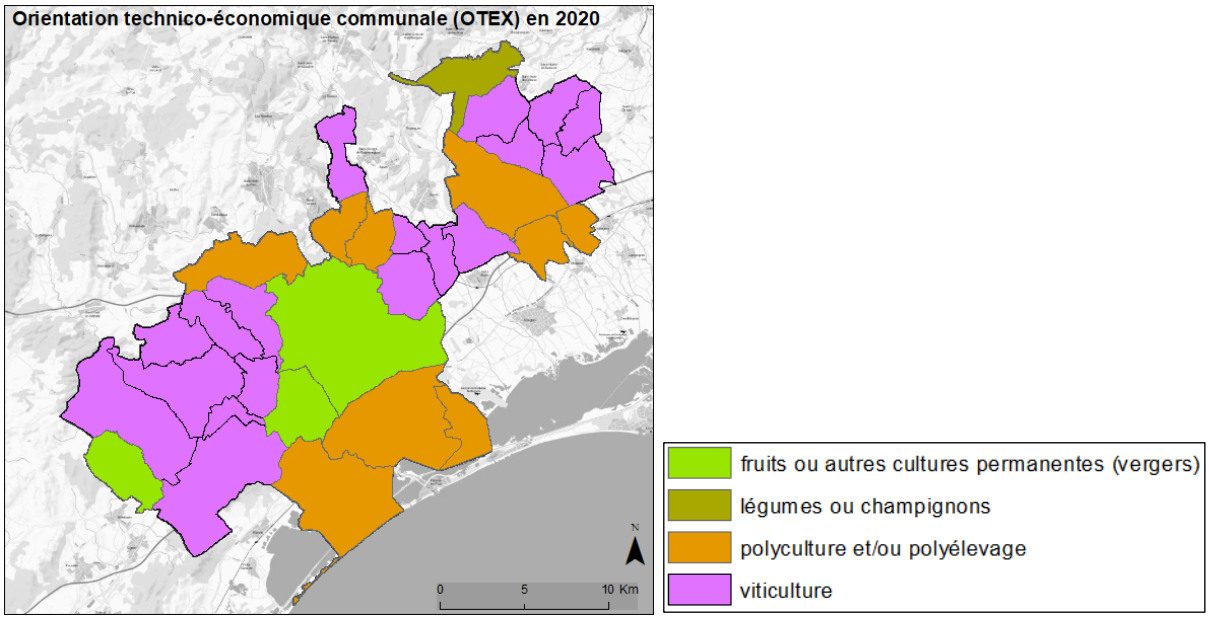
En 2020, **deux tiers des exploitations** (65%) sont spécialisées dans la **viticulture**[13] (301 exploitations), comme dans l'Hérault. Les autres spécialisations représentent chacune moins de 10% du nombre d'exploitations : arboriculture et légumes ou fleurs (8% respectivement), élevage et grandes cultures (7% respectivement), polyculture-élevage (6%).



Evolution du nombre d'exploitations agricoles par filière sur 3M
Source : RA 2020

Le nombre d'exploitations diminue dans toutes les filières entre 2010 et 2020 à l'exception de la filière maraichage qui se développe grâce aux installations (cf. partie I. sur la profession agricole).
La répartition de ces exploitations sur le territoire permet de qualifier les communes selon l'orientation technico-économique des exploitations qui est majoritaire.
Observées à l'échelle communale, les orientations technico-économiques majoritaires restent la **viticulture** (18 communes) et la **polyculture-polyélevage** (9 communes) ou encore l'arboriculture (3 communes), ce qui montre - en creux - que les autres filières, comme par exemple les grandes cultures et l'élevage, sont souvent associées à ces cultures principales, en particulier à la vigne.

[13] Au moins les deux-tiers de leur potentiel économique de production relèvent de cette activité, ce qui détermine leur classement par Orientation Technico-Economique (OTEX).

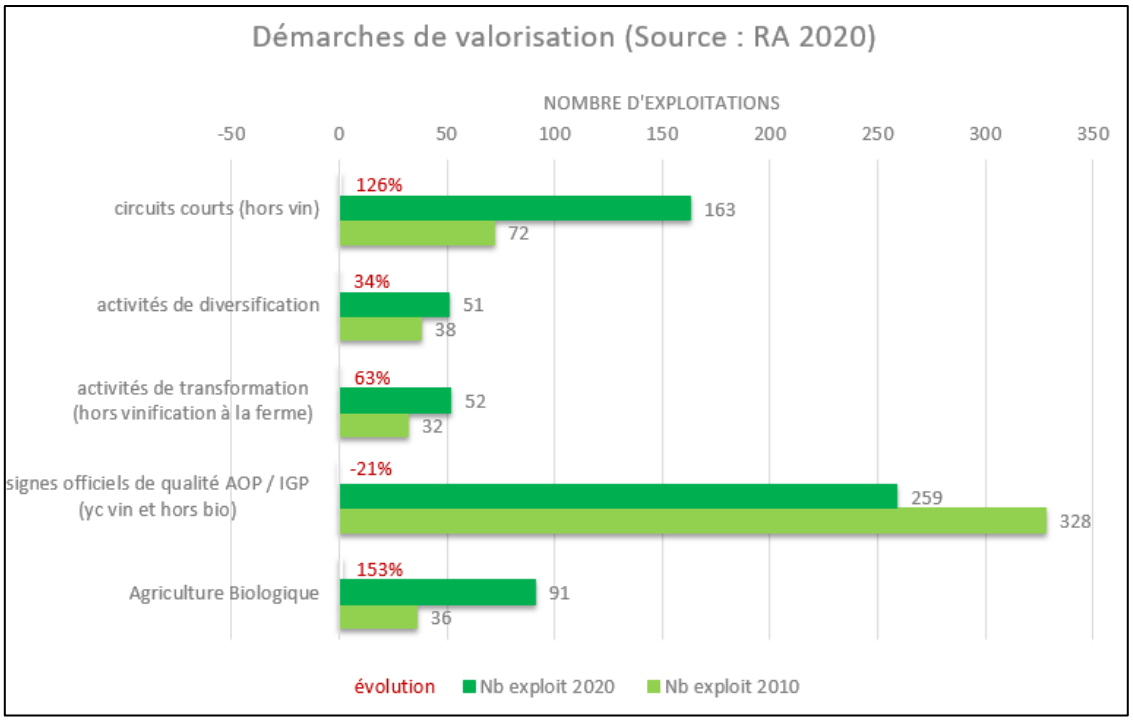


Orientation technico-économique majoritaire à l'échelle communale sur 3M
Source : RA 2020

6.4.3. Démarches de valorisation des productions et démarches de diversification : des enjeux pour le renouveau de la profession

En 2020 selon le recensement agricole :

- **Une exploitation sur cinq** fournit des produits en **Agriculture Biologique**
- **La moitié** des exploitations valorise ses produits **sous signes de qualité AOC/IGP**
- **1/3** des exploitations **commercialise en circuits courts**
- **Hors vinification, une exploitation sur dix transforme ses produits** principalement fruits et légumes, lait et viande
- **Une exploitation sur dix diversifie ses activités :** vinification, production d'huile d'olive ; travail agricole pour d'autres exploitations, achat-revente de produits provenant d'autres exploitations, restauration



Démarches de valorisation sur 3M
Source : RA 2020

Evolution sur la décennie :

- Malgré la diminution globale du nombre d'exploitations (-26%), le nombre d'exploitations engagées dans des démarches de valorisation a progressé, excepté sur les Signes de qualité (AOC/IGP) en léger recul
- La progression la plus marquée concerne la production en Agriculture Biologique et la commercialisation en circuits courts, qui ont plus que doublé

La durabilité des entreprises agricoles est l'une des priorités d'action du Projet Agricole Départemental de l'Hérault (PADH) 2030 et la diversification (culturale ou d'activité) est considérée comme un levier essentiel. Au niveau départemental, les évolutions récentes présentées en janvier 2023 lors du Comité d'orientation du PADH 2030 mettent en évidence :

- Une stabilisation depuis 5 ans des surfaces agricoles en production et du nombre d'exploitation,
- La part de l'emploi salarié dans la profession qui continue d'augmenter,
- L'augmentation du recours aux entreprises de travaux agricoles dont le nombre de salariés a augmenté de 65% entre 2010 et 2019 pour répondre à la demande
- Une reprise et une progression du nombre d'installations, indicateur de la vitalité économique du secteur
- Un quart des exploitations héraultaises qui pratiquent une activité de diversification ou de transformation à la ferme, et un quart des exploitations héraultaises qui commercialisent en circuits courts

Agriculture & territoire *(source : RA2020)*

- ✓ L'agriculture a perdu le quart de ses exploitations mais seulement un dixième de SAU en 10 ans
- ✓ SAU moyenne de 20,6 ha/exploitation avec de fortes disparités selon leur potentiel économique (entre 14 et 40 ha/exploitation)
- ✓ L'agrandissement marqué de la SAU des exploitations : +3,8 ha/exploitation
- ✓ Trois quarts de micro et de petites exploitations en constellation sur un foncier morcelé

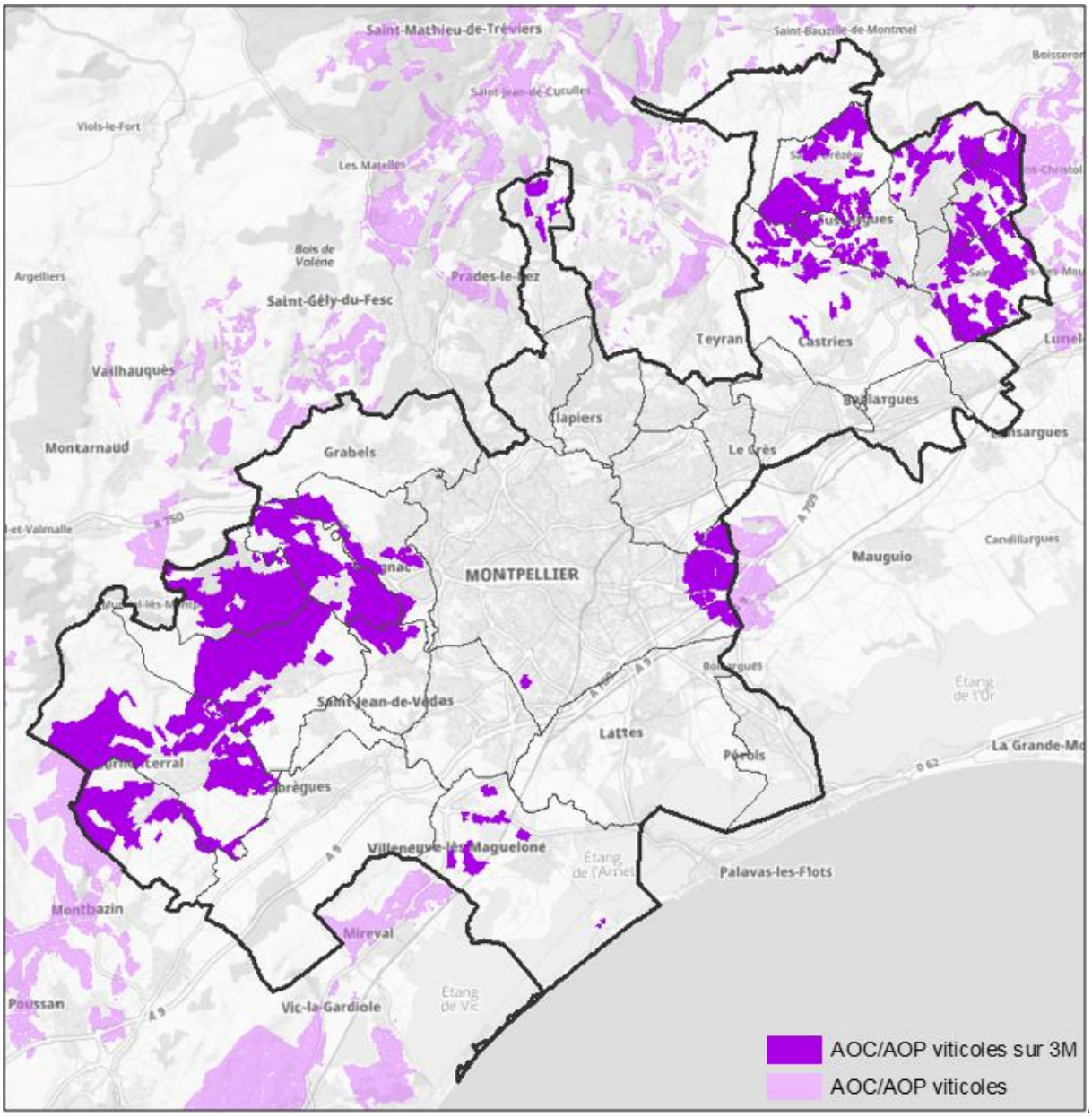
Filières *(source : RA2020)*

- ✓ Des systèmes viti-vinicoles en léger recul, mais dont le poids économique reste dominant sur le territoire
- ✓ La percée du maraichage, avec un poids économique en progression grâce aux installations ; une filière pourvoyeuse d'emploi
- ✓ Elevage : en baisse dans toutes les filières excepté pour les ovins/caprins
- ✓ L'agrandissement des exploitations de la filière équine sur le territoire avec le doublement des surfaces
- ✓ La filière grandes cultures en recul, tant en nombre d'exploitations que de surfaces cultivées
- ✓ Vergers / arboriculture : une part réduite sur le territoire, qui continue de diminuer
- ✓ La diversification des cultures et des activités des exploitations : une tendance qui se confirme

6.5 Un fort potentiel qualitatif à accompagner : les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO)

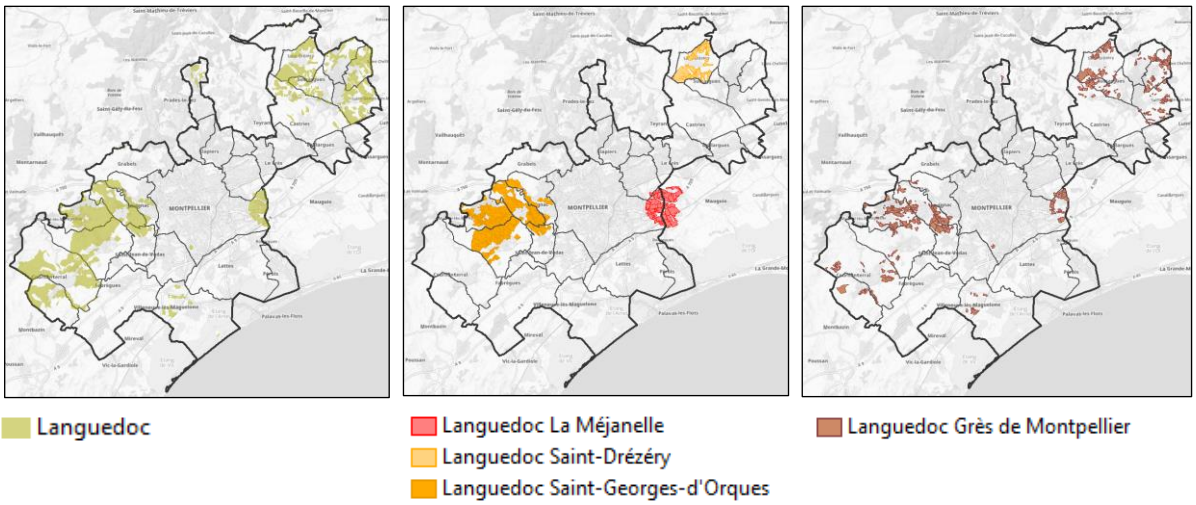
6.5.1. Les appellations géographiques

Le territoire de la métropole est doté de multiples qualifications en termes d'aires géographiques d'appellation : appellations viticoles mais aussi olives, huile d'olive, taureau de Camargue.
Les parcelles reconnues en appellation géographique restent cependant essentiellement liées à la viticulture. Les parcelles classées Appellations d'origine Protégée (AOP) viticoles – AOP Languedoc – représentent 5 600 ha sur le territoire de la métropole, intégrant cependant des superficies non cultivées, voire même artificialisées (600 ha de parcelles AOP sont artificialisées).
En complément de l'AOP Languedoc, on dénombre quatre dénominations complémentaires : AOC Languedoc Grès de Montpellier (1 680 ha), AOC Languedoc Saint Georges d'Orques (2 160 ha), AOC Languedoc La Méjanelle (310 ha), AOC Languedoc Saint Drézéry (450 ha). Certains secteurs sont couverts par plusieurs appellations.
A noter, le cahier des charges de l'appellation d'origine contrôlée « Languedoc Grès de Montpellier » a été homologué par arrêté du 23 novembre 2022.



Localisation des aires parcellaires de production des AOC/AOP viticoles sur le territoire de 3M

Source : INAO 2022

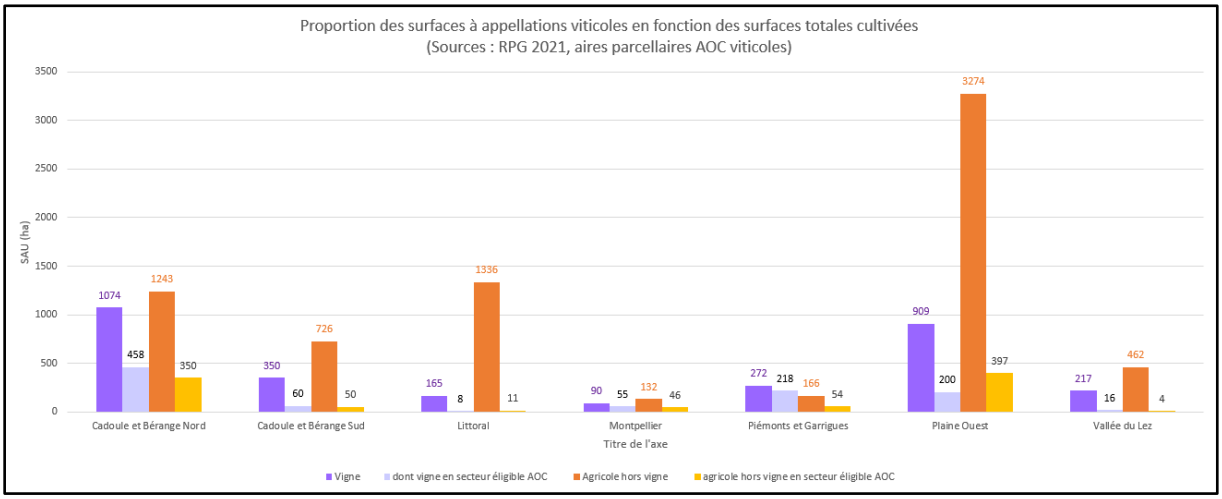


AOP viticole Languedoc et ses dénominations complémentaires sur 3M
Source : INAO, 2022

A noter : les appellations « Languedoc » se sont construites sur la valorisation de produits de qualité, associés à des terroirs et une image de marque spécifique. En ce sens, les paysages constituent des critères important de reconnaissance des AOP, mais aussi un levier de développement agritouristique.
5 Indications Géographiques Protégées (IGP) sont également présentes : Pays d'Oc, Terres du Midi, IGP de l'Hérault, IPG Pays d'Hérault - collines de la Moure, IGP Saint Guilhem le désert, et sur le cordon littoral de Villeneuve-lès-Maguelone l'IGP sable de Camargue.
Le territoire est par ailleurs également couvert par trois AOP oléicoles : AOP Lucques du Languedoc, AOP olive et huile d'olive de Nîmes. Pour être certifiées, les productions doivent faire l'objet d'une procédure d'identification effectuée sur la base de critères relatifs à leur lieu d'implantation et répondant à un cahier des charges précis. A l'heure actuelle, la proportion produite sous AOP oléicole reste faible.

Pour l'ensemble des appellations viticoles AOC : sur les 10400 ha déclarés à la PAC en 2021, 1900 ha se situent sur des parcelles reconnues en AOC Languedoc, dont 1000 ha sont effectivement cultivés en vigne[14] et 900 ha d'autres cultures.
Nota : Le fait que ces parcelles soient cultivées en vigne ne signifie pas que la production soit commercialisée sous AOC.

[14] Ces chiffres donnent une estimation des surfaces cultivées sur des terroirs sous appellations mais ne quantifient pas les surfaces effectivement sous appellations. Celles-ci dépendent en effet d'autres critères et nécessitent une démarche spécifique auprès de l'Institut National de l'Origine de de la Qualité (INAO).



Surfaces parcellaires éligibles en AOC viticoles au regard des surfaces cultivées en 2021 par secteur du SCoT sur 3M

Sources : RPG 2021, INAO 2022

Plus de 90% des surfaces cultivées en 2021 et éligibles en AOC viticoles sont réparties sur les secteurs Cadoule et Bérange Nord (810 ha), Plaine Ouest (600 ha), Piémonts et garrigues (270 ha) et Cadoule et Bérange Sud (110 ha).

27 produits valorisés par 280 opérateurs de production primaire et aval

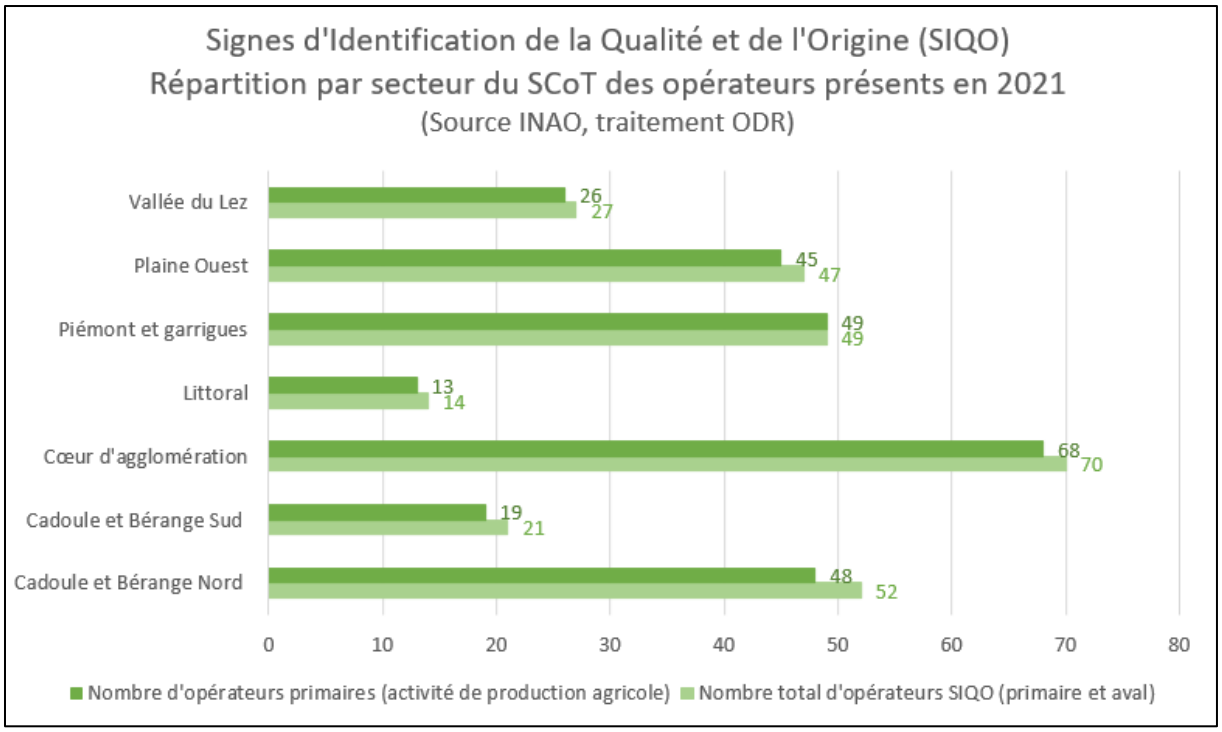
Selon l'Observatoire du Développement Rural, **27 produits sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) sont présents sur 3M en 2021**, dont 16 Appellations d'Origine Contrôlée/ Appellation d'Origine Protégée (AOC/AOP), 10 Indications Géographiques Protégées (IGP[15]) et 1 Label Rouge (LR). La liste complète des produits est disponible en annexe 1.
Les **280 opérateurs** recensés ont des activités de production primaire (éleveurs, producteurs) et/ou aval (transformation ex vinification), **dont 268 opérateurs ayant uniquement des activités de production primaire**.

AOC/AOP :

- ✓ Olive : 2 opérateurs « Lucques du Languedoc » et 3 opérateurs « Olive de Nîmes »
- ✓ Huile : 12 opérateurs « Huile d'olive de Nîmes »
- ✓ Bovins : 4 opérateurs « Taureau de Camargue »
- ✓ Vins : 257 opérateurs pour 12 appellations dont 187 opérateurs pour la seule appellation « Languedoc » (dont les quatre dénominations complémentaires)

IGP : Vins : 142 opérateurs pour 10 appellations dont 67 opérateurs pour l'appellation « Pays d'Hérault » et 60 opérateurs pour l'appellation « Pays d'oc ».
LR : 1 opérateur en appellation « Farine pour pain de tradition française »

[15] Pour les Indication Géographiques (IG) : ayant une aire IG dans le département de l'Hérault et au moins un opérateur dans l'EPCI



Répartition des opérateurs SIQO par secteur du SCoT en 2021 sur 3M

Source : INAO, traitement ODR

Les 280 opérateurs sont répartis par secteur du SCoT, avec une prédominance sur le secteur Cœur d'agglomération et sur les secteurs agricoles Cadoule et Bérange, Plaine Ouest et Piémonts et Garrigues - probablement en raison de la dynamique viti-vinicole sur ces secteurs hors Montpellier. La répartition est détaillée par commune :

secteur SCoT	Commune	Nombre operateurs SIQO (total)	Nombre operateurs primaires (activité de production agricole)
Cadoule et Bérange Nord	34027-BEAULIEU	3	3
	34164-MONTAUD	5	4
	34227-RESTINCLIERES	8	7
	34249-SAINT-DREZERY	10	8
	34256-SAINT-GENIES-DES-MOURGUES	18	18
	34307-SUSSARGUES	8	8
	Cadoule et Bérange Nord	**52**	**48**
Cadoule et Bérange Sud	34022-BAILLARGUES	4	3
	34058-CASTRIES	9	9
	34244-SAINT-BRES	1	1
	34327-VENDARGUES	7	6
	Cadoule et Bérange Sud	**21**	**19**
Cœur d'agglomération	34172-MONTPELLIER	70	68
	Cœur d'agglomération	**70**	**68**
Littoral	34129-LATTES	6	6
	34198-PEROLS	1	1
	34337-VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	7	6
	Littoral	**14**	**13**
Piémont et garrigues	34116-GRABELS	3	3
	34123-JUVIGNAC	8	8
	34179-MURVIEL-LES-MONTPELLIER	13	13
	34259-SAINT-GEORGES-D'ORQUES	25	25
	Piémont et garrigues	**49**	**49**
Plaine Ouest	34087-COURNONSEC	7	6
	34088-COURNONTERRAL	9	9
	34095-FABREGUES	6	6
	34134-LAVERUNE	4	4
	34202-PIGNAN	14	13
	34270-SAINT-JEAN-DE-VEDAS	3	3
	34295-SAUSSAN	4	4
	Plaine Ouest	**47**	**45**
Vallée du Lez	34057-CASTELNAU-LE-LEZ	10	10
	34077-CLAPIERS	1	1
	34090-LE CRES	6	6
	34120-JACOU	2	2
	34169-MONTFERRIER-SUR-LEZ	5	5
	34217-PRADES-LE-LEZ	3	2
	Vallée du Lez	**27**	**26**
	Total général	**280**	**268**

Nombre d'opérateurs SIQO par commune en 2021 sur les produits de 3M
Source : INAO, traitement ODR

6.5.2. Une décennie d'essor du Bio

La promotion, la conversion et le développement de l'agriculture et des filières biologiques sont inscrits parmi les objectifs de la politique en faveur de l'agriculture et de l'alimentation (Code rural et de la pêche maritime, article 1er).

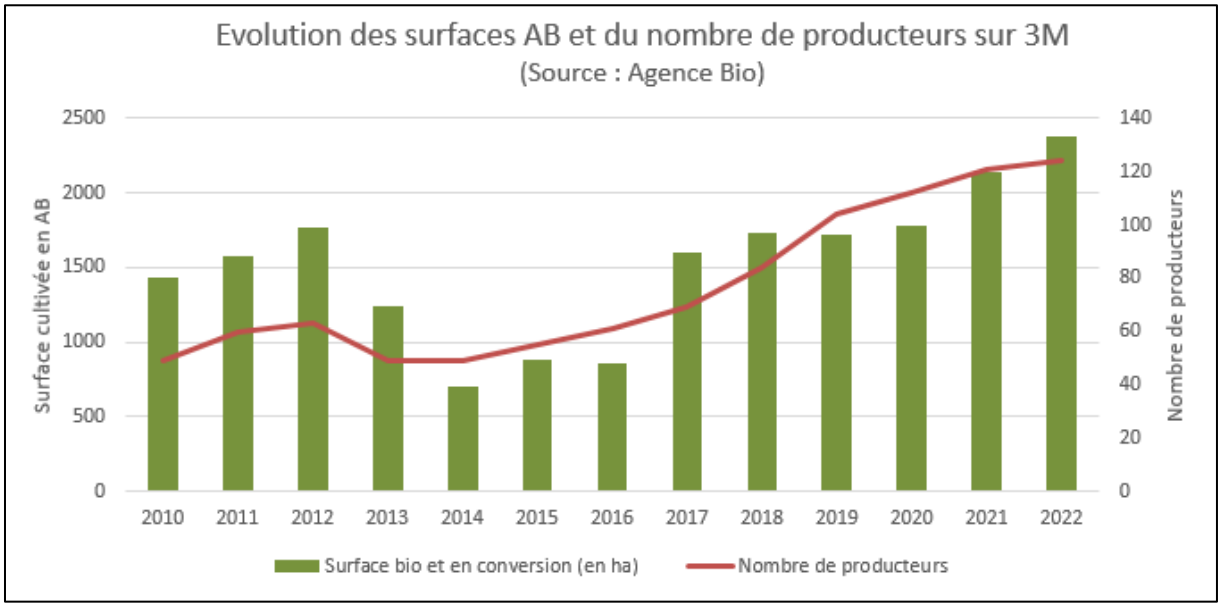
La production biologique vise à établir un système global de gestion agricole et de production alimentaire qui allie les meilleures pratiques environnementales, un haut degré de biodiversité, la préservation des ressources naturelles, l'application de normes élevées en matière de bien-être animal et une méthode de production respectant la préférence de certains consommateurs à l'égard des produits obtenus grâce à des substances et des procédés naturels.

Par ses pratiques, elle contribue à l'amélioration de la fertilité des sols et la préservation de leur potentiel qualitatif à long terme.

D'après les données 2022 de l'Agence Bio[16], **131 fermes sont engagées en Agriculture Biologique pour 2 380 ha cultivés** en AB dont 1492 ha en AB et 888 ha en conversion. La métropole compte également **16 élevages** (8 en poules pondeuses, 5 en apiculture, 1 de brebis viande, 1 de chèvres et 1 de vaches allaitantes).

La part des fermes engagées en AB représente **plus du quart (27%) des fermes de la métropole**. Bien que le nombre total de fermes continue d'augmenter, le nombre de fermes engagées depuis moins d'un an diminue, ce qui laisse deviner une tendance au tassement. Dans l'Hérault, 18% des fermes sont engagées en AB sur 22% de la SAU départementale.

Les surfaces en AB représentent **le quart (24,5%) de la SAU de la métropole**. Elles continuent d'augmenter (+11% depuis 2021), comme dans le Département.

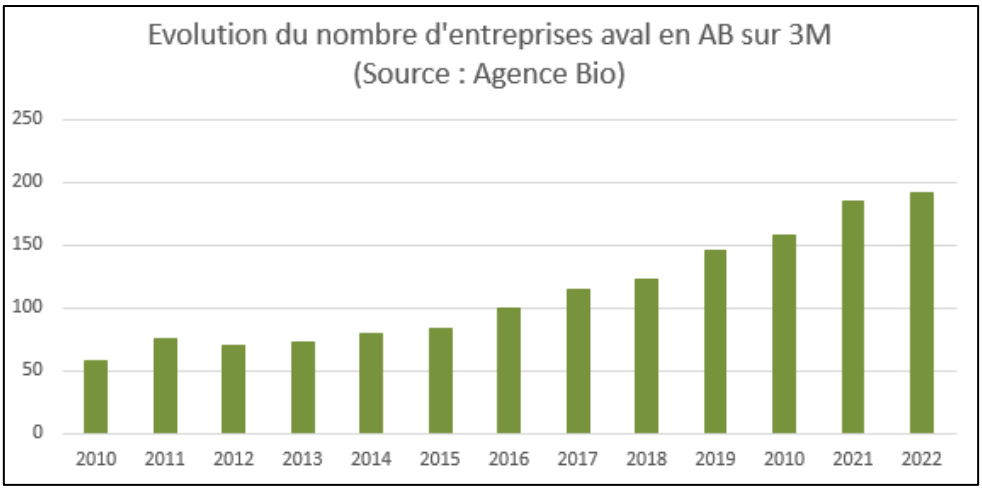


Evolution du nombre d'agriculteurs et des surfaces engagées en Agriculture Biologique sur 3M
Source : Agence Bio

Par filière, les prairies et cultures fourragères sont dominantes (50%), la vigne étant passé au second rang avec 35% de la SAU en AB. Les 64 ha en maraîchage représentent 3% des surfaces bio. Le nombre d'éleveurs a quadruplé depuis 2016.

Les opérateurs aval comptent 191 entreprises certifiées en AB dont 170 engagées depuis plus d'un an, et 21 engagées depuis moins d'un an. Les entreprises certifiées sont des importateurs (8), des distributeurs et des préparateurs (125 respectivement) et des restaurateurs (4). Le nombre d'entreprises aval engagées en agriculture biologique augmente en continu depuis une décennie.

[16] L'agence Bio est la source la plus exhaustive sur la production AB et sur les opérateurs aval. Concernant le calcul des superficies en AB, l'Agence Bio recense la totalité des surfaces AB déclarées par les agriculteurs de la métropole, *y compris les surfaces qui sont situées sur des communes hors métropole*.



Evolution du nombre d'entreprises aval de 3M engagées en Agriculture Biologique
Source : Agence Bio

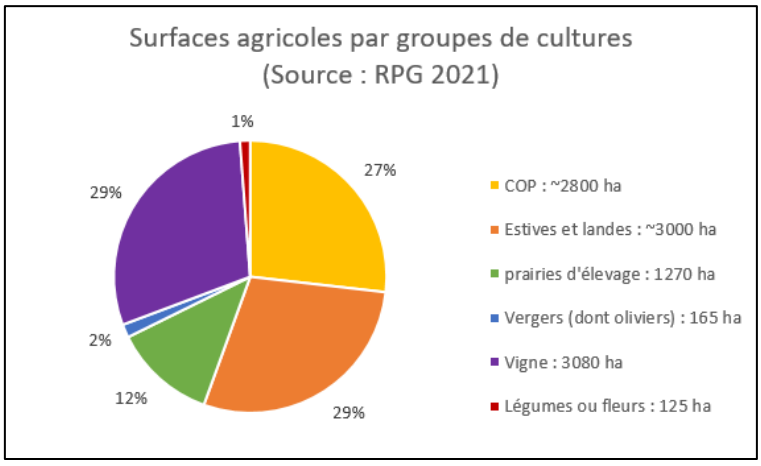
Le développement de l'agriculture biologique dans l'ensemble des filières s'inscrit dans un contexte départemental, régional et national d'essor de la filière Bio. Le département a l'objectif de doubler le nombre d'exploitations en AB d'ici 2030. Le nombre d'exploitations labellisées Haute Valeur Environnementale dans l'Hérault a été multiplié par dix entre 2019 et 2022 (Source : COPADH du 23 janvier 2023). La Région Occitanie reste la première région Bio de France, avec 20% de surfaces en Bio (+4% depuis 2021) (source : Interbio-Occitanie 2022). L'état réaffirme l'objectif d'atteindre 18% de SAU bio en 2027 (Plan national stratégique PAC, source Ministère de l'agriculture, mars 2023).

6.6 La mosaïque agricole cultivée et les friches agricoles potentielles

6.6.1. Diversité des surfaces cultivées : la mosaïque agricole

Selon le Recensement Parcellaire graphique (RPG), la SAU totale déclarée[17] par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune **s'élève à 10 430 ha** environ en 2021. La vigne reste très présente avec plus de 3000 ha, bien qu'à équivalence avec les estives et landes (3000 ha également). Les grandes cultures de Céréales Oléagineux et Protéagineux (COP) couvrent près de 2800 ha, et les prairies d'élevage près de 1300 ha, ces dernières étant en augmentation. Cette répartition équilibrée illustre la mosaïque agricole sur le territoire.

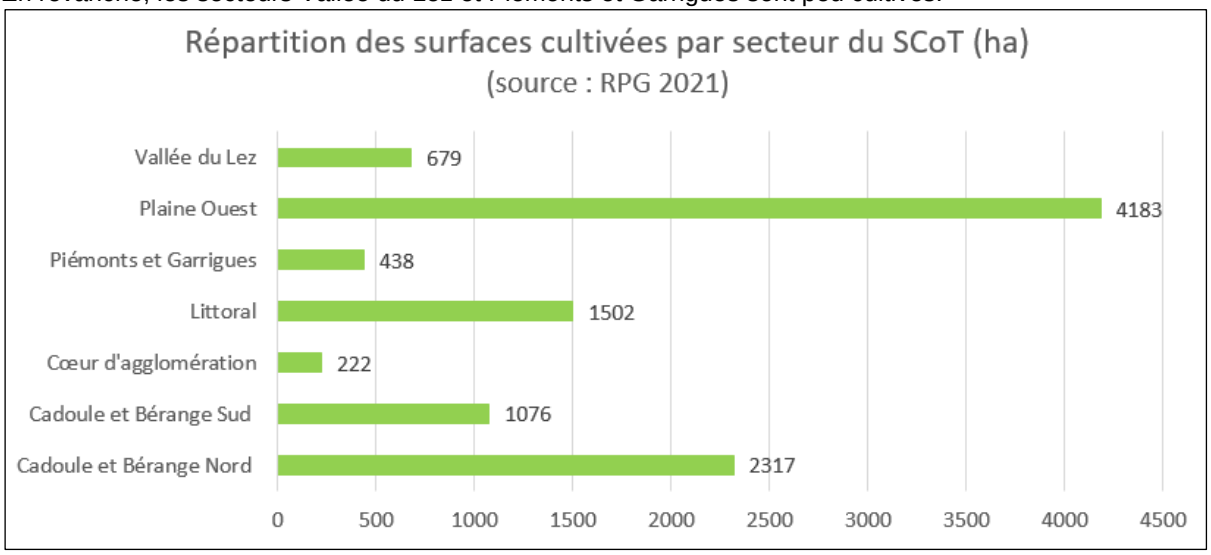
[17] Le calcul des surfaces varie selon la source : La SAU du Registre Parcellaire Graphique (RPG) comptabilise toutes les surfaces déclarée PAC situées sur le territoire quelle que soit la localisation du siège d'exploitation, à la différence du Recensement Agricole (RA2020) qui comptabilise uniquement les surfaces déclarées par les agriculteurs dont le siège d'exploitation est sur 3M. Le RPG n'est pas exhaustif puisque la démarche de déclaration est volontaire (en vue d'obtenir les subventions européennes de la PAC). Par ailleurs, ces déclarations peuvent varier d'une année à l'autre en fonction de la vie des exploitations.



Répartition des cultures déclarées à la PAC sur le territoire de 3M
Source : RPG 2021

Répartition de la SAU par secteur du SCoT

La SAU par secteur du SCoT met en évidence l'importance de la **Plaine Ouest** (plus de **40% de la SAU** totale avec 4200 ha), ainsi que des secteurs **Cadoule et Bérange** (**32% de la SAU** avec 3400 ha). Les **sept dixièmes des surfaces cultivées** sont présentes sur ces secteurs stratégiques pour l'agriculture. Avec le secteur Littoral (1500 ha), ce sont presque les neuf dixièmes de la SAU (87,5 %).
En revanche, les secteurs Vallée du Lez et Piémonts et Garrigues sont peu cultivés.

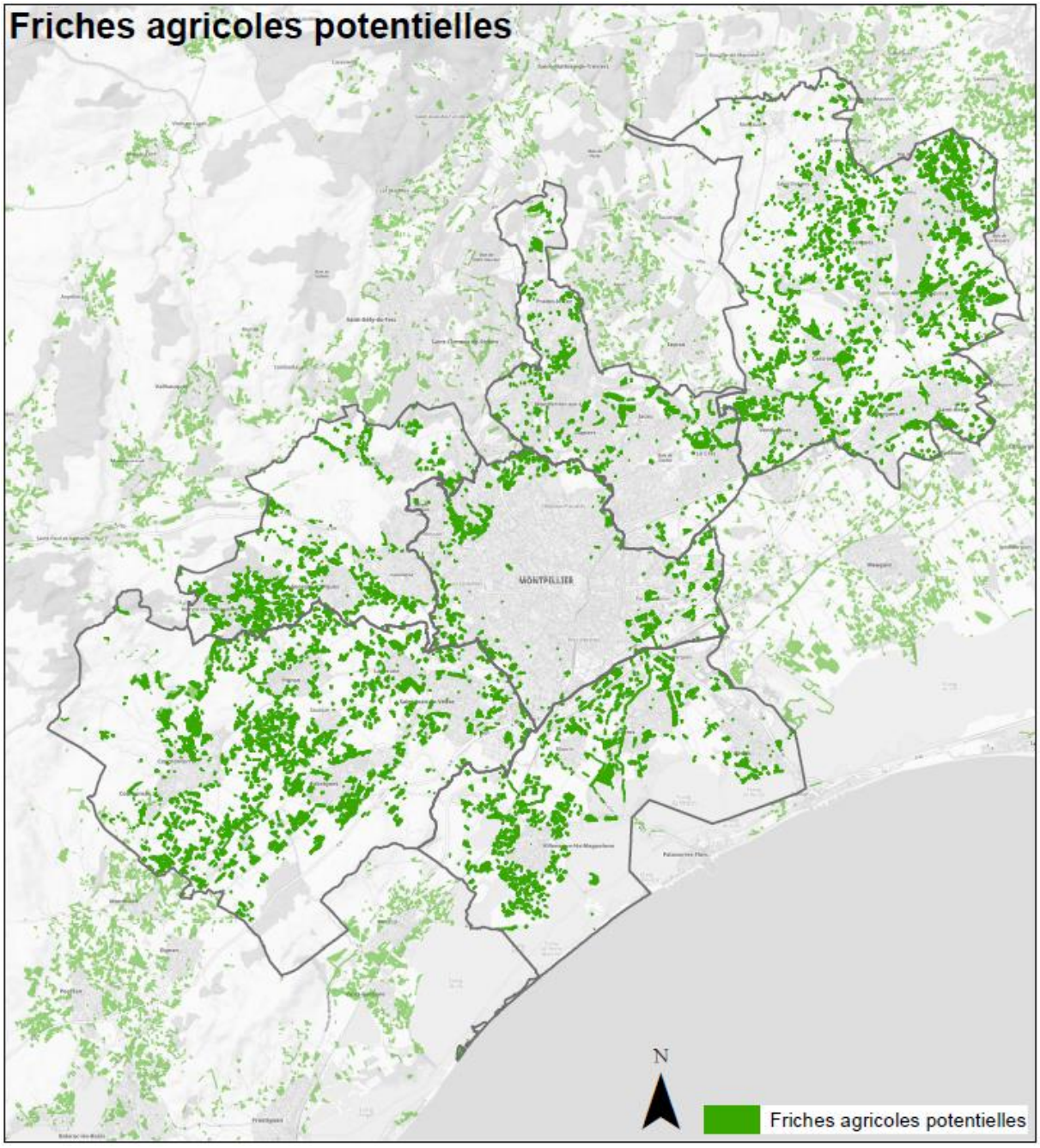


Répartition de la SAU par secteur du SCoT sur 3M
Source : RPG 2021

6.6.2. Trois mille hectares de friches agricoles potentielles

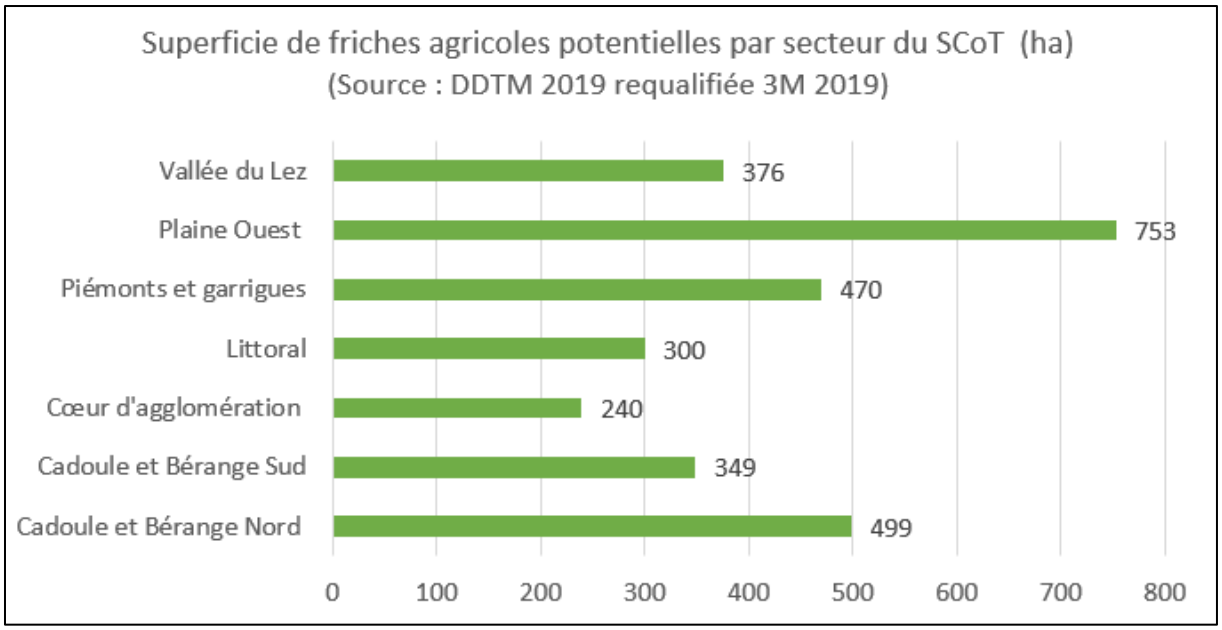
Selon la **première estimation des friches agricoles potentielles** réalisée par la DDTM en 2019 par analyse d'images satellites grâce à l'intelligence artificielle[18], les superficies enfrichées représentent **près de 3000 ha dans les espaces agronaturels du SCoT**, à mettre en regard des 10 400 ha cultivés environ. Ce foncier est très morcelé.

[18] Selon la méthode employée et sans vérification de terrain sur 3M, le taux de fiabilité est de l'ordre de 50%.



Estimation des friches agricoles potentielles sur le territoire de 3M

Source : DDTM 19 requalifié 3M, 2019



Estimation des friches agricoles potentielles par secteur sur 3M
Source : DDTM 2019 requalifiée 3M 2019

En valeur absolue, les secteurs **Plaine Ouest et Cadoule & Bérange concentrent plus de la moitié** des friches agricoles potentielles (53%).
Par ordre d'importance ramené à la superficie totale du secteur, les secteurs **Piémonts et Garrigues** (10% de la superficie) **Cadoule et Bérange** (9% et 8%) et **Vallée du Lez** (8%) **sont les plus enfrichés**. Ces ordres de grandeur – qui restent à affiner - sont cohérents avec le repli observé de l'agriculture.
Les données détaillées par secteur du SCOT sont disponibles en annexe 2.
A noter, la création fin 2020 de la Communauté régionale des Friches Agricoles d'Occitanie, instance partenariale et collaborative dédiée à l'inventaire et à la connaissance des friches agricoles. Elle vise à les orienter vers une remise en valeur agricole (y compris pastorale) forestière et/ou agro-environnementale en adéquation avec les enjeux locaux. Montpellier Méditerranée Métropole, membre de la CRéFAO, a pour objectifs de :

- Répondre aux objectifs de la P2A et du Projet Alimentaire Territorial de renforcer la résilience agricole et la souveraineté alimentaire du territoire, par la relocalisation d'une production agroécologique et le soutien à l'installation et à l'emploi agricoles ;
- Améliorer la connaissance des friches de son territoire et effectuer leur suivi dans le cadre de l'observatoire régional en cours de structuration ;
- Contribuer activement aux travaux menés par les commissions thématiques, favoriser les échanges de compétences et d'expériences, valoriser les données issues de l'observatoire afin de proposer in fine des stratégies et plans d'actions respectueux de la multifonctionnalité de l'espace.

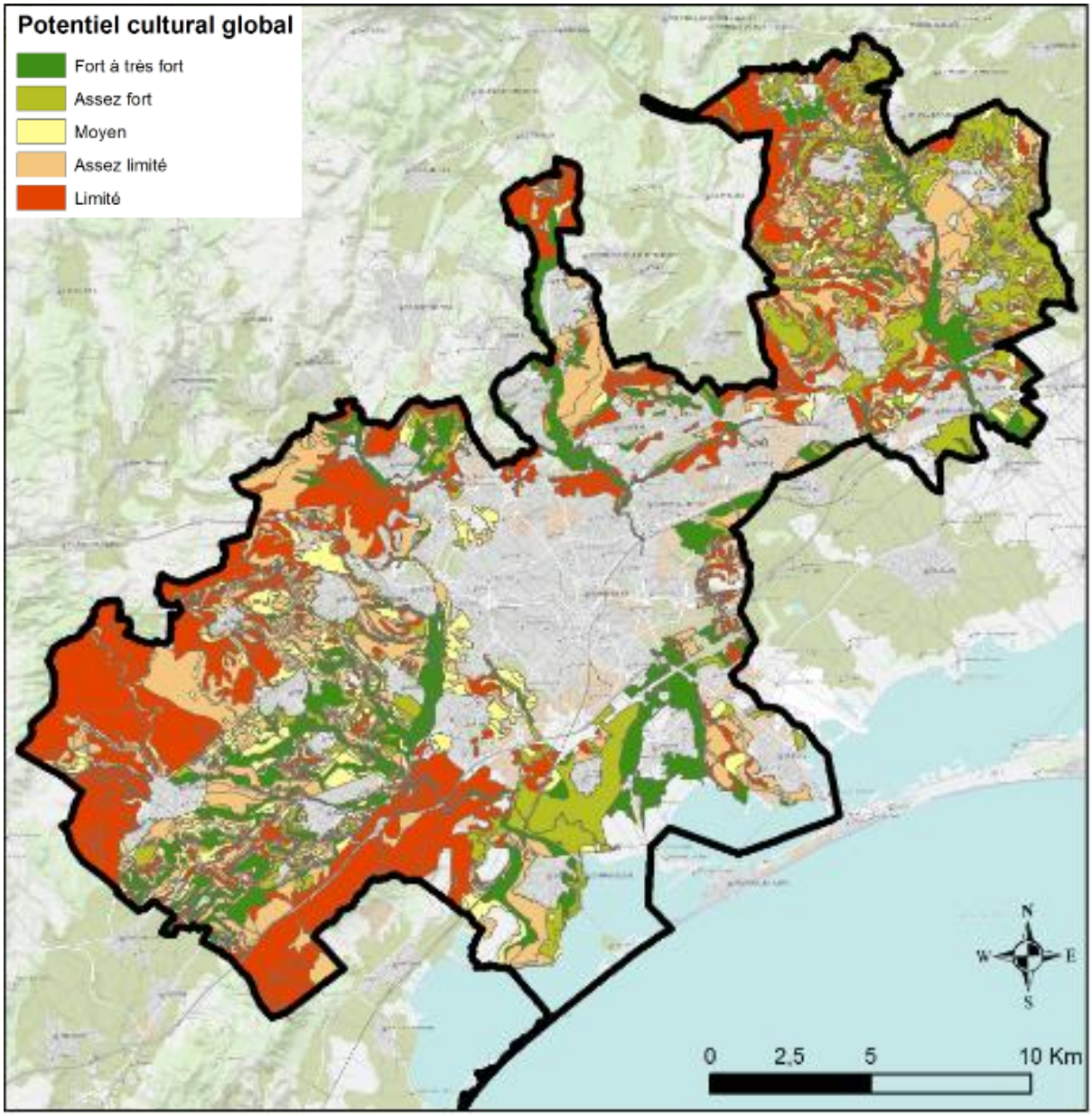
6.7 Des sols à potentialités contrastées

La préservation du potentiel agronomique des sols représente un des enjeux de la planification territoriale.
L'Association Climatologique de l'Hérault a développé avec l'appui de l'INRA, de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault et du département de l'Hérault, une approche plus fine, de *Gestion Dynamique des Potentialités Agricole* (GDPA) qui permet une lecture au 1/10 000ème des potentialités culturales à partir des principales caractéristiques des sols. Celle-ci intègre trois grands types de culture choisis pour leur représentativité de diversification et leur aptitude à se développer dans les conditions agro - environnementales locales (sols héraultais sous climat méditerranéen) : viticulture quantitative[19], grande culture, maraîchage ; un indicateur de potentiel cultural est défini pour chaque type de culture et un indicateur de potentiel cultural global correspond à la somme des notes des trois autres potentiels et permet d'appréhender la capacité de diversification culturale d'un sol.

[19] Il s'agit ici de la viticulture basée sur les rendements IGP ; pour le vignoble AOP il convient de se référer aux unités de terroirs reconnues comme tels par l'INAO.

Cette base de donnée se fonde sur l'étude de plusieurs caractéristiques relatives au sol, parmi lesquelles la profondeur, la texture et la pierrosité, et permet d'identifier des potentiels différenciés (5 classes de « limité » à « fort à très fort »).

Des sols à haute valeur agronomique : indicateur du potentiel cultural global



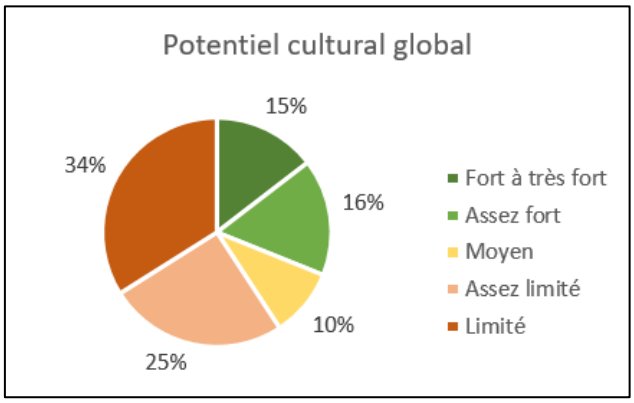
Potentiel cultural global sur le territoire de 3M
Source : GDPA 2019 - CD34 et CA34

Le territoire de la métropole présente des sols à caractéristiques très variées où se juxtaposent des sols d'altération de roches géologiques anciennes (calcaires durs, calcaires argileux plus tendres, marnes, argiles plus ou moins calcaires, et sables) à des sols développés sur des couvertures superficielles quaternaires (colluvions, alluvions, apports éoliens ou gravitaires de versants et de piémonts).
On observe trois grands ensembles géographiques :

- Au Sud-Ouest de Montpellier « Partie orientale du Bassin de Montbazin », les potentiels agricoles des sols se présentent comme une mosaïque structurée autour des lits des cours d'eau et des bancs rocheux qui remontent au centre de la dépression.
- Au sud et à l'est de Montpellier « Zone littorale et bordure de la Plaine de Mauguio » : Si ces plateaux présentent des sols à potentiel agricole global assez limité par la présence de pierrosité parfois importante, les zones plus basses en relation avec l'hydrographie actuelle (plaine du Lez…)

présentent des sols profonds alluvio-colluviaux à fort potentiel. A noter l'identification localement de sols à potentiel agricole fort sur Villeneuve Lès Maguelone, Castelnau-le-Lez et Le Crès.

- Au Nord et au Nord-Est de Montpellier : Cette zone se présente comme une mosaïque de zones naturelles (Garrigues et Pinèdes) et de zones agricoles ou anciennement cultivées. Localement, la vigne y prend nettement sa place. Les potentiels agricoles se présentent en mosaïques structurées par des petits reliefs rocheux et des cuvettes ou replats à sols argilo-calcaires plus profonds.



Répartition des potentiels culturaux sur 3M
Source : GDPA 2019 - CD34 et CA34

En synthèse, le potentiel global se répartit ainsi sur le territoire :

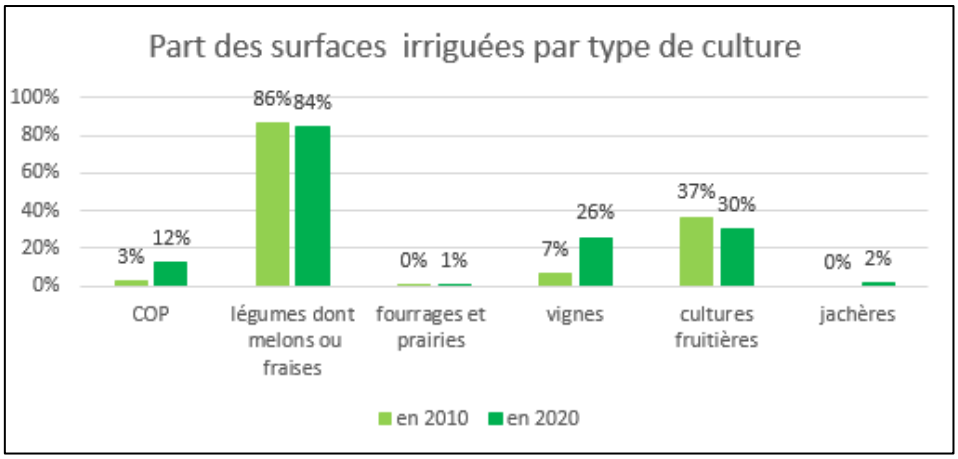
- 15 % des terres non artificialisées présentent un potentiel cultural global fort à très fort (4 150 ha),
- 26 % ont un potentiel assez fort (4 700 ha) à moyen (2 750 ha),
- la majorité de l'espace (60%) présente un potentiel assez limité (7 200 ha) ou limité (9600 ha). Il correspond en très grande partie aux zones naturelles et boisées.

Ce potentiel cultural global se décline sensiblement dans les mêmes proportions pour les chacun des 3 grands types de cultures (maraîchage, grandes cultures et viticulture).
Ces potentialités représentent une estimation de la capacité du sol à accueillir les productions végétales. D'autres facteurs structuraux sont à prendre en compte comme l'accès à l'eau, au foncier, l'identification de terroirs AOP, la sensibilité agro environnementale, des spécificités liées à certaines filières (pastoralisme en garrigues, par exemple) ou encore de pratiques agroécologiques (agriculture biologique, permaculture, agroforesterie…) susceptibles d'influencer le potentiel de développement agricole. Des investigations complémentaires de terrain restent fortement recommandées pour préciser les potentiels culturaux à la parcelle.

6.8 Ressources en eau et irrigation : un enjeu prégnant

L'eau est à la fois un élément essentiel du paysage étroitement lié à ses caractéristiques géologiques, topographiques et climatiques, une ressource nécessaire aux habitants et usagers et un facteur de production indispensable à l'agriculture ; l'accès à cette ressource est un enjeu d'autant plus important dans le contexte méditerranéen de changement climatique.

Quatre fois plus de surfaces irriguées qu'en 2010 : pour quelles cultures ?
L'existence d'un réseau d'eau brute ne laisse pas présager des volumes d'eau fournis aux agriculteurs par les concessionnaires. L'enquête du recensement agricole a permis d'estimer les surfaces et les cultures irriguées (pour les agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire) : en 2020, **la quasi-totalité des exploitations est équipée pour irriguer 1514 ha (16% de la SAU)**. Ce sont principalement des surfaces de **vigne** (1000 ha), de **légumes** (250 ha) et de **cultures annuelles** (140 ha).



Part des surfaces irriguées par type de culture sur 3M

Source : RA 2020

Concernant la **part de SAU irriguée par type de culture**, **84% des surfaces en production de légumes sont irriguées**, **30% de la SAU en vergers (cultures fruitières), 26% de la SAU en vignes** et 12% de la SAU des grandes cultures.
La part des surfaces irriguées a été multipliée par 4 entre 2010 et 2020 ; la progression concerne principalement les parcelles en **vigne** (+19 point) et les **grandes cultures** (COP, +9 pts).

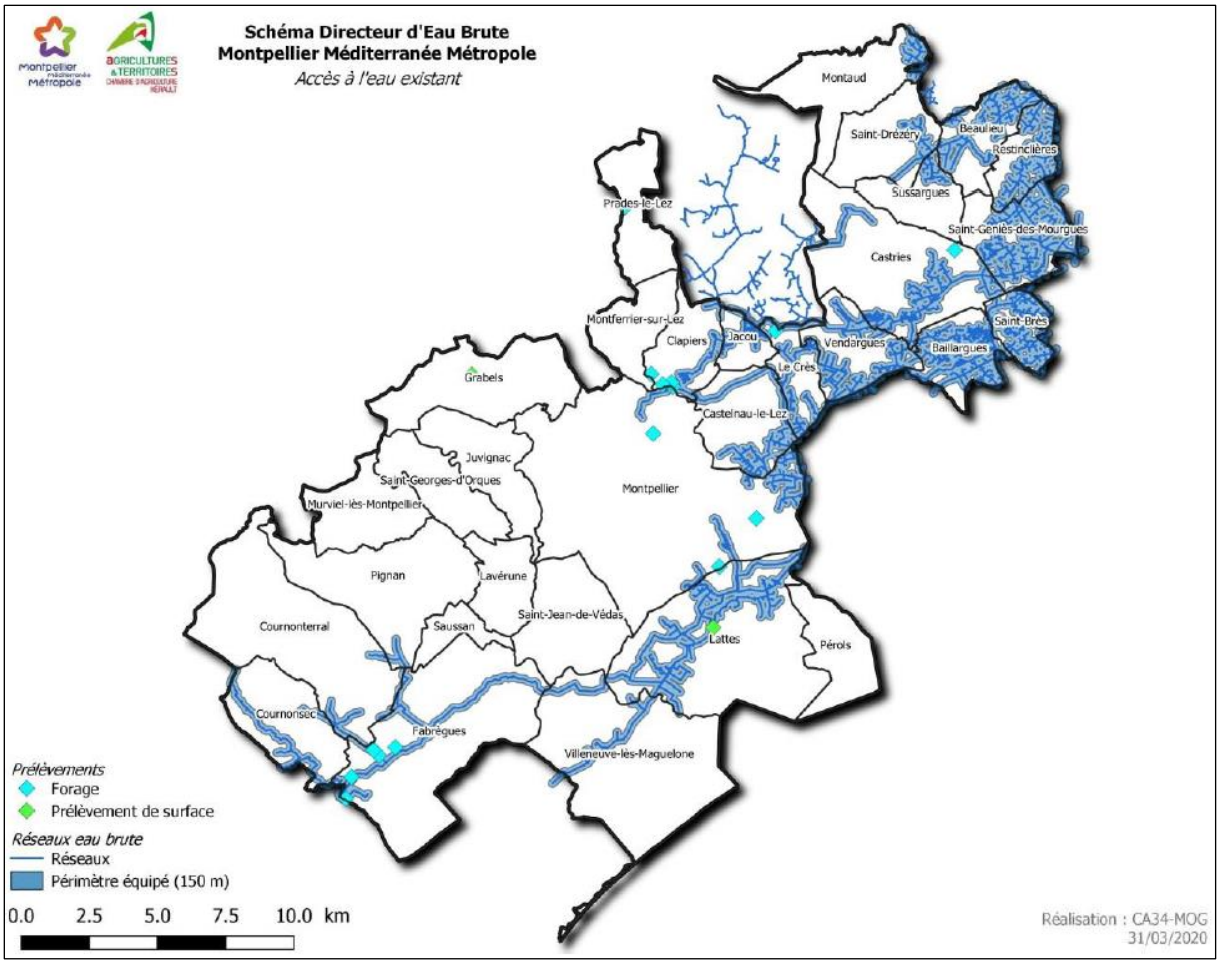
Les compétences de plus en plus intégrées de Montpellier Méditerranée Métropole en matière de grand cycle de l'eau (eau potable, eau brute, assainissement, Gestion des Milieux Aquatique et de Prévention des Inondations - Gemapi …), constituent un levier important dans le cadre de la préservation de l'environnement et du déploiement de la politique agro-écologique et alimentaire.

Montpellier Méditerranée Métropole exerce, en tant qu'autorité organisatrice, la compétence eau brute depuis le 1er janvier 2010. Elle en a confié la gestion à la Régie des Eaux sur l'ensemble du périmètre métropolitain, depuis sa création le 1er janvier 2016.
Dans ce cadre, la Régie prend en charge le développement et la gestion des réseaux d'acheminement de l'eau brute de BRL sur le territoire de la Métropole.

Un premier schéma directeur a été réalisé en 2010 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Le réseau d'eau brute est bien implanté sur le territoire :

- Réseau hydraulique Régional concédé à BRL
- Programme Aquadomitia
- Reprise et gestion des infrastructures de l'ex-SITVS repris par le Conseil Départemental de l'Hérault suite à sa dissolution
- Réseau sous maîtrise d'ouvrage de la Régie 3M
- Réseau développé sous maîtrise d'ouvrage privée ou collective (ex : ASA)

Ces infrastructures, aussi importantes soient-elles, ne couvrent pas totalement l'espace métropolitain.



Accès à l'eau brute collectif et individuel sur le territoire de 3M

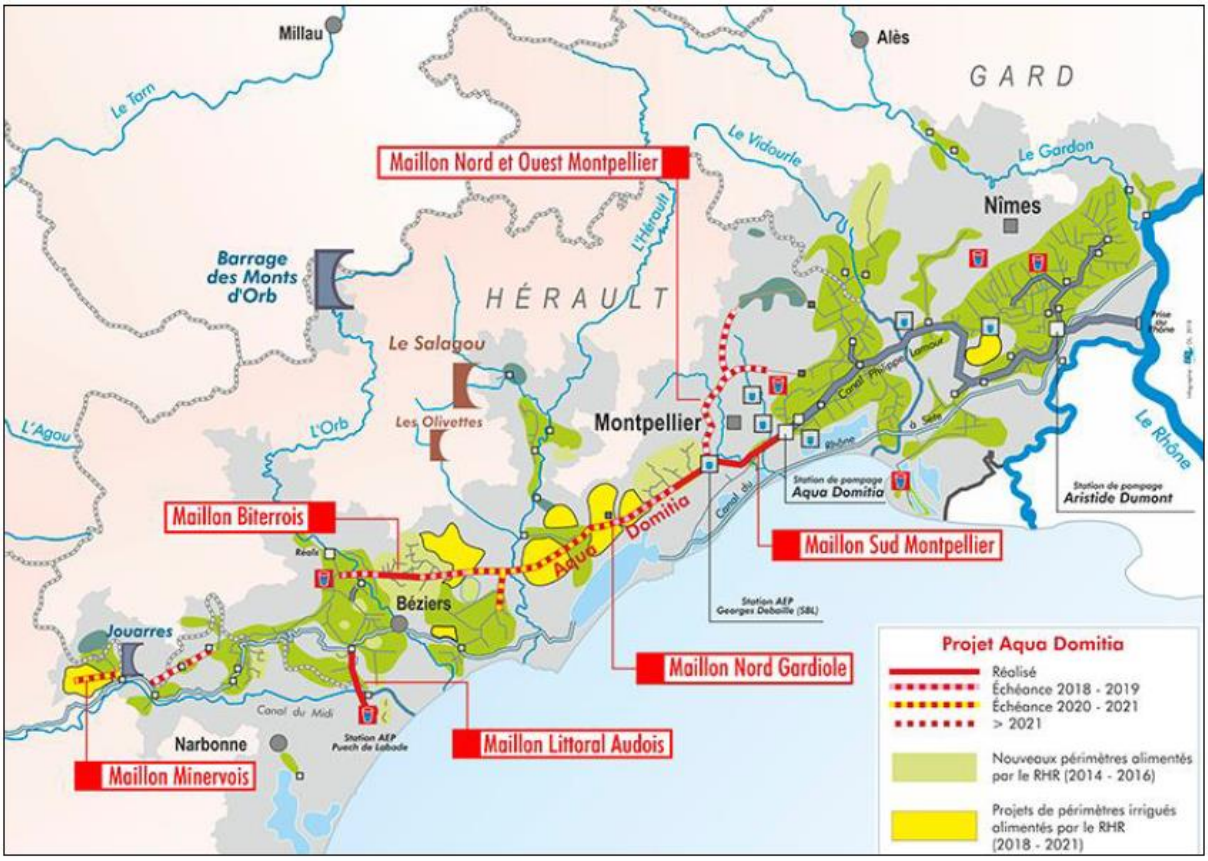
Source : étude agricole du SDEB, 3M 2020

Au total, le territoire compte **390 km de réseaux d'eau brute tous gestionnaires confondus pour une surface agricole théorique équipée de 3400 ha**[20]. Par ailleurs, la base de données des prélèvements de la DDTM recense **16 forages et 2 pompages directs en cours d'eau** à vocation agricole sur le territoire (source : étude agricole du Schéma Directeur d'Eau Brute, 3M 2020).

Le développement du projet régional **Aquadomitia** a permis d'assurer les conditions de desserte d'une partie de la plaine ouest agricole avec le maillon sud Montpellier (entre Mauguio et Fabrègues), le premier maillon nord Gardiole (mis en eau en juin 2015) et le second maillon nord Gardiole (seconde phase de réalisation en cours) et le développement du réseau de desserte sur les communes de Fabrègues, Cournonterral et Cournonsec.

Ce projet a fait l'objet d'investissements publics conséquents, dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région auxquels participe activement la Métropole, celle-ci ayant contribué à hauteur de 2 000 K€ pour la réalisation du réseau primaire et 116 K€ pour le développement du réseau de desserte.
D'après les acteurs cependant, le nombre de parcelles effectivement irriguées à ce jour est moindre que l'estimation initiale.

[20] Parcelles identifiées au RPG 2017 situées dans un rayon de 150 m autour des réseaux existants



Carte des réseaux du programme Aquadomitia
Source : Réseau hydraulique régional

Enfin, à noter la réalisation en 2018 d'un schéma départemental d'irrigation par le Conseil Départemental d'une part et d'un schéma de desserte en eau brute finalisé en avril 2019 par la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup d'autre part. Le schéma départemental Hérault Irrigation 2018-2030 vise à répondre aux enjeux de sécheresse qui compromettent les productions notamment viticoles dans l'ouest montpelliérain. Il « *doit permettre la valorisation et le déploiement de ressources en eau disponibles et de nouvelles ressources pour satisfaire de manière optimale les besoins d'irrigation croissants, nécessaires aux exigences essentiellement qualitatives des productions*[21]. »
Par ailleurs, si l'impact des prélèvements agricoles sur la gestion quantitative des nappes alimentant le territoire est considéré comme étant faible, on relève en revanche que **les pratiques agricoles sont parmi les facteurs importants de sensibilité qualitative des cours d'eau et des nappes, notamment par pollution liée aux nitrates, pesticides...**

Perspectives : développement de nouveaux réseaux, optimisation des usages de l'eau brute et nouvelle approche ?

Sur le territoire métropolitain, l'accès à la ressource en eau brute représente un enjeu majeur pour l'agriculture dans un contexte où de nombreux défis s'imposent à elle : maintien de l'activité face à la pression du développement urbain, adaptation au changement climatique, conciliation des pratiques avec la protection des ressources en eau et des milieux naturels, etc.
Suite au déficit hydrique record et aux rendements viticoles historiquement bas de 2017, la Métropole a engagé un **nouveau schéma de desserte en eau brute pour explorer et expertiser toutes les solutions de sécurisation et de diversification agricole compatibles avec une gestion durable et économe des ressources en eau**. Ce projet, inscrit dans le cadre du pacte Etat-Métropole signé en 2016, a abouti en novembre 2022 à présenter en comité de pilotage les scénarios retenus, permettant d'alimenter en eau brute 9 secteurs. Ces scénarios ne concernaient que l'usage agricole de l'eau.
Lors de ce dernier comité de pilotage, il est apparu que des compléments étaient nécessaires afin de pouvoir finaliser le schéma directeur. Une étude complémentaire a été ainsi lancée en octobre 2023 afin de :

- Étudier la possibilité de développer d'autres usages potentiels de l'eau brute,

[21] Source : Schéma départemental 2018-2030 : Hérault irrigation https://herault.fr/862-l-equipement-agricole-en-secteur-rural-ou-periurbain.htm

- Actualiser les scénarios auprès des communes et des acteurs concernés ;
- Identifier pour chaque scénario un maître d'ouvrage et un gestionnaire des infrastructures ;
- Présenter un plan de financement pour chaque scénario, ainsi qu'un coût d'investissement et de fonctionnement ;
- Proposer un prix de l'eau adapté à chaque scénario ou au contraire unifié. Privilégier une tarification incitant faire des économies d'eau ;
- Présenter une stratégie globale d'aménagement et un phasage dans le temps des projets ;
- Assister la métropole dans l'organisation de la concertation préalable à l'adoption du schéma directeur.

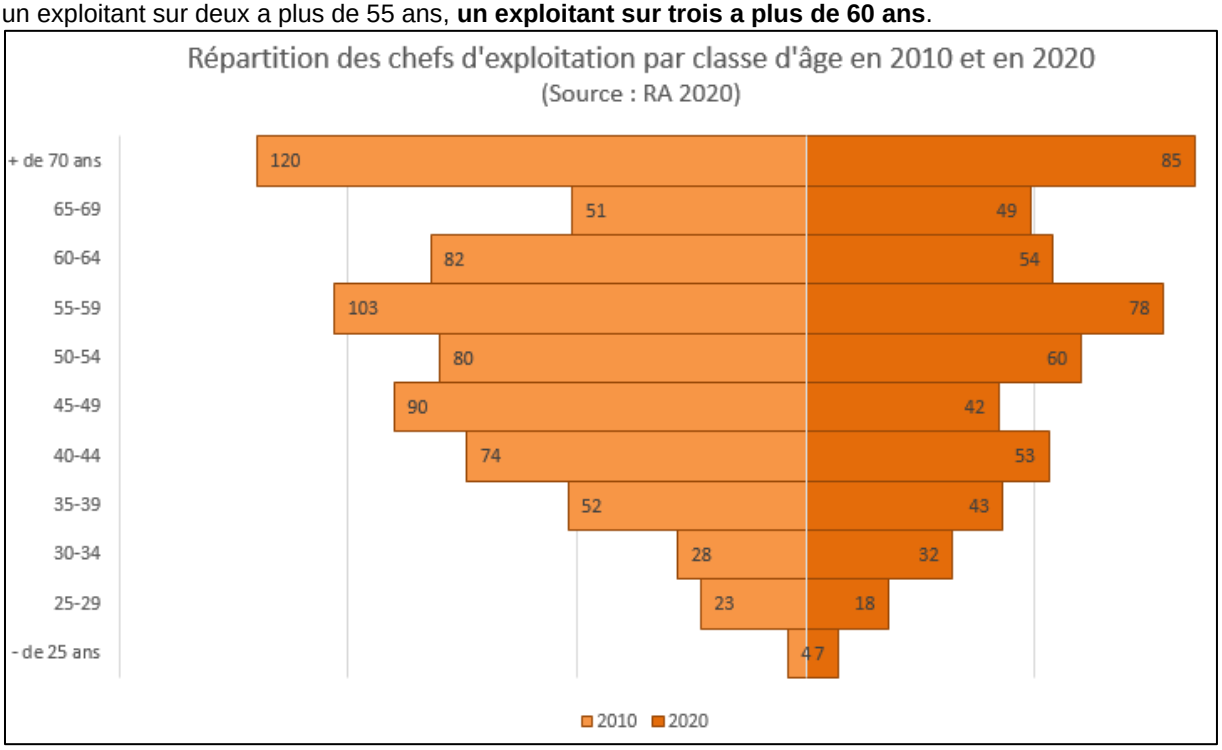
Cette étude vise à développer une approche de **gestion intégrée de l'eau**.

6.9 La profession agricole et ses filières amont/aval : un secteur en mutation

6.9.1. Une profession en transition

- L'ENJEU DU RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS

Sur 3M, bien que **l'âge moyen** des chefs d'exploitation reste de **55 ans**, la tendance au vieillissement de la population des 521 chefs d'exploitation et coexploitants du territoire est conforme à la tendance nationale : un exploitant sur deux a plus de 55 ans, **un exploitant sur trois a plus de 60 ans**.



Répartition des chefs d'exploitation par classe d'âge en 2010 et en 2020 sur 3M
Source : RA 2020

Ainsi, **quatre exploitations sur dix** dont le chef d'exploitation ou le plus âgé des exploitants a plus de 60 ans **sont concernées par la transmission dans les trois prochaines années**. Ces 184 exploitations cultivent **plus du quart de la SAU** (près de 2700 ha). Seulement 38 chefs d'exploitations envisagent une reprise par un membre de la famille ou un tiers. Les autres ne savent pas ou ne prévoient pas de s'arrêter dans les 3 prochaines années[22].

[22] La globalisation des résultats ne permet pas de connaître ces enjeux de transmission à l'échelle des communes.

Selon la MSA, les près de 400 chefs d'exploitations se répartissent entre **trois quarts d'hommes et un quart de femmes**. Les 185 **cotisants solidaires représentent un tiers des actifs (hors salariés agricoles)**, à l'image de la tendance héraultaise (1er département à l'échelle nationale avec 2000 cotisants solidaires). Un cotisant solidaire est une personne physique qui produit sur une terre avec une activité trop faible ou une surface trop réduite pour être affilié à la Mutualité Sociale Agricole (MSA) en tant que chef d'exploitation. Ce statut peut être utilisé provisoirement dans un processus d'installation progressive.

- ## EVOLUTION DES FORMES D'EMPLOI ET D'INSTALLATION

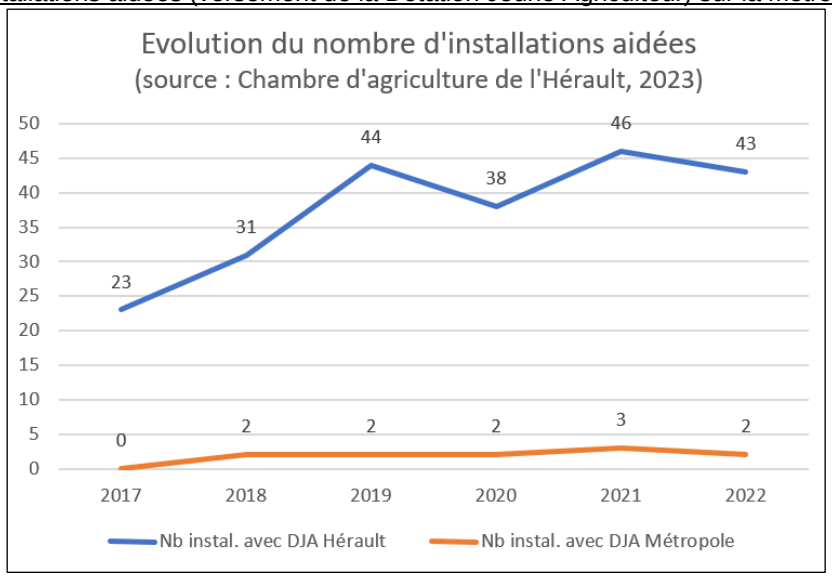
Une majorité d'installations dans les filières non viticoles sur 3M

La MSA comptabilise **39 installations en 2021 sur le territoire de la métropole, avec 3 agriculteurs sur 5 âgés de moins de 40 ans. Un tiers s'installent à titre exclusif**, ce statut indiquant que les revenus sont tirés exclusivement de l'activité agricole, et deux tiers s'installent à titre secondaire (leur activité principale n'étant pas agricole).

Par filière, plus d'un tiers des installations sont en **maraîchage** (15), un tiers des installations en **élevage** (14) et 20% en **viticulture** (8 installations).

Le nombre d'installations a plus que doublé (+56%) depuis 2018 sur la métropole, l'évolution étant moins marquée dans l'Hérault (+20%).

Focus sur les installations aidées (versement de la Dotation Jeune Agriculteur) sur la métropole



Evolution du nombre d'installations aidées sur 3M
Source : Chambre d'agriculture de l'Hérault, 2023

Selon la Chambre d'agriculture de l'Hérault, le nombre d'installations aidées sur la métropole est très faible mais constant depuis 2018, avec **11 installations aidées en 5 ans**. Par filière, ce sont 5 installations en maraîchage, 2 installations en viticulture, 1 en élevage équin, 1 en élevage ovin, 1 en apiculture et 1 en céréales. A noter, ces informations ont été fournies au moment de l'installation, sans suivi de l'évolution de l'exploitation depuis lors. En termes de caractéristiques des installations : 5 en Agriculture Biologique, 5 en vente directe, 7 installations hors cadre familial et 3 installations de cheffes d'exploitation, une même exploitation pouvant cumuler plusieurs de ces caractéristiques.

Les installations sur la métropole ne compensent pas les départs[23]. En revanche, la balance est proche de l'équilibre à l'échelle départementale autour de 300 départs et 300 installations par an. Le département de l'Hérault maintient l'objectif de 6500 chefs d'exploitations d'ici 2030 (source Comité d'Orientation du PADH 2030 du 30 janvier 2023).

Les acteurs de l'installation agricole et de son accompagnement

Sur le territoire, plusieurs acteurs accompagnent l'installation agricole de diverses manières et selon le profil des candidats :

- Le Point Accueil Installation de l'Hérault, animé par le syndicat des Jeunes Agriculteurs, est la porte d'entrée pour tout porteur de projet dans la démarche d'installation en agriculture,

[23] Chiffres non fournis par la MSA

- La SAFER et l'association Terres de liens accompagnent la recherche de foncier par les candidats à l'installation (en AB pour Terres de liens),
- La Chambre d'agriculture de l'Hérault accueille et accompagne tous les porteurs de projet notamment sur les aspects juridiques, technico-économiques, filières,
- L'association Terres Vivantes –ADEAR joue un rôle analogue à celui de la Chambre d'agriculture de l'Hérault mais est davantage spécialisée pour des futurs installés en agriculture paysanne et/ou d'installation progressive,
- L'association CIVAM bio 34 apporte des éclairages technico-économiques et réglementaires inhérents à l'installation en production en Agriculture Biologique.

A noter également le rôle de la coopérative d'activités TERRACOOPA (membre du réseau RENETA réseau national des espaces-tests agricoles) qui propose des parcelles dans l'espace test agricole du Domaine de Viviers afin que les candidats à l'installation testent leur activité tout en bénéficiant d'une dynamique collective, d'un hébergement juridique et de la mutualisation des moyens de production.

Des candidats à l'installation aux profils spécifiques

L'association Terres Vivantes met en lumière « *un territoire métropolitain qui attire, par rapport au reste du département, en moyenne davantage de projets sur de petites surfaces, en maraichage diversifié et petits élevages, axés sur les circuits courts* ». La Chambre d'agriculture de l'Hérault souligne que le territoire de la métropole attire également les profils pluriactifs (une même personne salariée *et* exploitant agricole (souvent en cotisant de solidarité), ainsi que des profils de couples dont l'un est salarié et l'autre chef.fe d'exploitation. La tendance à l'installation « hors cadre familial », « non professionnelle » et « hors dotation jeunes agriculteurs », est marquée sur l'ensemble du département et à l'est tout particulièrement, comme sur le territoire métropolitain. L'analyse des installations agricoles par l'ADEAR d'Occitanie sur la période 2010-2020[24] montre que **les installations hors cadre familial constituent un vivier important de renouvellement des générations d'actifs**. Les porteurs de projets, engagés pour « *une agriculture paysanne à taille humaine* », sont souvent diplômés (65%) et pluriactifs (26%). Ils sont majoritairement tournés vers l'agriculture biologique (70%), la diversification (57%), la transformation des produits (37%), et la moitié d'entre eux sont propriétaires. 40% d'entre eux se sont installés sans aide financière. 80% ont une SAU de moins de 30 hectares et 60% de moins de 5 hectares. Le dispositif d'installation progressive, qui permet de réduire l'endettement, leur a donné accès à « *de meilleures conditions de vie et de travail que ce qu'ils s'étaient imaginé* ». **D'importantes difficultés ont été identifiées sur la disponibilité et l'accessibilité au foncier pour favoriser l'installation** de nouveaux paysan.nes (38% de femmes en Occitanie).

Neuf principaux critères sont des clés pour « *une installation agricole viable, vivable et pérenne* » selon la Chambre d'agriculture d'Occitanie[25] :

- L'installation en tant que chef d'exploitation (de préférence au statut de cotisant solidaire) ;
- L'installation en société (notamment la forme collective du GAEC) ;
- La formation et les expériences professionnelles avant l'installation ;
- L'environnement économique des entreprises amont – aval et l'environnement professionnel ;
- L'implication dans la vie locale ;
- Le recours aux aides financières (Dotation Jeune Agriculteur et/ou autres) ;
- L'accompagnement à l'installation puis dans la conduite de l'exploitation ;
- La cohérence entre les objectifs et les moyens mis en œuvre ;
- Enfin le revenu et la charge de travail.

L'enjeu est celui de **l'accompagnement à la transmission des exploitations pour assurer la continuité productive des fermes, et ce quel que soit le mode d'installation (aidé ou non aidé)**. L'installation en collectif semble constituer de manière partagée un levier et un accélérateur de l'installation, tout comme les conditions de travail, l'environnement économique notamment à l'aval (transformation) et l'accès au foncier. Les avis des acteurs accompagnateurs à l'installation divergent sur le recours aux aides.

[24] https://www.agriculturepaysanne.org/10-ans-d-installation-en-Occitanie
[25] https://occitanie.chambre-agriculture.fr/publications/toutes-les-publications/la-publication-en-detail/actualites/devenir-des-installes-en-occitanie/

- ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES EXPLOITATIONS : LE DECLIN PROGRESSIF DU MODELE DE LA PETITE EXPLOITATION FAMILIALE

Du potentiel économique des exploitations : l'avantage aux grandes exploitations

Trois quarts de exploitations de la métropole sont de micro- ou petites exploitations dont les ressources en terres cultivables et en cheptel (le potentiel économique[26]) sont estimées à moins de 25 k€ et moins de 100 k€ respectivement. L'évolution sur la décennie montre que **la part des micro- et petites exploitations diminue (-31%) au profit des grandes exploitations (+13%)** dont le potentiel économique de production est supérieur à 250k€.

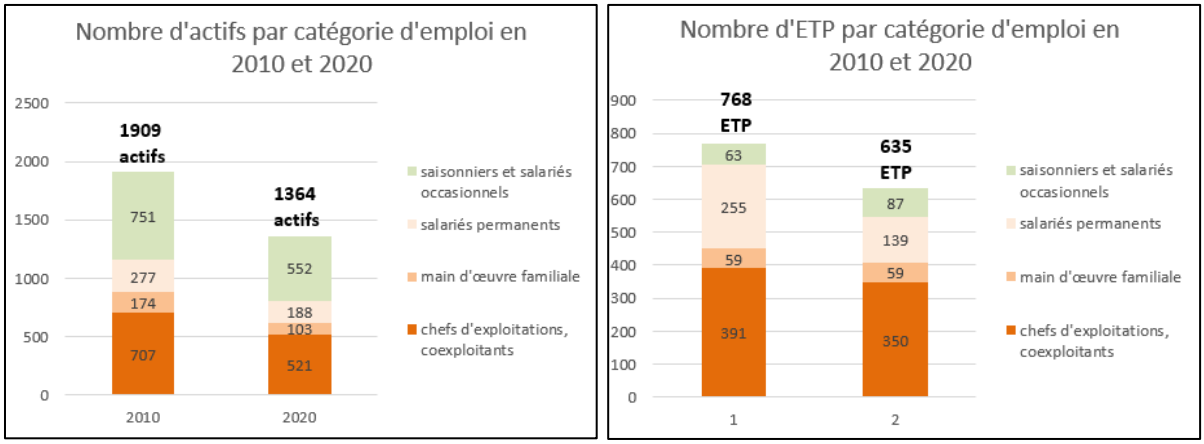
Cet élément tend à confirmer l'agrandissement de la SAU des exploitations sur la décennie par transfert des terres vers les exploitations qui ont plus de poids économique. En 2020, les micro- et petites exploitations ont une SAU moyenne de 14 ha (+1 ha), alors que celle des grandes exploitations est de l'ordre de 42 ha (+5 ha) (Source : RA2020).

Une part croissante d'exploitations sous forme sociétaire

Selon le dernier recensement agricole, 352 exploitations - soit les **trois quarts des exploitations agricoles - sont des entreprises individuelles**. Un tiers des exploitations individuelles a disparu en 10 ans (-195 fermes). En revanche, **les formes sociétaires ont augmenté** de 28% (+26 entreprises). Il existe plusieurs formes sociétaires individuelles ou collectives, dont l'un des avantages est de différencier le patrimoine personnel du patrimoine de l'exploitation, facteur facilitant au moment de la transmission des exploitations (ou des parts des sociétaires).

En 2020 à l'échelle de l'Occitanie, les exploitations individuelles représentent 70% des exploitations.

- MAIN D'ŒUVRE : EFFECTIFS EN BAISSE ET ALLONGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL DES SAISONNIERS



Répartition des actifs agricoles et de l'emploi en 2010 et en 2020 sur 3M

Source : RA 2020

Selon le recensement agricole 2020, **1364 actifs agricoles** (hors Entreprises de Travaux Agricoles et CUMA[27]) travaillent dans les exploitations agricoles, ce qui représente **635 équivalents temps plein (ETP)**. Les actifs comptent **autant de chefs d'exploitations (38%) que de saisonniers (40%)**. Cette structure de la répartition du travail agricole, dont les proportions sont similaires à celles de l'Hérault, est caractéristique des départements à dominante viticole où les besoins en main d'œuvre sont liés aux pics d'activité.

L'essentiel du travail assuré par les actifs familiaux

Près des deux tiers du volume de travail (64%) sont effectués par les actifs familiaux (chefs d'exploitation, coexploitants et main d'œuvre familiale), et le tiers (36%) par les actifs non familiaux (salariés permanents ayant travaillé au moins 8 mois sur l'exploitation et saisonniers), sensiblement comme dans l'Hérault.

Une évolution différenciée de l'emploi selon la forme juridique des exploitations

En 2020, le **volume de travail est réparti à parité** entre les 352 entreprises individuelles et les 120 entreprises sous forme sociétaire. Le volume de travail moyen est inférieur à un Equivalent Temps Plein (0,9 ETP) pour les exploitations individuelles et de 2,6 ETP pour les exploitations sous forme sociétaire (3,1 dans les Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL)).

[26] Une exploitation en maraîchage sur 3 ha dispose d'un potentiel économique important du fait de la valorisation des productions.
[27] Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole

En 10 ans, l'emploi agricole a globalement baissé de 17%. Le volume de travail a plus diminué dans les entreprises individuelles (-23%) que dans l'ensemble des exploitations sous forme sociétaire (-11%). A noter, l'exception des entreprises agricoles à responsabilité limitée (EARL) pour lesquelles le volume de travail a doublé sur la décennie. Cette forme sociétaire donne la possibilité au conjoint d'accéder au statut de co-exploitant, protège les biens personnels de l'exploitant et facilite la transmission de l'exploitation.

Emploi en baisse et allongement du temps de travail des saisonniers

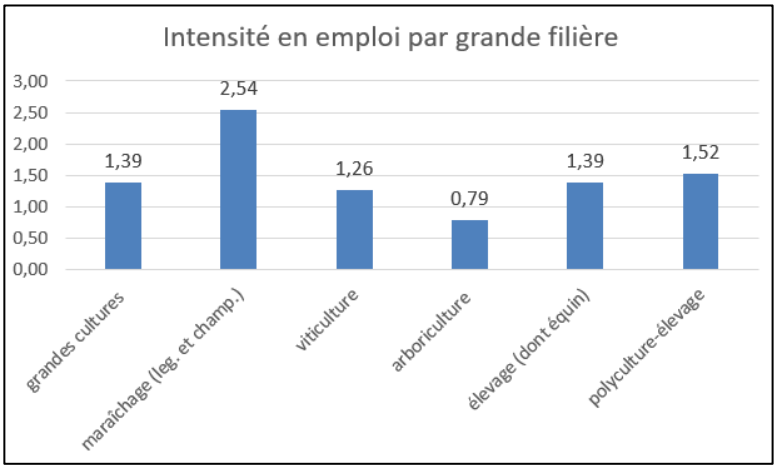
Sur la décennie, **la main d'œuvre totale a baissé de 29% en nombre d'actifs (-545 actif) et de 17% en équivalents temps plein (-133 ETP)**. Le ratio entre nombre d'actifs familiaux et nombre d'actifs non familiaux reste stable. Le volume de travail diminue pour les actifs familiaux (-9%) et pour les actifs non familiaux (-29%), avec cependant un contraste marqué pour ces derniers (-46% ETP salariés permanents, +38% ETP saisonniers) qui signe l'allongement du temps de travail des saisonniers. L'agrandissement des exploitations, ainsi que l'impact de la crise sanitaire en 2020 pourraient expliquer en partie ces évolutions.
En Occitanie : repli de 9% du volume de travail sur la décennie, hausse globale de l'emploi salarié non familial (+18% de salariés permanents et +10% de saisonniers), à contrario de la tendance générale.
La **productivité du travail** est passée de 14 ha/ETP en 2010 à **15,3 ha/ETP** en 2020.

Secteur SCoT	ETP
Cadoule et Berange Nord	101
Cadoule et Berange Sud	107
Cœur d'agglomération	56
Littoral	69
Piemonts et Garrigues	68
Plaine Ouest	176
Vallee du Lez	58
Total général	**635**

Répartition de l'emploi par secteur du SCoT sur 3M
Source : RA2020

En termes de répartition par secteur du SCOT, les secteurs de la **Plaine Ouest et de Cadoule et Bérange mobilisent 60% du volume de travail (ETP).**

Intensité en emploi : du simple au triple selon les filières



Intensité en emploi par grande filière sur 3M
Source : RA 2020

Avec 2,54 ETP par exploitation, la filière maraîchage a l'intensité en emploi la plus élevée, devant la polyculture-polyélevage, les grandes cultures et l'élevage (y compris équin). Les filières viticulture et arboriculture sont les moins intenses en emploi (1, 26 ETP/exploitation et 0,79 ETP/exploitation respectivement).

Le recours croissant aux Entreprises de Travaux Agricoles

Les données de la MSA montrent que les agriculteurs Héraultais font appel aux Entreprises de Travaux Agricoles (ETA) dont le nombre de salariés augmente pour répondre à la demande (+65% entre 2010 et 2019). Les motivations des agriculteurs qui y ont recours sont variées : diversification des cultures sans

posséder le matériel adapté, diversification des activités (en proposant des services aux autres agriculteurs pour obtenir des compléments de revenus), ou encore agriculteurs qui n'exploitent pas/plus eux-mêmes leurs terres – notamment en péri-urbain.
Cette évolution à l'échelle départementale montre une lente mais profonde mutation des modèles d'entreprises (source : PADH 2030).
On relève aussi sur le territoire la présence et le développement d'entreprises d'insertion en lien avec la production agricole et la vente en circuits courts, à l'image du centre d'aide par le travail des compagnons de Maguelone.

Démographie agricole et emploi *(source : RA 2020)*

- ✓ La moitié des chefs d'exploitations a plus de 55 ans
- ✓ Le tiers des chefs d'exploitation a plus de 60 ans et est concerné par la succession à court terme
- ✓ Un enjeu de transmission pour 40% des exploitations représentant le quart de la SAU
- ✓ Main d'œuvre : le nombre d'actifs agricoles continue à diminuer, plus fortement que le volume de travail (ETP)
- ✓ La productivité du travail augmente (+1,3 ha/ETP)
- ✓ Autant de chefs d'exploitations que de saisonniers, dont le volume de travail augmente
- ✓ Tendance au développement des entreprises sous forme sociétaire (versus entreprise individuelle)
- ✓ Tendance à l'externalisation des tâches en ayant recours aux prestataires de services

6.9.2. En amont et en aval de la production, des secteurs connexes stratégiques

- MONTPELLIER, CAMPUS MONDIAL DES SCIENCES VERTES

Montpellier est riche d'une expérience plus que séculaire en matière d'agronomie tropicale, ce qui représente un acquis que les pouvoirs publics ont tenu à renforcer et à élargir. Cette politique s'est traduite notamment par le regroupement sur les campus de Montpellier d'un ensemble remarquable d'instituts de recherche et de formation : ils sont tous orientés vers la recherche agronomique et la formation dans les domaines du développement agricole et rural, de l'environnement, de l'agroécologie, de la gestion des forêts, de l'eau et de la biodiversité des régions chaudes tropicales et arides. En 1986 est créée une structure associative de coordination, Agropolis, qui, du fait de l'ouverture mondiale des activités de ses membres, est devenu « **Agropolis International » : 28 établissements de recherche et de formation regroupant 2 300 chercheurs et enseignants, offrant 156 parcours de formation et accueillant plus de 5 000 étudiants sur les trois campus montpelliérains** : la Gaillarde, Lavalette et Baillarguet, et sur cinq autres à proximité, qui constituent la première concentration mondiale de compétences et d'expertise dans les domaines liés à l'agriculture, à l'alimentation, la biodiversité et l'environnement, ouverte sur le développement des régions méditerranéennes et tropicales.
Par ailleurs, l'offre est également riche de plateformes technologiques d'envergure mondiale au service de la recherche scientifique et de valorisation technologique (Ecotron, plusieurs plateformes expérimentales dans les domaines par exemple du fonctionnement des écosystèmes, des organismes et de la biodiversité, celui du fractionnement des céréales (INRAe), ou encore la plateforme d'essais et de recherche sur les procédés alimentaires (Techalim du CIRAD).

Depuis quelques années, l'Institut des Régions Chaudes accueille la **chaire UNESCO « Alimentations du Monde »** dont l'objet est de développer les activités de recherche, formation et partage de connaissance en matière de systèmes alimentaires dans le monde, sur leur diversité, leurs dynamiques et leurs impacts sur l'homme et l'environnement.

Par ailleurs, la **Chaire partenariale eau, Agriculture et Changement climatique** (Chaire EACC) a été lancée en 2021 à l'initiative de l'Institut Agro et de l'INRAE pour réfléchir de manière collective et concertée autour des enjeux pour l'eau et l'agriculture dans les territoires méridionaux fortement soumis aux effets du changement climatique. Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau et d'arbitrages à opérer sur les usages de l'eau, les opérateurs publics et privés associés aux chercheurs explorent ensemble comment adapter l'agriculture aux changements climatiques et établir de nouvelles relations avec la ressource en eau considérée comme un bien commun sur le court et le long terme.

La **chaire Agrosys** associant communauté scientifique, étudiants et entreprises accompagne la transition agroécologique selon une approche systémique qui intègre à la fois les services environnementaux, les exigences des filières et des territoires, ainsi que les interactions biologiques complexes. Son objectif est de faciliter la mise en place de projets permettant de renforcer la durabilité des agrosystèmes, en développant une vision nouvelle des pratiques agroécologiques, des systèmes de production et d'échange.

Zoom sur les partenariats entre Montpellier Méditerranée Métropole et les instituts de recherche
Le territoire montpelliérain est un terreau riche, reconnu nationalement voire internationalement dans les domaines du développement, de l'agriculture et de l'alimentation. Sur le territoire, on recense au moins 6 principaux acteurs de la recherche sur ces thématiques : Le Cirad, l'INRAE, l'institut Agro, l'IRD, le CNRS, et les universités de Montpellier.
Montpellier Méditerranée Métropole collabore régulièrement avec les instituts de recherche de son territoire. La P2A s'est d'ailleurs construite dès sa création en 2015 en s'appuyant sur la recherche (Institut Agro, Cirad).
Les politiques alimentaires publiques, au travers de la P2A, s'inspirent donc de l'expertise des chercheurs pour mettre en place des actions opérationnelles. La P2A a notamment noué de solides partenariats avec la recherche, au travers de la signature d'une convention triennale 3M-Cirad-Institut Agro-INRAE.
D'ici fin 2023, une convention avec Montpellier Management sera également signée pour travailler sur un objet commun, les paysages alimentaires des étudiants.

L'unité Ressources en eau est également partenaire de plusieurs projets de recherche sur ses thématiques :

- DIVINFOOD
- ICONES (Integrated co-conception of legume value chains)
- SCAMAB (Système de cultures arboricoles en Méditerranée en AB)
- Chaire Eau, Agriculture et Changement Climatique : transition agroécologique des exploitations sur la question de l'eau
- Projet TAI OC : transition agroécologique des systèmes irrigués
- Partenariat en construction avec l'UMR IATE sur la transformation des légumineuses et céréales rustiques

- UNE OFFRE TERRITORIALE REMARQUABLE POUR ACCOMPAGNER L'INNOVATION, LA VALORISATION SCIENTIFIQUE ET L'INCUBATION AVEC, EN LIEN, LE DEVELOPPEMENT DES SERVICES A LA FILIERE, NOTAMMENT NUMERIQUE

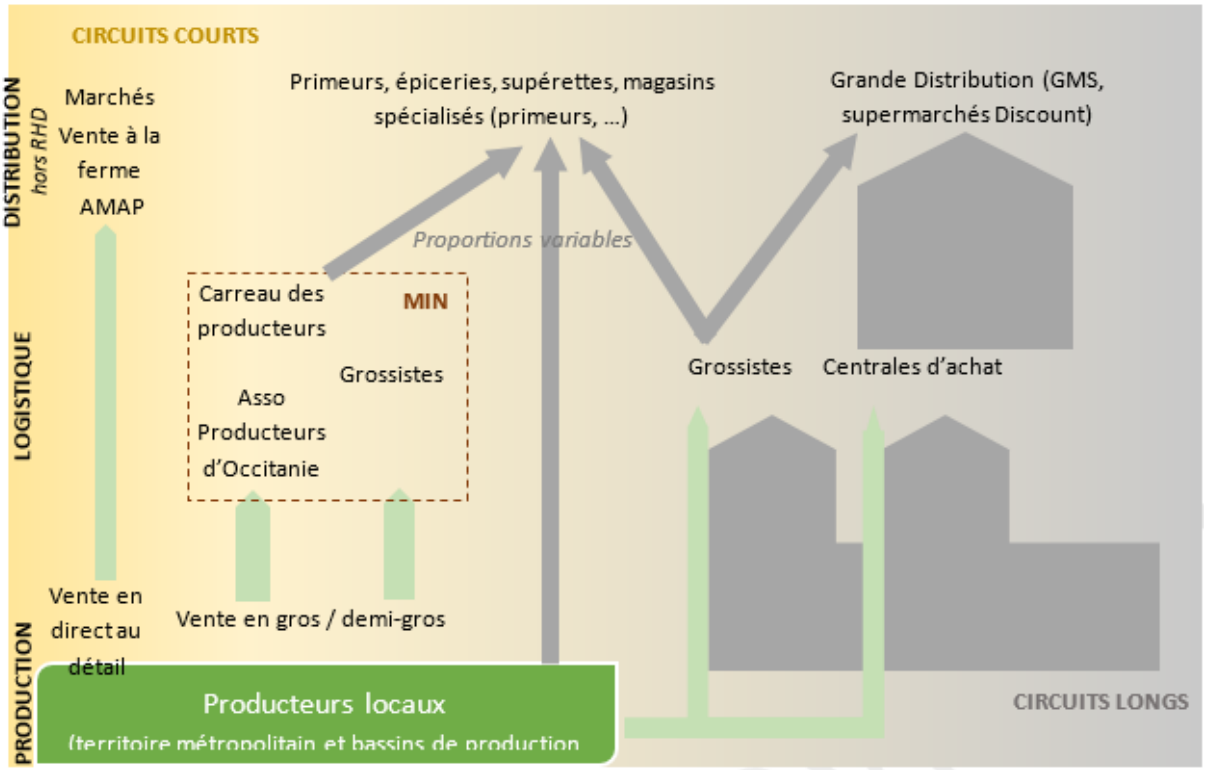
Le territoire bénéficie d'une dynamique s'appuyant sur les acteurs du transfert de technologie – R&D (agence régionale de l'innovation Transferts, …), les incubateurs (BIC de Montpellier Méditerranée Métropole et ses principales pépinières, Cap Alpha, Cap Omega et le MIBI ; l'incubateur de la SATT AxLR ainsi qu'AgroValo Méditerranée, incubateur de l'Institut Agro Montpellier et de l'INRAe) ou encore le pôle de compétitivité AgriSudOuest Innovation (qui fédère des acteurs privés et publics, agissant dans les filières de l'agriculture, de l'agroalimentaire et des agro-industries) ainsi que les acteurs de l'écosystème agricole, tels que la chambre d'agriculture de l'Hérault, INPACT Occitanie ou encore OCEBIO, investis dans le soutien à l'innovation.
Une quarantaine d'entreprises agro-innovantes, les « agrotechs », sont recensées et emploient plus de 900 personnes.
De nombreux projets ont vu le jour sur le territoire en matière d'innovation agricole : la maison de l'innovation du groupe In Vivo ; la Chaire d'entreprises AgroTIC en agriculture Numérique ; le Mas Numérique, un mas viticole connecté expérimental au domaine du Chapitre à Villeneuve-les-Maguelone) ; l'institut de convergence #DitiTag.
Par ailleurs, les établissements de formation agricole et les organismes agricoles participent de cette dynamique locale : les pôles de Saporta et de Maurin rassemblent notamment la Chambre Régionale d'Agriculture Occitanie, la Chambre d'agriculture de l'Hérault, le syndicat AOC Languedoc et le syndicat des producteurs de vin de Pays d'Oc, la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), le CIVAM et le CIVAM Bio, etc...
Par ailleurs, le Pôle Vin s'appuie sur l'écosystème de la recherche agronomique - avec ses 2800 chercheurs sur l'agriculture, l'alimentation et l'environnement qui sera à terme intégré au projet Med Vallée, et une dizaine d'entreprises innovantes soutenues par le BIC, l'incubateur de start-up de la métropole, et toute la filière

économique structurée autour de l'économie du vin. A noter le pôle de formation œnologique d'excellence avec l'Institut des hautes études de la vigne et du vin (IHEV) de l'Institut Agro Montpellier et le Centre de formation en œnologie de l'Université de Montpellier. Enfin, le futur Institut de la Vigne et du Vin intégrant la recherche en œnologie et l'enseignement sur la vigne et le vin sera construit en 2025.

- L'INDUSTRIE AGROALIMENTAIRE ET LES ACTEURS DE LA DISTRIBUTION : L'ENJEU DU DEVELOPPEMENT DES CIRCUITS COURTS ET LE ROLE CLE DU MIN

Une soixantaine d'entreprises de transformation alimentaire sont présentes sur le territoire métropolitain, soit 350 emplois estimés. En particulier, Mondelez International (ex Kraft) en compte déjà 120 à Lavérune, Les Brasérades une soixantaine à Castelnau, Auzier Charbernac une trentaine à Saint-Gély-du-Fesc, en lisière de la Métropole.

Les acteurs de la distribution alimentaire



Les modèles de commercialisation
Source : 3M

Trois modèles de commerce de gros coexistent sur le territoire de la métropole : **les plateformes de GMS** (grandes et moyennes surfaces), qui représentent plus de 50% du marché, **les grossistes** un peu moins de la moitié du marché, et les **circuits courts de proximité et la vente directe**, moins de 5% mais en croissance, à accompagner en lien avec les territoires « producteurs » voisins (tels que la plaine de Mauguio, bassin de Thau) ou plus éloignés (arrière-pays ruraux).

En matière de commercialisation, les grandes et moyennes surfaces constituent le principal lieu d'achat des aliments, mais la tendance est à la diminution de leur chiffre d'affaire au profit des petits commerces. 70% des habitants de la métrpole s'approvisionnent en GMS/Discount (source : étude Mont'panier, 2021). On observe également le développement et la diversification des initiatives en matière de circuits courts alimentaires de proximité (AMAP, magasins de producteurs, drives fermiers, groupements d'achats…). L'importance du bassin de vie et d'emploi, le potentiel touristique de la métropole mais aussi les évolutions sociétales vers le « manger local » constituent autant de leviers pour les structures économiques agricoles locales qui considèrent l'installation d'un magasin sur le terriroire comme une opportunité pour commercialiser et organiser des opérations de promotion de leur structure.

Dans ce contexte, la réflexion est engagée pour élaborer, filière par filière de produits, un schéma de connexion entre l'offre et la demande et accompagner, notamment à partir des besoins de la restauration

collective, la structuration des circuits de proximité sur la métropole.

Le Marché d'Intérêt National a un rôle stratégique à jouer à l'heure du développement durable.

Le Marché d'Intérêt National de Montpellier est un outil clef et structurant du développement de la politique agroécologique et alimentaire du territoire. Délégation de Service Public dont Montpellier Méditerranée Métropole est actionnaire, il a pour vocation la promotion et la distribution des produits alimentaires locaux sur un site de 10 hectares.

Il joue un rôle essentiel dans la chaîne de distribution en représentant :

- 150 M€ de transactions par an ;
- 220 entreprises dont environ 80 producteurs ;
- Un bassin de consommation de 900 000 habitants sur 4 départements (Hérault, Gard Ouest, Lozère, Sud Aveyron) ;
- 3 secteurs d'activité : alimentation 83% ; horticulture 8% ; autre logistique 9% ;
- 3 000 acheteurs professionnels ;
- 520 emplois directs et plus de 3 500 indirects ;
- 50 % de produits du sud de la France ;
- Entre 1 200 et 1 300 véhicules jours en pic de fréquentation (source : MIN, 2021)

Avec une double vocation d'incubateur et de cluster (« Hub »), le MIN s'est équipé en 2016 d'un pôle de transformation alimentaire innovant, regroupant 10 entreprises - légumerie, conserverie, séchage, brasserie, découpe et maturation de viande – et employant près de 70 personnes (dont 30% en insertion). Il contribue ainsi à répondre à la demande de produits élaborés, à la compétitivité de la filière agroalimentaire et au maintien de l'emploi sur le territoire.

Le MIN Mercadis est le 1er carreau local et bio de France. Cette offre répond ainsi à l'évolution de la consommation locale et d'une demande en constante augmentation de produits issus d'une agriculture biologique de proximité. Réservé aux professionnels, il offre une vitrine élargie aux producteurs en leur permettant d'accéder directement et rapidement à une clientèle professionnelle : primeurs, halles et marchés, grossistes avec services de livraison.

Les objectifs du carreau bio et local sont multiples :

- Créer de la valeur et établir des prix plus juste en mettant en relation directe acheteurs et producteurs ;
- Accompagner les attentes des consommateurs et privilégier une alimentation saine, locale et respectueuse de l'environnement ;
- Réduire les flux logistiques en ville, et ainsi permettre aux producteurs de gagner en temps et coûts de transport.

Compte tenu de ses fonctions, le MIN constitue un des outils majeurs pour une action publique volontariste de développement durable de Montpellier Méditerranée Métropole.
Toutefois, le MIN doit bénéficier de nouveaux investissements pour qu'il puisse faire face aux enjeux des décennies à venir, tant en matière de capacité d'accueil, de support de distribution pour les producteurs locaux, d'organisation des transports logistiques, de diversification éventuelle, d'insertion urbaine…

Enjeux du MIN de Montpellier : un outil au service de la reterritorialisation du système alimentaire Métropolitain

La diversité des productions, des opérateurs, la présence d'activités logistiques (transport, stockage sous température contrôlée), le développement d'un pôle transformation, font du MIN un outil structurant pour développer un approvisionnement de la Métropole en produits locaux de qualité.
Zone d'activité dédiée à la filière alimentaire, Le MIN de Montpellier, dans un environnement, qui évolue, est confronté à différents enjeux dont les réponses opérationnelles devraient lui permettre de devenir un point central, de consolidation, de structuration et de valorisation d'une offre agricole de proximité.

- ✓ **Renforcer la fonction « marché » du MIN**

Au cœur du MIN un carreau de producteurs en perte d'activité

Malgré une implantation dans un bassin de consommation dynamique, une localisation en proximité du centre-ville, le MIN de Montpellier est confronté depuis plusieurs années, à l'image d'autres MIN en France, à une baisse régulière de fréquentation des producteurs sur le carreau.

Des profils d'exploitations agricoles et des modes de commercialisation qui évoluent expliquent en partie ce constat.
La diminution du nombre de producteurs et l'augmentation de la taille des exploitations conduit, certains opérateurs, à une commercialisation par précommandes et donc un temps de présence sur le MIN, limité au temps de livraison. La diversification des circuits de commercialisation, le développement de la vente en circuits courts font que le MIN devient un circuit de commercialisation parmi d'autres.
Le carreau de producteurs qui repose sur une présentation physique des produits et des négociations en grés à grés reste cependant, pour certaines exploitations en ceinture verte de la Métropole, un outil central de commercialisation et participe ainsi au maintien d'une production maraichère et fruitière diversifiée.
A l'aval, les différents segments de clientèles (primeurs, halles et marchés, restaurateurs, etc…) modifient leurs politiques d'approvisionnements et se déplacent de moins en moins pour s'approvisionner.
Dans un environnement qui évolue, une bonne compréhension des dynamiques et des attentes des utilisateurs du MIN (producteurs, grossistes et acheteurs), préalable à toute action, est indispensable afin d'identifier les réponses opérationnelles permettant de :
- Conforter et redynamiser l'offre agricole de proximité en attirant de nouveaux profils de producteurs avec une offre de services logistique et commerciaux adaptée.
- Développer de nouveaux segments de clientèles (Restaurateurs, GMS …) en s'adaptant à l'évolution des pratiques et des besoins.

<u>L'émergence d'un acteur collectif : Producteurs d'Occitanie</u>

La création de l'association « Producteurs d'Occitanie » fin 2018 soutenu par le MIN en partenariat avec la chambre d'agriculture de l'Hérault et la Métropole de Montpellier participe par son activité de semi grossiste à la redynamisation du carreau des producteurs et à la structuration d'un marché de demi gros en produits locaux. Constituée de producteurs présents sur le carreau, l'association, en massifiant une offre produits diversifiée (essentiellement fruits et légumes) et de saison, en proposant un service de livraison mutualisé permet à ses adhérents d'atteindre de nouveaux marchés, en restauration scolaire notamment, auxquels individuellement ils n'auraient pas accès.
En étant membre du réseau des plateformes de producteurs de la région Occitanie (APPRO), l'association a ainsi la possibilité, d'élargir son catalogue produits (viandes, produits laitiers, ...), de compléter les volumes non disponibles, en fruits et légumes, sur le MIN.

- ✓ **Développer une offre de services logistiques et commerciaux adaptées aux besoins des utilisateurs**

Le développement d'une offre de services adaptée à l'évolution des attentes et besoins des producteurs et des différents segments de clientèles doit conforter le MIN comme outil de consolidation des circuits de proximité, de structuration et de valorisation d'une offre agricole de proximité.

<u>Le MIN un outil structurant des filières alimentaires territoriales</u>
La logistique liée à l'approvisionnement en produits locaux des milieux urbains constitue un obstacle important dans les démarches de relocalisation des systèmes alimentaires.
Seule zone d'activité dédiée à la logistique des filières alimentaires sur le territoire, le MIN à l'interface de différents métiers, peut faciliter l'identification des partenaires, l'agencement des activités et des compétences pour des propositions logistiques adaptées aux circuits alimentaires de proximité.
La capacité à accueillir et regrouper des transporteurs de produits frais et logisticiens du dernier kilomètre permettant une mutualisation des livraisons en ville doit venir renforcer l'offre de service du MIN et valoriser son implantation en proximité du centre-ville. Le projet en cours de développement d'un « quai mutualisé » tend vers cet objectif.

<u>Faciliter une dynamique de mise en relation entre producteurs et clients du MIN.</u>
La mise en synergie des différents métiers, fruits et légumes, viandes, produits laitiers présents sur le MIN et une plus grande visibilité de cette offre dans le cadre d'une stratégie de communication à renforcer doit permettre aux clients professionnels de pouvoir développer un sourcing de produits locaux et créer de nouvelles opportunités de ventes pour les producteurs.

- ✓ **Le développement d'un pôle transformation qui renforce l'attractivité du MIN**

Afin de couvrir la totalité de la filière agroalimentaire, le MIN de Montpellier accueille progressivement des entreprises locales de transformation. Priorité est donnée aux entreprises qui utilisent des matières premières locales et de qualité nutritionnelle avérée. Début 2023, neuf entreprises de transformation alimentaire sont présentes sur le MIN de Montpellier.
Ces dernières années, les demandes en matière de locaux de transformation alimentaire sont nombreuses. Elles émanent soit, d'entreprises externes souhaitant intégrer l'écosystème du MIN, de porteurs de projets

issus ou non d'incubateurs ou d'entreprises déjà présentes sur site, souhaitant s'agrandir ou élargir leur champ d'activité.
Les principales demandes concernent la transformation végétale (38%), la viande (18%), la boulangerie-pâtisserie (15 %), les produits de la mer (9%) (Source MIN- Mars 2023).
Sourcing local, produits sains, accueil de petites structures, logique de mutualisation et d'ateliers partagés orientent le projet d'agrandissement du pôle de transformation alimentaire.

Zoom sur la transformation

Le développement d'outils de transformation de proximité : un levier de structuration et de relocalisation de filières agricoles

Différents projets d'ateliers de transformation émergent sur différents territoires de projet sans que l'on dispose des éléments d'analyse permettant d'apprécier leur pertinence au regard des opportunités de marché liées à la demande locale, de leur modèle et dimensionnement économique et de l'environnement concurrentiel.

Un enjeu central : le modèle économique et la rentabilité des outils de transformation

Quelle échelle territoriale ? quel modèle économique ? quelle sensibilité aux aléas (marché, énergie, transport) ?
Les investissements dans des outils de transformation peuvent être onéreux selon la complexité du processus de transformation. Des coûts fixes d'exploitation importants (main d'œuvre qualifiée), nécessitent de faire tourner les infrastructures au maximum de leurs capacités afin d'assurer leur rentabilité et pérennité.
Avant de prendre la décision d'investir dans un nouvel équipement, il est nécessaire de s'interroger sur les infrastructures existantes et chercher à en optimiser le fonctionnement en évitant ainsi de remettre en cause des équilibres économiques déjà précaires.
Dans ce contexte, la Métropole de Montpellier développe en collaboration avec le MIN et différents partenaires (OCEBIO, Conseil Départemental 34 (Réseau Inter PAT), INRAE, DRAAF, Conseil Régional Occitanie, Chambre d'Agriculture 34) un projet visant à identifier et caractériser les outils de transformation présent sur son territoire et dans les départements limitrophes.

Il s'agira :
- Sur un espace géographique à définir, d'identifier et caractériser par filière les outils de transformation collectifs ou privés ayant une portée territoriale et/ou développant une offre de services à d'autre usagers (prestations de transformation, location d'espace, …),
- Par filière de production, d'identifier les besoins non satisfaits et les attentes des acteurs,
- De faire converger si possible différents projets de transformation,
- De favoriser la coordination des actions et des investissements publics.

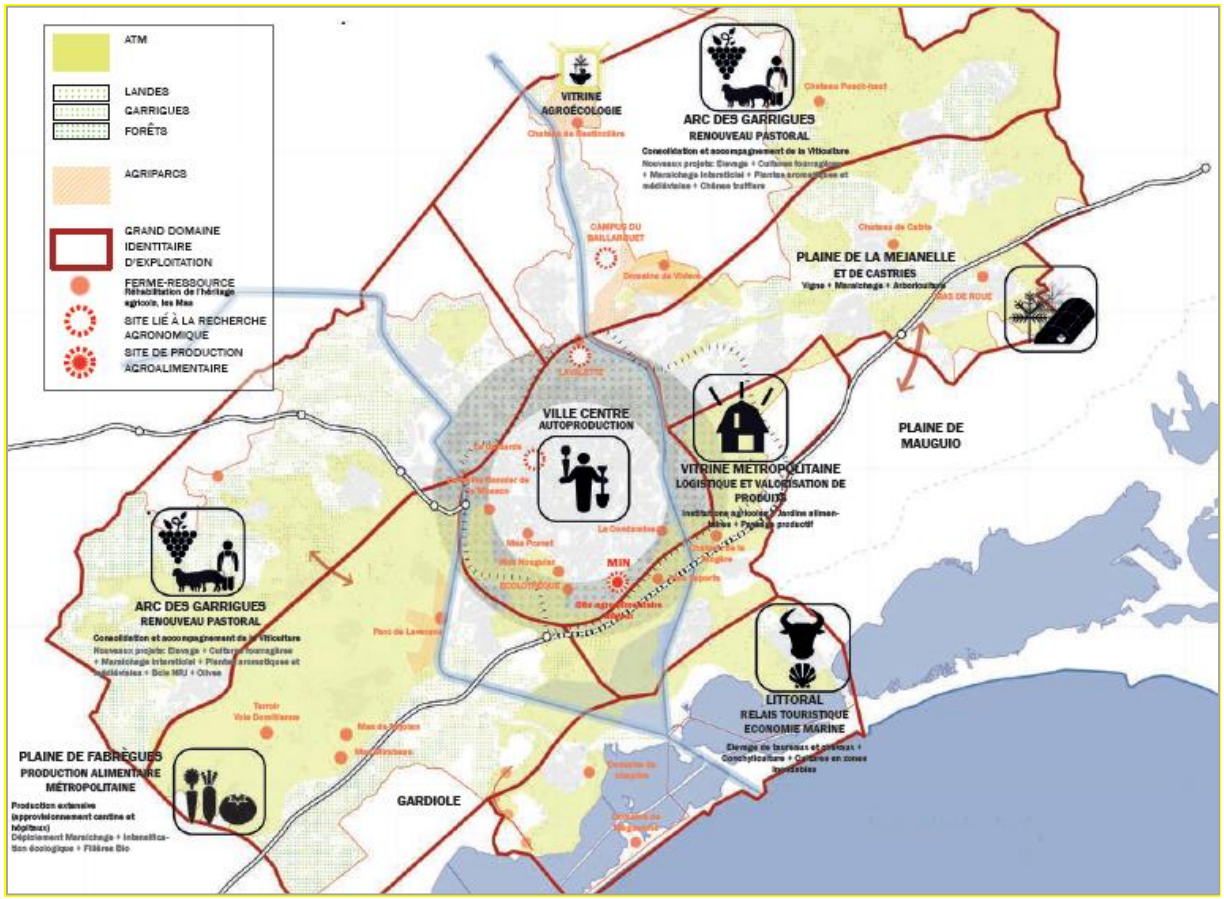
6.10 L'émergence de nouveaux usages et pratiques agricoles

6.10.1. L'affirmation d'une diversité de pratiquants agricoles et de nombreuses initiatives autour du lien social de la pédagogie

A côté d'une agriculture professionnelle, de nouvelles formes de pratiques se développent : agriculture de loisirs, agriculture pédagogique, agriculture en vente directe, agriculture diversifiée avec proposition de services liés aux attentes urbaines et développement de pratiques agricoles comme activité complémentaire (complément de revenus, autoconsommation…) notamment ruches, oliviers.
Les « jardins urbains » constituent un facteur important de cohésion sociale, d'amélioration du confort urbain comme de la perception de l'espace public, de sensibilisation et pédagogie à la préservation de l'environnement et au paysage alimentaire.

6.10.2. Un fort potentiel agri touristique… qui reste à activer

En 2017 le territoire comptait 13 exploitants labellisés dans les réseaux d'agritourisme dont 12 domaines viticoles et un producteur vendeur de fruits et légumes. Le développement de circuits œnotouristiques était une demande portée par les acteurs du territoire.



L'agro territoire Montpelliérain

Source : Montpellier Métropole Territoire, Agence François Leclerc, 2017

La dynamique de développement de l'œnotourisme

Le territoire est riche de **200 viticulteurs environ dont 54 producteurs récoltants.**

- ✓ 40% des exploitations viticoles sont labellisée en Agriculture Biologique ou en cours de certification,
- ✓ 80% ont le label Haute valeur Environnementale (HVE)
- ✓ 8 producteurs indépendants et une cave coopérative produisent du vin en AOP Languedoc Saint Drézéry ; 22 producteurs indépendants, 3 négociants et 2 caves coopératives en Languedoc Grès de Montpellier dont 22 sur le territoire de la métropole (source : Pôle Vin).

L'œnotourisme permet de valoriser la diversité et la qualité des vins, la richesse du patrimoine oenoculturel et l'attractivité touristique du territoire. Avec la création en septembre 2021 du **Pôle Vin** et du **Conseil des Vins** réunissant élus et professionnels, Montpellier Méditerranée ambitionne de devenir une capitale du vin à l'échelle nationale et internationale.



Les partenaires labellisés « Vignobles et découvertes »
Source : Pôle Vin

Forte de ses atouts, la métropole a été labellisée « Vignobles et Découvertes » en mars 2022, un label créé par Atout France[28] qui fédère les acteurs du tourisme et du vin dans l'objectif de développer la mise en réseau des acteurs et de développer l'image la notoriété et les ventes pour tous les acteurs de la filière viticole. Ce sont à ce jour 72 partenaires labellisés sur le territoire dont 16 caveaux, 11 hébergements, 22 restaurants, 5 sites patrimoniaux, ainsi que l'office du tourisme et un panel d'activités ou d'événements.

6.11 Agriculture, environnement et aménagement du territoire

6.11.1. Les garrigues, une ressource particulière

Un tiers du territoire de la métropole peut être considéré comme rattaché au territoire plus vaste des garrigues languedociennes. Cet espace, longtemps considéré en creux, présente aujourd'hui avec l'augmentation des populations et la prise en compte croissante de ses atouts naturels et patrimoniaux, les signes d'un *« possible réveil économique »* et de construction d'une nouvelle identité.
Les garrigues métropolitaines, au sens paysager et territorial du terme, forment un large arc de cercle encadrant l'agglomération montpelliéraine au nord et à l'ouest. Cet espace de garrigues métropolitaines représente environ 160 km² soit près de 36% de la superficie de la métropole.

[28] Atout France est l'agence de développement touristique de la France



L'arc des garrigues sur le territoire de la métropole

Source : Collectif des Garrigues

Les garrigues intègrent :

- Une économie de petits terroirs d'excellence dans les « oasis de garrigues » ;
- Une économie de grands espaces dans le « désert sauvage », avec :
    - des activités à fort besoin de surfaces (ex : pastoralisme, sylviculture),
    - des activités se rapprochant de la cueillette et de sa valorisation,
    - des activités de découverte et de loisirs ;
- Une économie de services adaptée dans les « garrigues habitées », sur les coteaux et massifs conquis par l'urbanisation.

Le potentiel de valorisation agroécologique des garrigues par le redéploiement du pastoralisme : les enseignements du projet de recherche ABEILLE



© Annabel Rixen, projet Abeille 2017

L'INRA a monté un partenariat avec la Métropole dans le cadre du projet « Abeille » sur la période 2016 - 2018 financé par la Fondation de France visant à recenser, analyser et valoriser les initiatives innovantes en agroécologie afin de favoriser leur essaimage. Le projet développé par l'équipe de recherche de l'UMR Innovation et la Métropole a porté sur **l'identification des freins et leviers au redéploiement du pastoralisme périurbain.**
Après une étude de cas et des enquêtes auprès d'éleveurs du territoire, puis un atelier de réflexion collective avec des éleveurs et les structures d'accompagnement, l'INRA a organisé et animé en octobre 2018 une journée d'échanges multi-acteurs afin de partager son diagnostic et d'identifier les leviers d'action.

Les éléments présentés ci-après constituent la **synthèse des besoins** exprimés par les acteurs pour le redéploiement de la filière pastorale autour de Montpellier. Ces besoins portent principalement sur **l'accès au foncier, la constructibilité en zones agricole et naturelle et l'animation foncière**.
La filière de l'élevage pastoral connaît depuis quelques années un renouveau sur un large territoire autour de Montpellier avec quatre grands types d'élevage qui présentent un gradient entre systèmes très extensifs (transhumance, estive et garde des troupeaux) et faiblement pastoraux (alimentation en bâtiments, parcs « d'exercice »). L'utilisation de diverses ressources fourragères (garrigues, terres arables, et prairies) contribue à la préservation de la biodiversité et à la réduction des risques incendies.

Besoins pour le redéploiement d'une filière pastorale sur le territoire de 3M

en termes de mobilisation du foncier

- **Accès à un foncier pâturable** extensif, cohérent, accessible, tranquille et sécurisé (parcelles contigües non traversées par des voies de circulation, ombrage, eau potable) et à la végétation diversifiée (garrigue, sous-bois de garrigue, prairies …).
- **Besoins complémentaires aux espaces de pâture** :
  - Possibilité de redévelopper le pâturage **dans les vignes,**
  - Et d'avoir accès à des terres cultivables pour **produire du fourrage.**
- Besoin d'une **information sur le foncier disponible public ou privé, et sur les conditions pour pouvoir y accéder**, disponible pour tous.
- Dispositif de coopération **interterritoriale pour faciliter l'accès aux estives vers le nord** (Mont Lozère, Causses et Cévennes…)

en termes d'animation

- **Pour promouvoir les échanges avec les viticulteurs, arboriculteurs et agriculteurs produisant du fourrage** :
  - **explorer les possibilités de pâturage dans les vergers et dans les parcelles de vignes ;**
  - **rechercher des formes de contractualisation adaptées** avec l'aide des acteurs d'accompagnement agricoles et trouver des modalités techniques satisfaisantes pour les deux parties (compatibilité activité agricole/calendrier de pâturage, réduction des risques de pollutions phytosanitaire, attention donnée aux impacts du troupeau sur les cultures) ;
  - **s'appuyer sur des exemples existants** de contrats formels ou informels entre ces deux parties (à identifier auprès des acteurs d'accompagnement comme la Chambre d'Agriculture et le CIVAM Empreinte).
- Dans le cadre de la **mobilisation du foncier public pour des projets pastoraux** :
  - **Rendre visibles les conditions de mise à disposition** du foncier public ;
  - **Prendre en compte la diversité des besoins** (prairies, fourrage) **;**
  - **Prendre en compte l'équilibre nécessaire entre les objectifs environnementaux** à atteindre par le pâturage **et les besoins économiques et techniques des éleveurs**, à intégrer dans les cahiers des charges d'animation foncière.
- **Accompagner** la mobilisation du foncier public pour du pastoralisme **par des moyens permettant d'assurer la coexistence des usages** dans le respect du travail des éleveurs (installation de clôtures, sensibilisation des usagers du territoire à propos des nuisances, règles d'usage…).
  Des **outils d'animation auprès du grand public** existent, tels que :
  - les panneaux de sensibilisation conçus par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) ;
  - l'exposition sur le pastoralisme périurbain mise à disposition par le projet Abeille.

en termes de bâti en lien avec les projets pastoraux

- **Plusieurs types de bâtiments** sont nécessaires pour un projet pastoral viable :
  - bergerie de qualité bien isolée,
  - hangars de stockage pour le matériel et/ou les aliments,
  - accès à l'eau courante et à l'électricité sur le site,
  - locaux de transformation et/ou de commercialisation dans certains cas.
- **En complément du siège d'exploitation, les besoins en bâti** sont variables selon le système d'élevage : plus le système est pastoral (grands parcours, garde des troupeaux), plus les équipements complémentaires sur les parcours sont à considérer avec attention : accès aux zones de pâture, clôtures (mobiles), points d'eau, abris temporaires pour les bergers voire les troupeaux. L'installation et le développement d'élevages pastoraux nécessitent de tenir compte des spécificités de chaque système d'élevage et de ses contributions au territoire (multifonctionnalité) pour concevoir de façon adaptée l'aménagement de bâtis (techniques: pour la production, la transformation, la commercialisation, etc.) et les aménagements (clôtures, passages, pistes, abreuvoirs, etc.) facilitant la mobilité des bergers et de leurs troupeaux.
- **Besoins d'agrandissement de certaines constructions** selon l'évolution de l'exploitation (agrandissement du troupeau, changements du système de production…)
- La question du **logement** est une préoccupation importante : celui-ci est nécessaire pour assurer les conditions de travail adéquates. Ces besoins peuvent être difficiles à satisfaire dans les zones agricoles et naturelles, où la constructibilité est fortement réglementée, mais variable selon les départements.
  - Les éleveurs souhaitent ainsi **mieux connaître le contexte règlementaire** autour du bâti agricole ainsi que les **avantages et contraintes liées aux formes de bâti alternatif** (bâti léger, temporaire, hameaux agricoles…).
  - Ils sont demandeurs d'une **évaluation fine des demandes de permis de construire** et favorables aux initiatives publiques pour la **mise-à-disposition du bâti existant**.

Les données récentes attestent du développement de l'élevage et de l'agro-pastoralisme, notamment sur les zones de coteaux et de garrigue avec l'augmentation des cheptels et des surfaces en prairie et fourrages (Sources : RA2020, Agence Bio, RPG2021). Les filières de l'élevage restent cependant vulnérables. Une expérimentation d'abattage mobile

6.11.2. Enjeux environnementaux : l'activité agricole particulièrement concernée

Le territoire métropolitain est particulièrement sensible aux enjeux environnementaux renforcés dans le contexte du changement climatique. Il s'agit,

- Dans les secteurs à forte sensibilité environnementale (biodiversité, qualité de l'eau) de promouvoir des pratiques adaptées auprès des acteurs ;
- Dans les secteurs à risque, de mobiliser l'activité agricole pour entretenir, gérer les espaces et ainsi diminuer ou réduire l'exposition aux risques (par exemple : développement du pastoralisme dans le cadre de la lutte contre les incendies).

Voir l'Etat Initial de l'environnement, chapitre 3 (la ressource en eau), chapitre 4 (milieux naturels et biodiversité) et chapitre 6 (Risques et nuisances).

▪ LES CHANGEMENTS DE PRATIQUES AGRICOLES

Dans ce contexte, les pratiques agricoles sont amenées à jouer un rôle, en particulier certaines mesures soutenues par la Politique Agricole Commune[29] (PAC) dans son programme 2023-2027, ou encore l'Agriculture Biologique. Parallèlement, les mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) apportent un soutien financier aux exploitations situées dans des secteurs à enjeux qui modifient leurs pratiques en faveur de la biodiversité ou de la qualité de l'eau.
A titre indicatif, 35 contrats d'une durée de 5 ans ont été signés depuis 2015 sur 435 ha, représentant une somme globale mobilisée de l'ordre de 480 000 €.
Concernant plus spécifiquement la **protection qualitative de la ressource en eau**, deux démarches de protection de la ressource souterraine exploitée pour l'alimentation en eau potable sont en cours sur le territoire de la métropole.
Sur chaque territoire concerné (ouest et nord est montpelliérain), un plan d'actions est déployé. Le volet agricole consiste à sensibiliser et à accompagner les exploitants agricoles vers l'évolution de pratiques vertueuses pour l'environnement et la qualité de l'eau.
Par ailleurs, la Métropole accompagne les projets d'aires de lavage collectives pour pulvérisateurs. Ces structures permettent de lutter contre la pollution de l'eau par les pesticides, induite par les pratiques de rinçage des appareils de traitement. Trois aires de lavage sont actuellement en cours d'aménagement sur les communes de Cournonterral, Pignan et Montaud, en complément des aires de lavages de Saint Géniès des Mourgues et de Saint Georges d'Orques.

▪ REFLEXION SUR LE DEVELOPPEMENT DE FILIERES A BAS NIVEAUX D'IMPACTS

Au-delà du changement de pratiques à initier au sein des exploitations agricoles afin de s'assurer de la reconquête de la qualité de l'eau sur les secteurs les plus vulnérables, ce sont aussi des systèmes d'exploitation dans leur intégralité qu'il faut repenser. La Métropole porte un projet visant à analyser les filières agricoles de demain qui pourraient se développer sur son territoire et qui auraient un impact minime sur l'environnement. La Métropole souhaite pouvoir disposer, à travers cette étude, de connaissances suffisantes pour pouvoir construire les filières alimentaires de demain impactant peu la qualité de l'eau, adaptées aux changements climatiques et connectée aux valeurs de la politique alimentaire.

La démarche FIBANI, Filières à Bas Niveau d'Impact, a été engagée en 2022 par la Métropole et ses partenaires. Elle est déployée avec ses territoires voisins et soutenue financièrement par l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse. Une première phase d'études marché et technico économique ont mis en évidence l'opportunité de cibler cette démarche sur la production de **céréales rustiques (Blés anciens, petit épeautre) et les légumineuses (Lentilles, Pois chiches).** Actuellement, l'ensemble des acteurs de ces futures filières sont rencontrés, dont un groupe d'agriculteurs intéressés par la démarche. L'accompagnement agronomique individuel des exploitants intéressés par ces cultures est pris en charge par 3M.

▪ MISE EN PLACE DE COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE

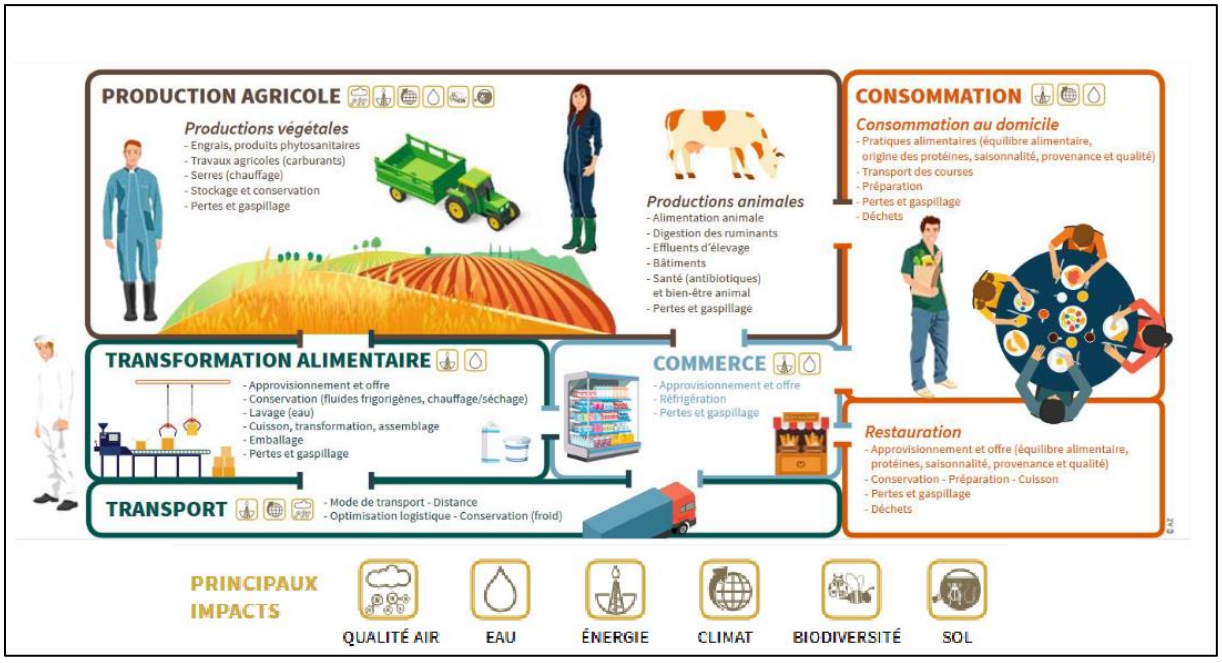
Par ailleurs, en lien avec les enjeux de protection de la biodiversité et compte tenu de l'exceptionnelle richesse du territoire, **celui-ci est particulièrement concerné par la mise en place des mesures de compensation environnementale** (*voir l'Etat Initial de l'Environnement, chapitre 4.5*).

[29] PAC 2014-2020. Il s'agit de la diversification des cultures, du maintien des prairies permanentes et de la préservation de surfaces d'intérêt écologique (SIE).

Celles-ci s'accompagnent d'un double effet sur l'agriculture :

- ces mécanismes exercent une pression accrue sur le marché foncier des espaces naturels et agricoles ;
- ils peuvent par ailleurs constituer le support de nouvelles formes d'installation d'exploitants d'une agriculture respectueuse de l'environnement, pour le compte de maîtres d'ouvrages ou d'organisme de gestion (ex CEN-Occitanie).

L'agriculture et les pratiques alimentaires territoriales sont en prise avec les enjeux liés au changement climatique. La multiplication d'aléas climatiques (sécheresse, forte chaleur, mais aussi gel, grêle, inondations) a mis en lumière les conséquences du changement climatique sur l'économie agricole locale : épisodes récurrents de sécheresse et raréfaction de la ressource en eau, conséquence de l'élévation des températures sur les cycles de végétation ou encore impacts considérables des évènements extrêmes de plus en plus intense (perte de récolte voire perte de fonds, surcoûts de production lors des épisodes de gel/ grêle ou inondation.
Elle peut également participer des politiques d'atténuation : pérennisation de la vocation agricole des terres, évolution des filières en lien avec les régimes alimentaires reconquête écologique de certains milieux, augmentation des surfaces ayant un couvert végétal, contribuent à limiter les émissions de gaz à effet de serre. Les actions en matière de circuit d'alimentation de proximité, de logistique urbaine y contribuent également.



Empreinte environnementale de l'alimentation, du champ à l'assiette
Source : infographie de l'ADEME

6.11.3. L'accès au foncier, un enjeu primordial renforcé dans un contexte urbain/ périurbain

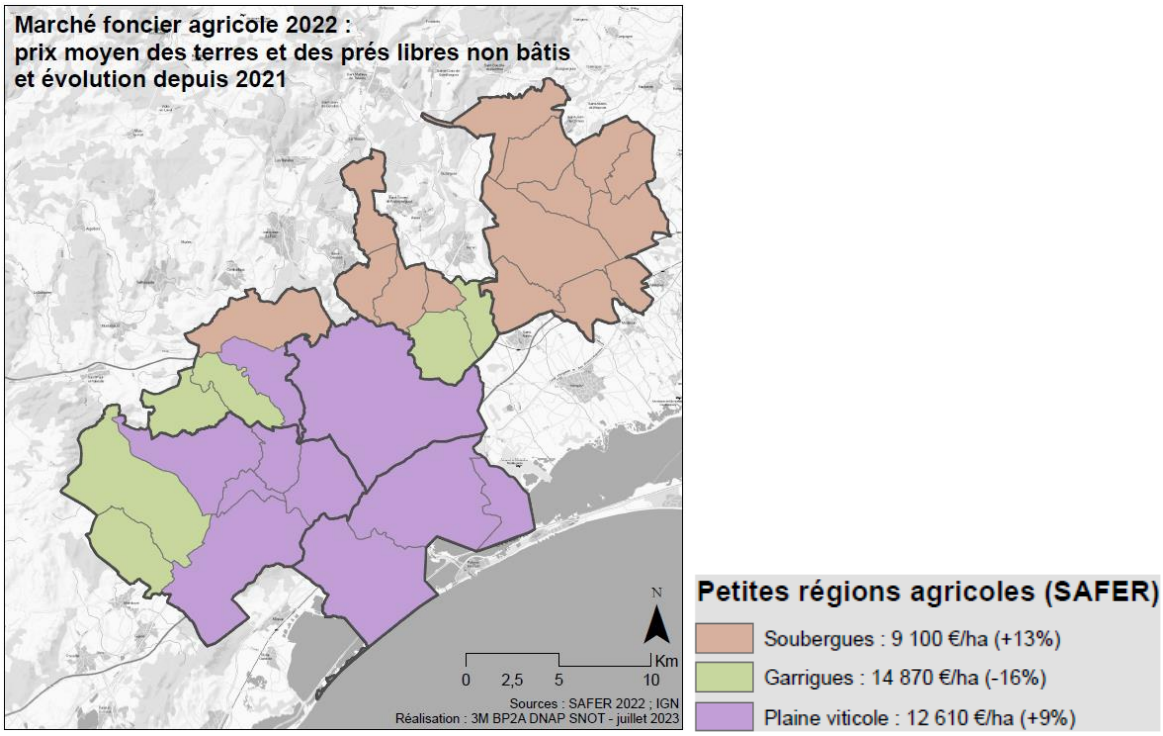
Les structures foncières sont variables selon les types de production et les projets économiques, et ce d'autant plus dans le contexte de renouveau et de diversification de l'agriculture.

L'Observatoire foncier régional des espaces agricoles ruraux et forestiers 2021 (SAFER) met en évidence certaines particularités du marché foncier du territoire de la Métropole par rapport au reste du département et de la région :

- *Un parcellaire plus petit* : comparé au reste de la région, la structure foncière est caractérisée sur le territoire, par une surface moyenne du parcellaire plus petite (inférieure à 0,3ha), due à « la conjugaison d'une forte urbanisation et de la présence dominante de la vigne », et par une dispersion parcellaire (de multiples propriétaires différents) ;
- *Un prix moyen à l'hectare des biens non bâtis, relativement élevé* entre 15 et 20 k€ - et jusqu'à 30 k€ dans les plaines maraîchères irriguées de l'est de Montpellier (catégorie qui regroupe à la fois les vignobles de notoriété et les zones comme Montpellier où l'influence urbaine est prédominante) ;

- *Un prix des vignes qui traduit la diversité du vignoble*, avec une tendance à la hausse du prix des vignes IGP qui conjuguent productivité supérieure, prix de vins attrayant et succès commercial, ce qui incite de nombreux viticulteurs à opter pour cette production.

Le marché des terres et des prés libres non bâtis : des valeurs moyennes autour de 10 000 €/ha



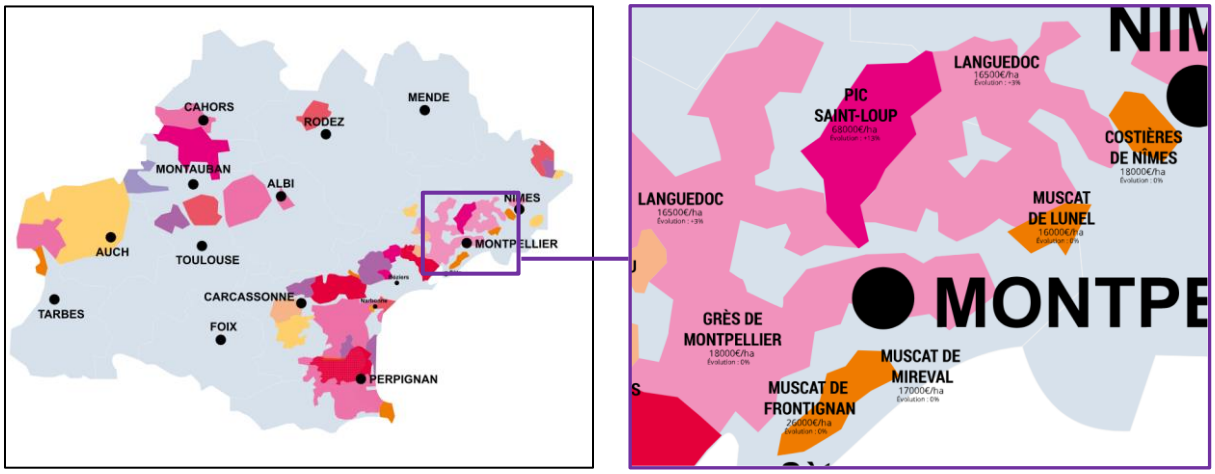
Le prix des terres et des prés libres non bâtis sur 3M

Source : Groupe Safer, mai 2022

Selon les statistiques de l'Observatoire du marché foncier rural 2021 (SAFER), les prix moyens des **terres et prés libres - c'est-à-dire non loués - non bâtis** varient entre 9 000 €/ha et 15 000€/ha dans les petites régions agricoles dont relèvent les communes de la métropole.

Conformément aux tendances observées dans l'Hérault et en Occitanie, **la demande la plus significative porte sur les terres à fort potentiel agronomique et irrigables**, d'où l'évolution des prix à la hausse.

Le marché des vignes : progression des terroirs IGP irrigués et des AOC



Le marché foncier viticole en Occitanie en 2021

Source : Groupe Safer, mai 2022

Dans l'Hérault en 2021, malgré un épisode de gel engendrant une baisse de production de l'ordre de 40%, le marché des transactions foncières a progressé par rapport à 2020, tant sur les **domaines viticoles avec bâtis** que sur le **seul parcellaire en vigne**[30]. Les valeurs foncières moyennes des vignes héraultaises sont de l'ordre de de 18 500 €/ha pour les AOP et de 17 500 €/ha en moyenne hors AOP. Les prix à l'hectare sont au moins comparables à ceux de 2020, avec des **hausses dans certaines AOP et sur certains terroirs IGP notamment sur des secteurs irrigués**.

A dire d'expert SAFER en 2021 **sur la couronne de Montpellier hors ville de Montpellier, le prix des terres évolue entre 12 000 €/ha et 20 000€/ha selon la nature des cultures** : entre 2 000 €/ha et 5 000 €/ha pour les landes et les bois/taillis, entre 10 000 et 17 000 €/ha pour les vignes, dans un contexte de bonne dynamique agricole, de diversité des cultures, de concurrence avec les usages non agricoles, de vieillissement des exploitants avec l'enjeu de la transmission d'exploitations fonctionnelles, d'installation hors cadre familial, et dans un marché foncier spéculatif qui s'ouvre progressivement.
Pour la Chambre d'Agriculture, « *toutes les terres agricoles de la métropole ne sont pas soumises au même contexte : demande de porteurs de projet, qualité agronomique, statut juridique, géographique, contexte socio-politique. De ce fait on ne peut les considérer comme une même entité, néanmoins certaines grandes tendances se dessinent pour l'ensemble des communes des zones périurbaines de l'Hérault : attentisme et spéculation des propriétaires fonciers, dans le contexte d'un marché soumis à la pression de l'urbanisation, délaissement et enfrichement, démembrement parcellaire, transformation de terrains agricoles pour des usages de loisirs, cabanisation et mitage de l'espace* »[31].

Le gisement de foncier public communal et métropolitain : un levier pour l'action

Les dynamiques observées mettent ainsi en évidence un parcellaire souvent morcelé et des phénomènes d'attentisme des propriétaires fonciers. Ces phénomènes accentuent les difficultés rencontrées par les acteurs lors de la transmission des exploitations et pour les projets d'installation. De leur côté, la Métropole et les communes disposent de foncier susceptible de constituer des supports de projets agricoles locaux. Il peut s'agir de réserves foncières pour les projets d'aménagements, ouvrages, équipements ou d'espaces acquis afin de préserver leur caractère naturel (ENS, littoral) ou agricole et qui constituent autant de supports de projet agricole.
Un premier inventaire réalisé en 2021 en interne a permis d'estimer le **foncier des acteurs publics** en zone agronaturelle et dans les extensions urbaines du SCoT à **8660 ha dont 4500 ha communaux et 900 ha en propriété Montpellier Méditerranée Métropole**.
Le territoire bénéficie en outre de grands domaines d'exploitation agricole où peuvent être localisés des lieux de recherche et d'expérimentation agronomique, des sites de production agroalimentaire et d'autres fonctions économiques, pédagogiques ou d'accueil.

[30] L'évaluation d'un bien viticole précis ou d'une parcelle de vigne prend en compte de nombreux critères absents de l'analyse statistique et même de l'analyse à dires d'expert comme sa localisation, son accessibilité, sa valeur agronomique, l'exposition, le cépage, le terroir, les signes d'origine et de qualité, son état cultural et son mode de conduite, le dynamisme du marché des vignes sur le secteur, par exemple…

[31] Contribution de la chambre d'agriculture, page 11

Dans ce contexte, **l'accès au foncier représente un enjeu majeur pour la profession agricole, au sein duquel le foncier public peut jouer un rôle important** pour la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles de la métropole.
La Métropole a ainsi engagé en étroite collaboration avec des communes de son territoire une démarche pour permettre la reconquête foncière. Une étude d'opportunité, menée en 2016 et 2017 sur un large quadrant nord-ouest du territoire, a permis d'identifier un vaste potentiel à partir du foncier public et privé, favorable au déploiement de l'activité pastorale et agricole dans le cadre de la politique Agroécologique et Alimentaire.

Zoom : Associations Foncières Agricoles
Définie par le code rural, l'Association Foncière Agricole est un outil de gestion mutualisée du foncier entre plusieurs propriétaires permettant la définition et la mise en œuvre d'actions de mise en valeur agricole, pastorale ou forestière ou contribuant au développement rural ou à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques dans leur périmètre.

Deux secteurs des arcs nord et nord-ouest du territoire ont été privilégiés pour engager cette démarche expérimentale et novatrice, à partir de propriétés foncières de 7 communes et de la métropole :

- Un secteur nord sur les communes de Prades-le-Lez, Clapiers, Jacou, Montferrier-sur-Lez
- Un secteur ouest sur les communes de Grabels, Juvignac et Saint Georges d'Orques.

Zoom : Dispositifs d'accompagnement aux communes
Par ailleurs, la métropole met en place progressivement un dispositif et une méthodologie d'accompagnement aux communes pour mettre en œuvre leurs projets agricoles et alimentaires (Villeneuve-lès-Maguelone), élaborer un programme d'aménagement agroécologique (Lavérune), mettre en œuvre le plan de gestion du Domaine de Viviers (3M) ou encore animer l'archipel de fermes ressources. Ces actions sont engagées dans le cadre du Plan de Relance.

6.11.4. Paysages, constructibilité, espaces fonctionnels agricoles et interfaces agri-urbains

Les acteurs agricoles du territoire pointent les difficultés liées aux freins à la constructibilité en zone naturelle et agricole.
En effet, afin de lutter contre le mitage, de nombreuses communes ont limité fortement les possibilités d'extension, transformation ou constructions nouvelles, y compris à vocation agricole, particulièrement dans les secteurs à forte sensibilité environnementale ou paysagère, ou dans les communes concernées par la loi Littoral.
Pourtant **les constructibilités ménagées pour les installations agricoles sont indispensables à la dynamique agricole d'installation et de diversification des activités, et ce notamment dans le contexte de mutation de la profession**. Les acteurs soulignent combien l'emploi de mesures d'inconstructibilité peut s'avérer contreproductive et accentuer la déprise agricole.
Au-delà, les acteurs du monde agricole soulignent également la nécessité, en contexte urbain et péri-urbain, de raisonner de manière partagée sur les questions relatives à la cohabitation entre activités (production, loisir, chasse…) dans les secteurs à vocation agricole mais aussi au niveau des interfaces entre espaces urbains et agricoles. **Il s'agit notamment de prendre en compte les problématiques liées à la sécurisation du matériel et des productions mais aussi ceux liés à la fonctionnalité des entreprises et nuisances potentielles : accès aux réseaux, circulations agricoles, bruit, traitements phytosanitaires…**

6.11.5. Mise en œuvre, sur le territoire de la métropole, du dispositif Eviter – Réduire – Compenser appliquée à l'agriculture : une coordination nécessaire

La loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt, précisée par décret du 31/08/2016, prévoit en cas de projets susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, la réalisation d'une Etude Préalable Agricole ; celle-ci a pour objet la prise en compte et l'application à l'économie agricole de la « séquence Eviter Réduire Compenser ».

Le SCoT révisé, approuvé par délibération du 18/11/2019 promeut une vision intégrée des espaces agro-naturels et de la résilience du territoire, en positionnant la métropole comme coordonnateur, en partenariat avec les acteurs et les territoires voisins, de l'ensembles des mesures de compensation environnementale et agricole pour non seulement éviter leurs potentiels effets de concurrence mais au-delà, accroitre leur efficacité globale.

Quatre études préalables agricoles ont été réalisées afin de calibrer les **mesures compensatoires collectives agricoles** afférentes aux projets de contournement ouest de Montpellier (COM), d'extension de la ZAC de la Lauze, de centre de maintenance et d'exploitation du tramway à Grammont, du Lycée de Cournonterral.

6.12 En résumé

CONSTATS

Montpellier Méditerranée Métropole a défini des enjeux forts pour la mise en œuvre d'une politique agro-écologique et alimentaire dans un contexte très sensible aux enjeux environnementaux, renforcés par les enjeux climatiques qui nécessitent d'être vigilants sur l'adaptation des pratiques et la viabilité économique des fermes.

Le territoire bénéficie d'une grande diversité des potentiels agricoles et d'un accès inégal aux ressources en eau et en foncier disponible qu'il s'agit de valoriser dans une perspective durable, qualitative et nourricière. Les enjeux démographiques sont majeurs pour l'avenir de la profession, tant en termes de transmission des exploitations et de valorisation du foncier agricole que de mutation des formes d'emploi.

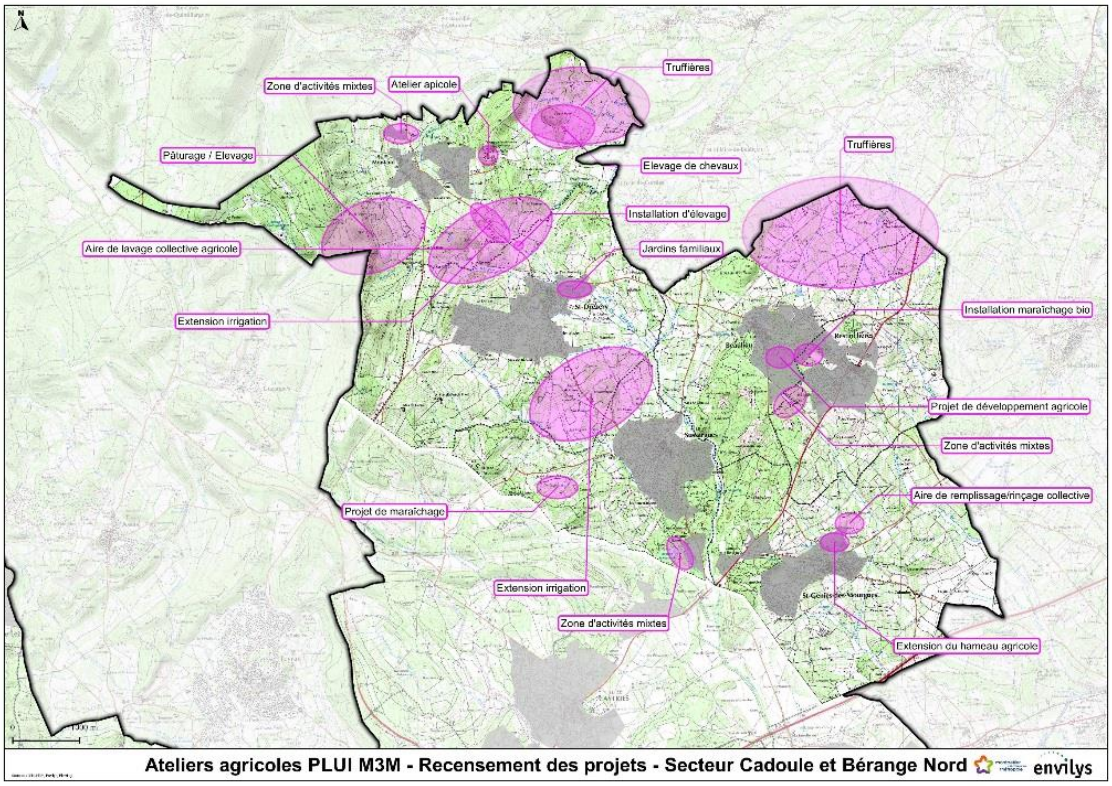
Les enjeux portent sur :

- Le foncier agricole et la transmission - installation
- La protection des ressources et la transition agroécologique
- L'emploi et la formation
- L'aménagement, les constructions et la circulation
- Le développement économique et l'accompagnement des filières

6.13 Expression des enjeux et des projets

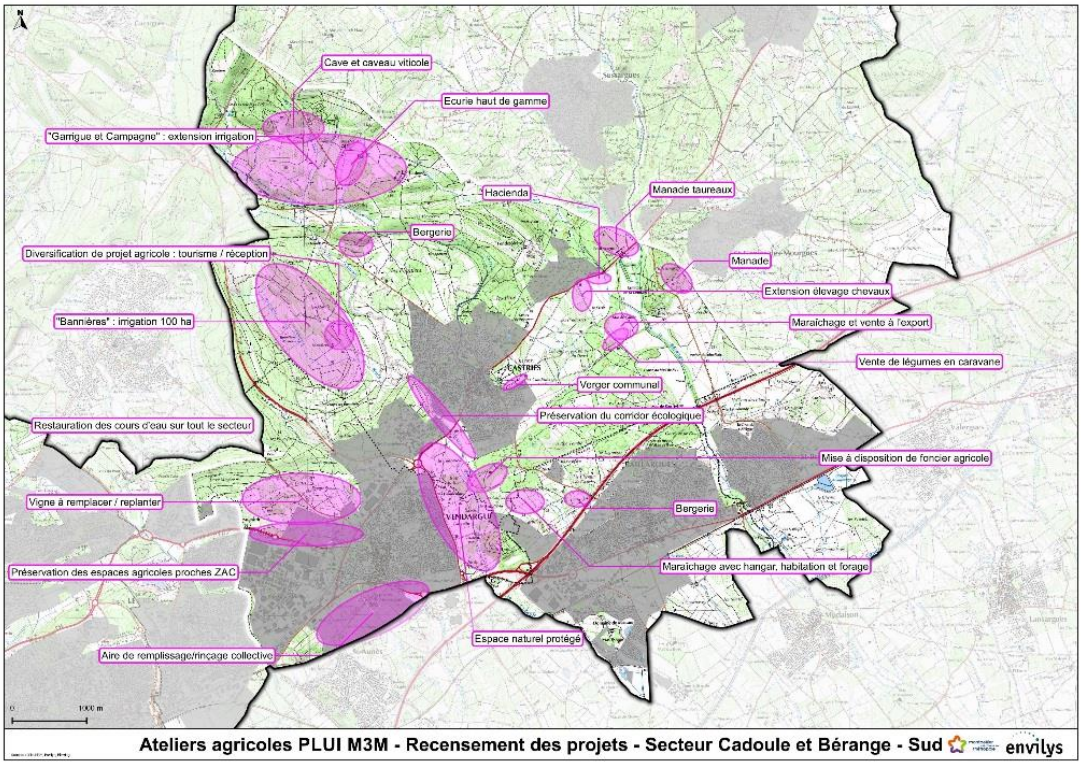
6.13.1. Ateliers participatifs 2018-2019

Montpellier Méditerranée Métropole a souhaité affiner son diagnostic agricole de territoire et notamment recueillir les besoins agricoles en tenant compte des spécificités et sensibilités (risques, biodiversité, paysages…), en fonction des sept secteurs [32]qui la composent : Cadoule et Bérange nord, Cadoule et Bérange sud, Littoral, Piémonts et Garrigues, Plaine Ouest, Vallée du Lez et Cœur d'agglomération.
A cet effet, Montpellier Méditerranée Métropole a souhaité compléter sa connaissance du territoire, en invitant des acteurs professionnels et représentants des enjeux agro naturels du territoire à participer à des ateliers partenariaux, organisés sur chacun des 7 secteurs. Ces ateliers se sont déroulés de décembre 2018 à janvier 2019.
Ces ateliers ont permis de préciser et partager les besoins en termes de surface, de développement et diversification agricole, dans la perspective d'une agriculture durable à horizon 2030.



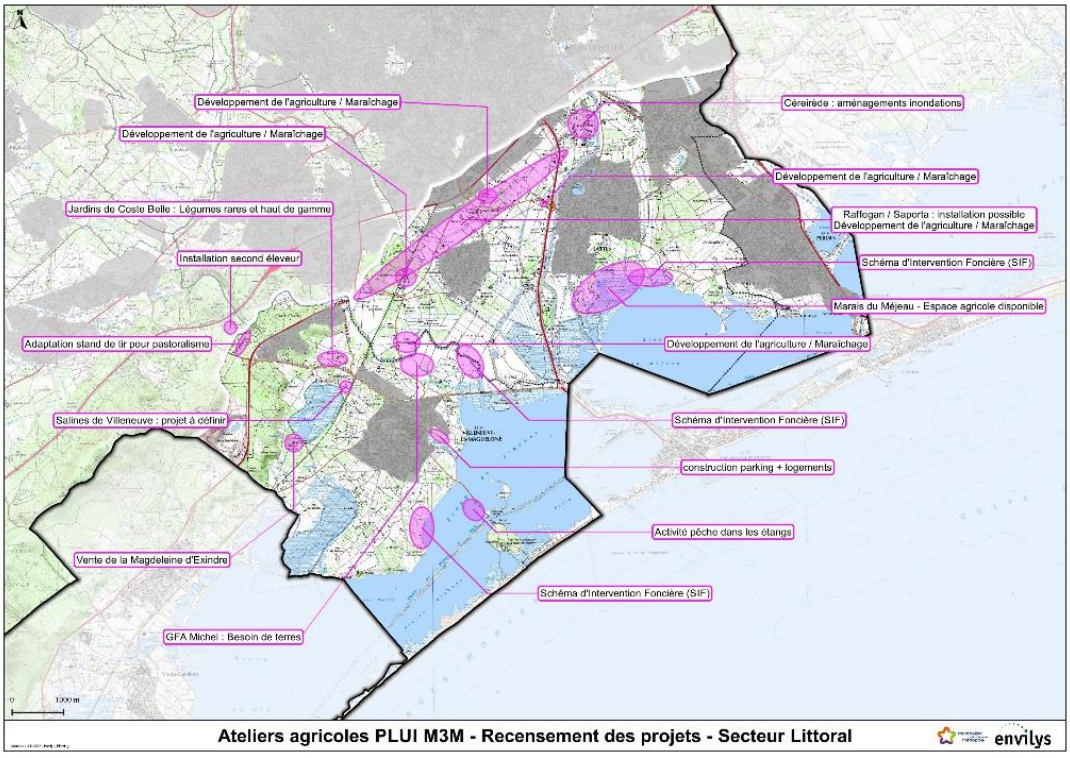
Identification des besoins exprimés lors de l'atelier partenarial du 19 décembre 2018 sur le secteur Cadoule et Bérange Nord de 3M
Source : 3M

[32] La diversité agricole du secteur Cadoule et Bérange a nécessité de différencier le Nord et le Sud ce vaste secteur du SCoT, portant de 6 à 7 le nombre de secteur de référence.



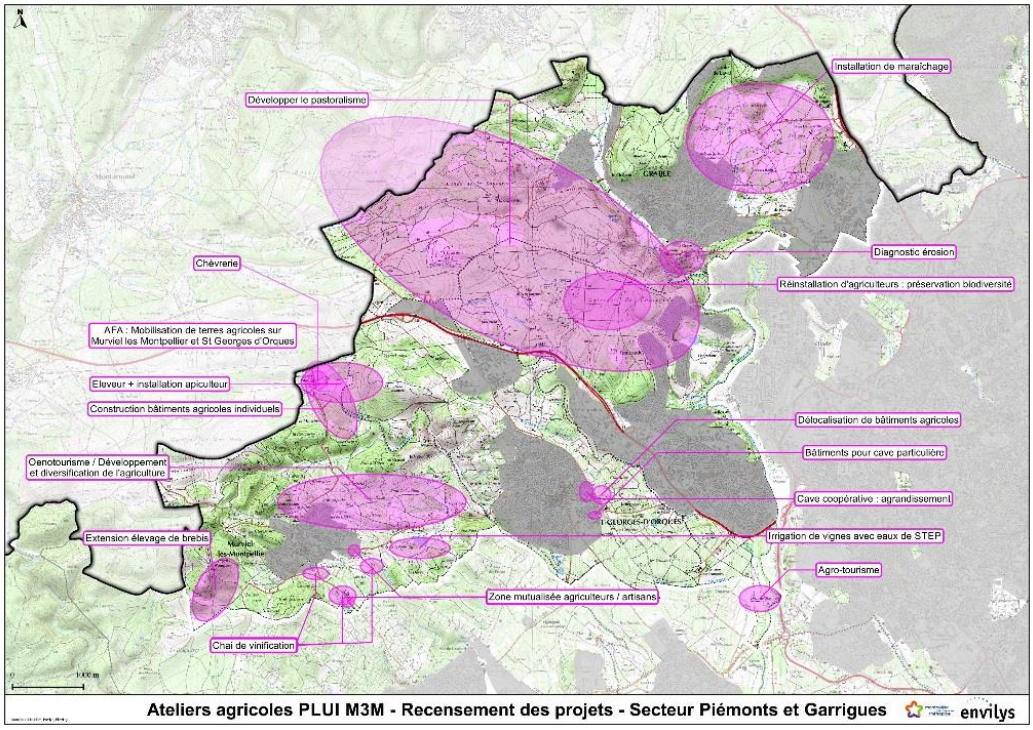
Identification des besoins exprimés lors de l'atelier partenarial du 20 décembre 2018 sur le secteur Cadoule et Bérange Sud de 3M

Source : 3M



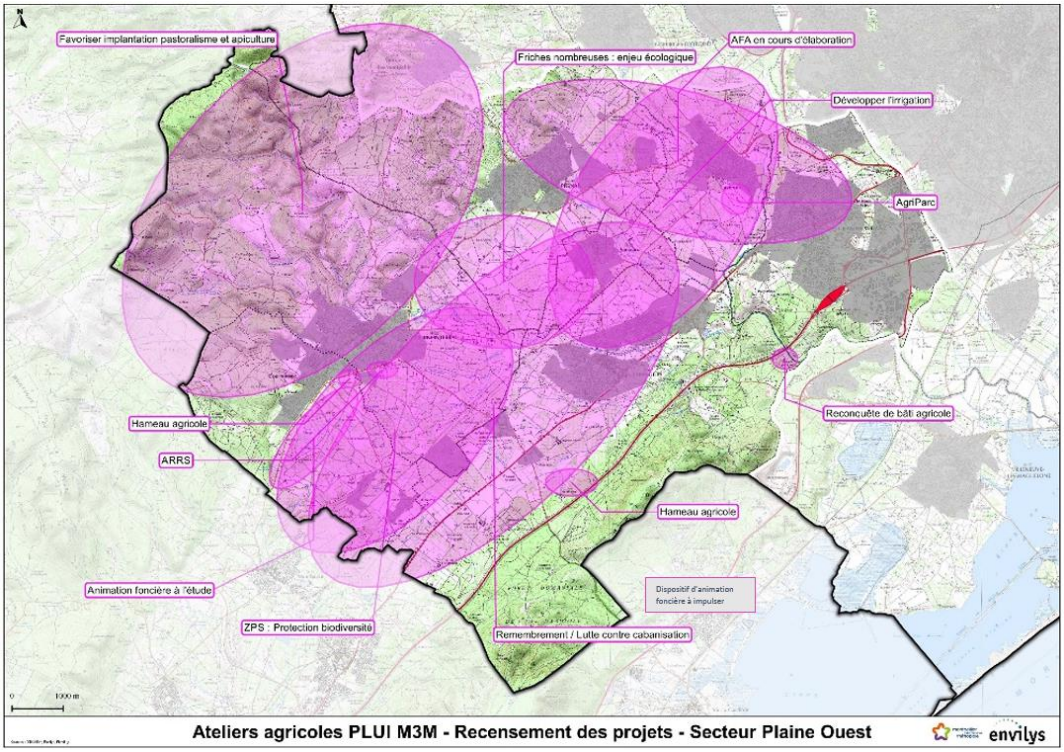
Identification des besoins exprimés lors de l'atelier partenarial du 28 janvier 2019 sur le secteur Littoral de 3M

Source : 3M



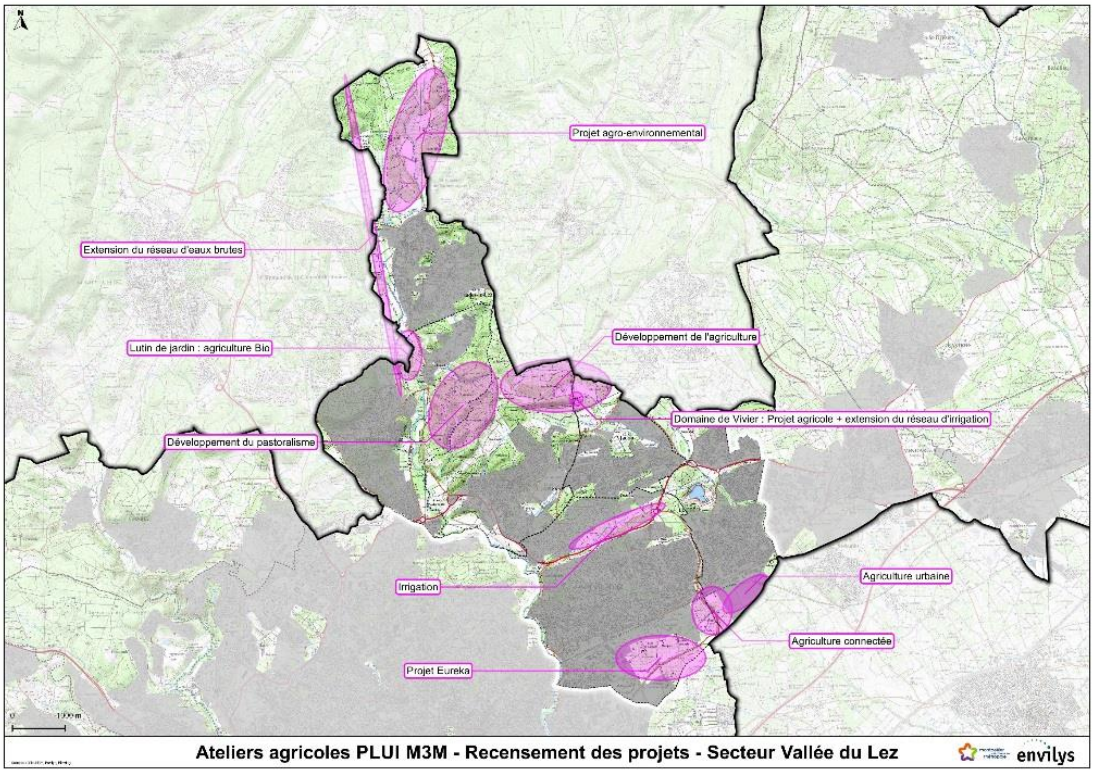
Identification des besoins exprimés lors de l'atelier partenarial du 29 janvier 2019 sur le secteur Piémonts et Garrigues de 3M

Source : 3M



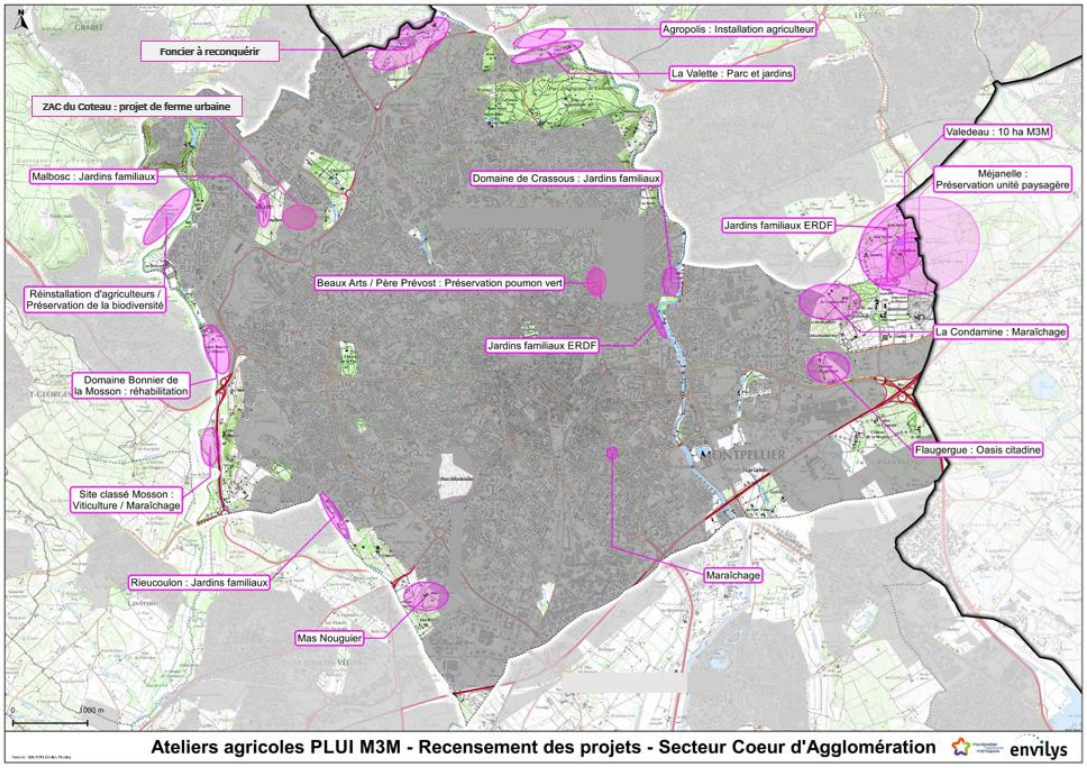
Identification des besoins exprimés lors de l'atelier partenarial du 30 novembre 2018 sur le secteur Plaine Ouest de 3M

Source : 3M



Identification des besoins exprimés lors de l'atelier partenarial du 23 janvier 2019 sur le secteur Vallée du Lez de 3M

Source : 3M



Identification des besoins exprimés lors de l'atelier partenarial du 31 janvier 2019 sur le secteur Cœur d'agglomération de 3M

Source : 3M

6.13.2. Enquête auprès des agriculteurs du territoire, printemps 2023

En 2023, une nouvelle démarche de consultation des agriculteurs a été mise en œuvre dans le cadre du présent diagnostic afin de compléter et de mettre à jour l'expression des besoins et des projets des agriculteurs du territoire.

Un volet du diagnostic agricole a consisté à réaliser une enquête auprès des agriculteurs du territoire afin de disposer d'un diagnostic qualitatif exprimé par la profession, et de recenser leurs projets et leurs besoins en matière de développement économique, de surfaces et de développements agricoles dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
Un mailing a été adressé par la MSA aux **715 exploitants, coexploitants et chefs d'entreprises agricoles actifs dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de 3M**.
La méthodologie d'enquête est précisée en annexe 3.
123 chefs d'exploitation ont répondu à l'enquête en ligne. Parmi ces réponses, 96 enquêtes ont été complétées par téléphone.

A retenir : Bilan de la campagne d'enquête auprès des agriculteurs
- ✓ Un quart des exploitations ont répondu
- ✓ Représentant plus du quart de la SAU
- ✓ Bien réparties par secteur du SCoT sur l'ensemble du territoire
- ✓ Représentant la diversité des principales filières de production : viticulture, arboriculture, grandes cultures, maraîchage, élevage

- ✓ Les besoins exprimés en surfaces et développement concernent les actifs agricoles ayant répondu au questionnaire en ligne et/ou par téléphone (non exhaustif)
- ✓ Les résultats apportent une plus-value qualitative et ont permis aux agriculteurs de formuler leurs projets et leurs préoccupations

Précautions d'interprétation des résultats
- ✓ Les résultats d'enquêtes sont anonymisés et agrégés au besoin afin de respecter le principe de protection des données personnelles

Les questionnaires d'enquête portaient sur de grandes rubriques : cultures et modalités de production, mode de commercialisation, démarches de valorisation, projets de diversification ; pratiques d'adaptation au changement climatique ; description du bâti existant et en projet, circulations agricoles, activités annexes existantes et en projet, appréciation générale et perspectives.
L'analyse des 123 réponses dont les 96 entretiens téléphoniques approfondis a permis d'identifier les sujets et préoccupations des agriculteurs par grandes thématiques, selon une approche qualitative. Elle permet également d'approcher les projets de construction ainsi que les autres projets exprimés (surface, nature...).

▪ TYPOLOGIE DES REPONDANTS : FILIERES REPRESENTEES ET SUPERFICIES CULTIVEES

Les **123 chefs d'exploitations** agricoles ayant répondu à l'enquête exercent à titre exclusif, principal ou secondaire : ils tirent donc de leurs activités agricoles tout ou partie de leurs revenus.
Ils cultivent **2643 ha** soit 27% de la SAU (source RA2020). La filière la plus représentée est la **viticulture** avec plus de 1500 ha plantés, puis les **grandes cultures** (près de 470 ha) et l'**élevage** (520 ha). A noter, les haras et pensions pour chevaux sont inclus.
Côté emploi, la majorité des exploitants ayant répondu ont au moins un salarié et la plupart font appel à des saisonniers. 60% de ces saisonniers sont originaires de la métropole et 24% du département de l'Hérault. Plus de la moitié des agriculteurs font appel à des **prestataires pour la réalisation de travaux sur l'exploitation**. Ces prestataires de service sont très majoritairement originaires du Département et de la métropole.

▪ BATIMENTS A VOCATION AGRICOLE

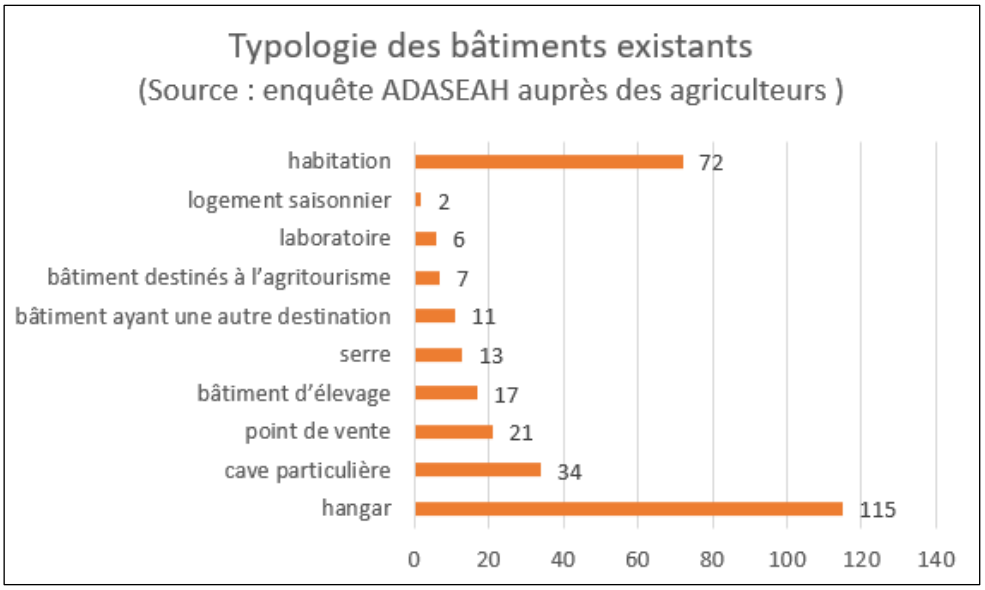
Une partie du questionnaire destiné aux agriculteurs portait sur l'inventaire des bâtiments existants et sur les projets de construction ou de modification. Les entreprises aval ont également été questionnées sur leur bâti existant et sur leurs projets de construction.

Bâtiments existants des exploitations agricoles

Les 123 agriculteurs ayant répondu ont précisé la nature de leurs bâtiments existants et la commune sur laquelle sont situés ces derniers.

Nombre de bâtiments existants par typologie

298 bâtiments ont été comptabilisés dont 285 sur les communes 3M et 13 hors métropole localisés à Mauguio, Montbazin, Servian, Vauvert et Saint-Aunès.



Classement des bâtiments agricoles existants sur 3M selon leur nature

Source : enquête ADASEAH 2023

Ces résultats montrent la diversité des bâtiments agricoles, les hangars - multifonctionnels - étant les plus courants. La nature des autres bâtiments est directement liée aux activités de l'exploitation.

Hors habitation, les agriculteurs disposent **en moyenne** de **1,8 bâtiment par exploitation.**

Répartition par commune des bâtiments existants identifiés par les enquêtes

Les réponses permettent de localiser les bâtiments existants sur 25 communes de la métropole et 5 communes voisines.

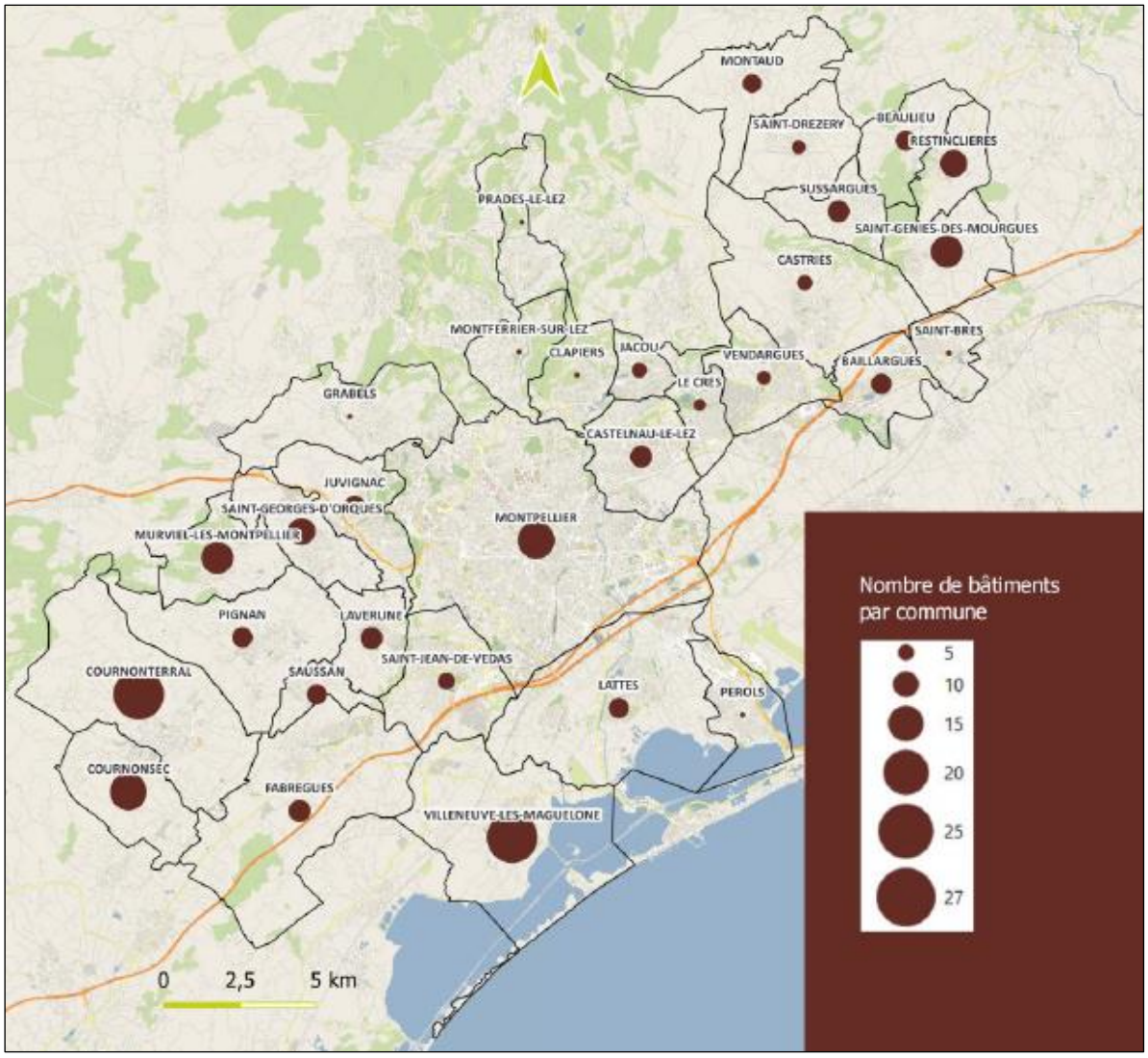
Nota : ce recensement est non exhaustif (issu des réponses aux enquêtes) mais il donne un aperçu de la répartition et de la typologie.

localisation bati existant	Hangar	Cave particulièr	Laboratoire	Elevage	Serre	Habitation	Logement saisonnier	Pt de vente	Agritourisme	Autre	TOTAL
BEAULIEU	3			3		2				1	9
MONTAUD	5					3					8
RESTINCLIÈRES	7			2		3				1	13
SAINT-DEZERY	1	1				2		1			5
SAINT-GENIÈS-DES-MOURGUE	10					6					16
SUSSARGUES	3	2		1		2		1	1		10
Cadoule et Bérange Nord											**61**
BAILLARGUES	6					3					9
CASTRIES	4	1			1						6
VENDARGUES	1	1		1	1	1					5
Cadoule et Bérange Sud											**20**
MONTPELLIER	5	3			2	4		3		2	19
Cœur d'agglomération											**19**
LATTES	3	1		1	1	3					9
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	6	3	1	3		6		4	3	1	27
Littoral											**36**
JUVIGNAC	2	2				1	1	2	1		9
MURVIEL-LES-MONTPELLIER	4	3	2	2		3		1	1		16
SAINT-GEORGES-D'ORQUES	7	2				3		1			13
Piémont et garrigues											**38**
COURNONSEC	6	3				8		2			19
COURNONTERRAL	10	3		3	2	6	1	1		1	27
FABREGUES	5	1	1			2				1	10
LAVERUNE	3	1				4			1	1	10
PIGNAN	4	1			1	3					9
SAINT-JEAN-DE-VEDAS	2	1			1	1		1		1	7
SAUSSAN	6	1		1		1					9
Plaine Ouest											**91**
CASTELNAU-LE-LEZ	2		2		3	1		1		1	10
JACOU	2	1			1	1		1			6
LE CRÈS	2					2					4
Vallée du Lez											**20**
TOTAL 3M	109	31	6	17	13	71	2	19	7	10	**285**
MAUGUIO	*1*										*1*
MONTBAZIN	*1*										*1*
SERVIAN		*1*									*1*
VAUVERT	*1*										*1*
SAINT-AUNES	*3*	*2*				*1*		*2*		*1*	*9*
TOTAL HORS 3M	6	3	0	0	0	1	0	2	0	1	13
TOTAL RECENSE	**115**	**34**	**6**	**17**	**13**	**72**	**2**	**21**	**7**	**11**	**298**

Répartition par nature des bâtiments existants recensés sur 3M

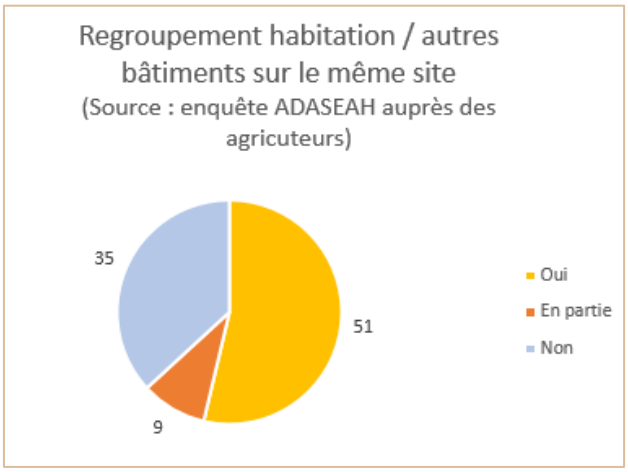
Source : enquête ADASEAH 2023

Les secteurs Plaine Ouest, Cadoule et Bérange Nord, Piémonts et Garrigues concentrent l'essentiel des bâtiments agricoles cités par les répondants. Ces données, non exhaustives, sont cohérentes avec la dynamique agricole observée sur ces secteurs (cf. figure 1).



Répartition par commune des bâtiments existants recensés sur 3M

Source : enquête ADASEAH 2023



Proximité entre logement et bâtiments agricoles

Parmi les 95 exploitants ayant répondu à la question sur le **regroupement entre lieu d'habitation et bâtiments d'exploitation** :

- **Pour 2/3 des répondants**, habitation et bâtiments d'exploitation sont **totalement (54%) ou en partie (9%) regroupés sur le même site**
- **Pour 1/3 des répondants, l'exploitation est distante de l'habitation (37%)**

Localisation des bâtiments existants par rapport à l'habitation des agriculteurs sur 3M

Source : enquête ADASEAH 2023

Diversité des cultures et des activités sur les exploitations

Près du tiers (31%) des exploitations agricoles sont diversifiés sur au moins une filière complémentaire à leur filière principale. Les deux duos de filières les plus représentés sont **viticulture / grandes cultures**, et **viticulture / arboriculture** (principalement oliviers).

Filière	Principale	Secondaire	3ème	4ème	5ème
Viticulture	65	3			
Elevage	24 (dont 6 en apiculture)	5	2		
Maraîchage	11	4	4		
Grandes cultures	9	11	1		
Arboriculture	8	10	4		
Horticulture/ pépinière	2				1
PPAM	1	1		3	
Trufficulture		2			
Autres*	1	1			

Diversification des cultures des exploitants ayant répondu à l'enquête sur 3M

Source : enquête ADASEAH 2023

Près de la moitié (46%) des répondants ont développé une **activité annexe à l'activité agricole : point de vente, activités liés aux loisirs ou au tourisme** dans des bâtiments adaptés.
Les exploitations peu ou pas diversifiées sont principalement dans la filière élevage.

Bâtiments existants des entreprises aval (filières agro-alimentaires)

A partir du fichier SIREN, l'ADASEAH a sollicité les structures économiques. Neuf entreprises des principales filières présentes sur 3M ont répondu à l'enquête, dont certaines sont localisées hors 3M (fromagerie, abattoir). Les données collectées sont indicatives.

Localisation et typologie des bâtiments existants (entreprises aval)

Les locaux existants recensés pour ces entreprises sur le territoire de 3M sont répartis sur les communes de **Montpellier, Pignan, Saint Jean de Védas, Saint Georges d'Orques et Castelnau-le-Lez**.

Nom	Localisation bâti existant	Usage et superficie
Le Goût du Bœuf	MONTPELLIER	Un local de transformation, découpe, stockage au MIN -4170m²)
Moulin oléicole de Pignan	PIGNAN, VILLEVIEILLE	Bâtiment de transformation, stockage, vente (300 à 350m² dont 130m² de magasin)
OC'BON	SAINT-JEAN-DE-VEDAS	/
Les vergers de St Jean	SAINT-JEAN-DE-VEDAS	3 containers Algeco de 12m²
Moulin de Sauret	MONTPELLIER, CASTELNAU-LE-LEZ	Montpellier : hangar comprenant le moulin (800m²) Castelnau : bâtiment comprenant une partie stockage et fournil (900m²)
Boc D'Oc	MONTPELLIER	Bureaux et atelier de transformation au MIN
Fromagerie du Salagou	LODEVE	Bureaux et atelier de transformation (bâti vétuste de 450m² construit il y a 30 ans)
Les vignerons du Chevalier Georges	SAINT-GEORGES-D'ORQUES, MONTPELLIER	2 caveaux pour la vente en direct, une cave coopérative avec bureau, réception vendanges, conditionnement, mise en bouteille etc.
Régie syndicale Abattoir Pézenas (SMFVH)	PEZENAS	Sous un même bâtiment : salle d'abattage (3600m²), saloir (300m²), bâtiment administratif (120m²) sur un terrain de 15 000 m²

Localisation des bâtiments existants des entreprises agroalimentaires sur 3M

Source : enquête ADASEAH 2023

Quelle que soit la filière, les entreprises agricoles de production et à l'aval (transformation, stockage, commercialisation) disposent des bâtiments nécessaires à leur activité.

- PROJETS RECENSES EN BATIMENTS ET CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE

Bâtiments en projet des exploitations agricoles

Typologie des projets

Près de 60% des répondants (72/123) **souhaitent soit construire soit réhabiliter des bâtiments agricoles** pour accompagner le développement de leur exploitation, avec un projet d'acquisition foncière pour certains. Ces projets s'inscrivent notamment dans un **objectif de diversification ou pour débuter des activités annexes dans le prolongement de leurs activités agricoles**.

L'essentiel des projets identifiés lors des entretiens téléphoniques approfondis porte sur de nouvelles constructions. Quelques changements de destination sont envisagés, ainsi que des extensions et quelques combinaisons des trois possibilités.

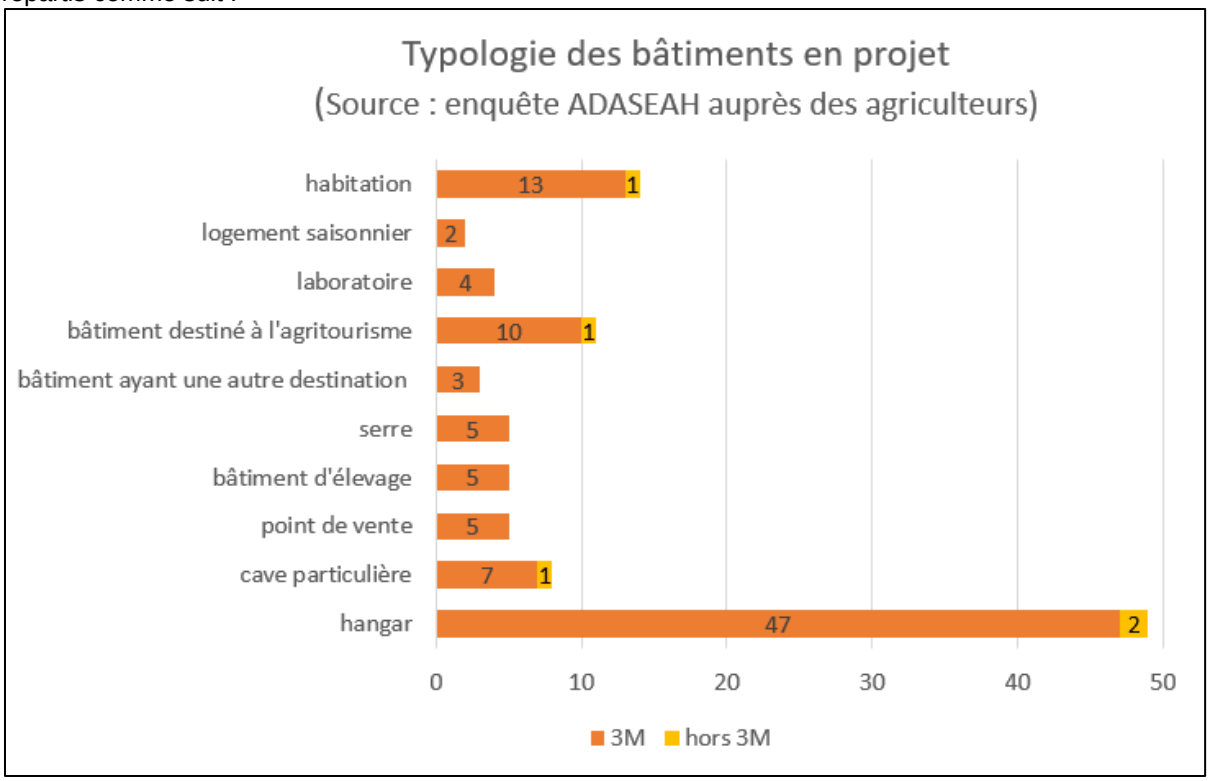
enquêtes approfondies par téléphone	nb projets
changement de destination	5
construction	24
extension	2
extension + construction	1
changement de destination + construction	1
changement de destination + extension + construction	1
total	**34**

Types de projets de constructions sur 3M

Source : enquêtes téléphoniques approfondies ADASEAH 2023

Nombre de projets de bâtiments agricoles par typologie

106 projets de bâtiments ont ainsi été recensés à travers les enquêtes **dont 101 sur 3M** et 5 hors 3M, répartis comme suit :



Classement des bâtiments en projet sur 3M selon leur nature

Source : enquête ADASEAH 2023

Près de la moitié des projets porte sur la **construction de hangars**, et un dixième prévoit un **logement d'habitation**. Les **projets d'agritourisme** se développent, en lien avec les stratégies de diversification des agriculteurs.

Superficie et localisation des bâtiments agricoles en projet

Selon le degré de maturité de leur projet, certains répondants ont précisé les superficies envisagées pour leurs projets.

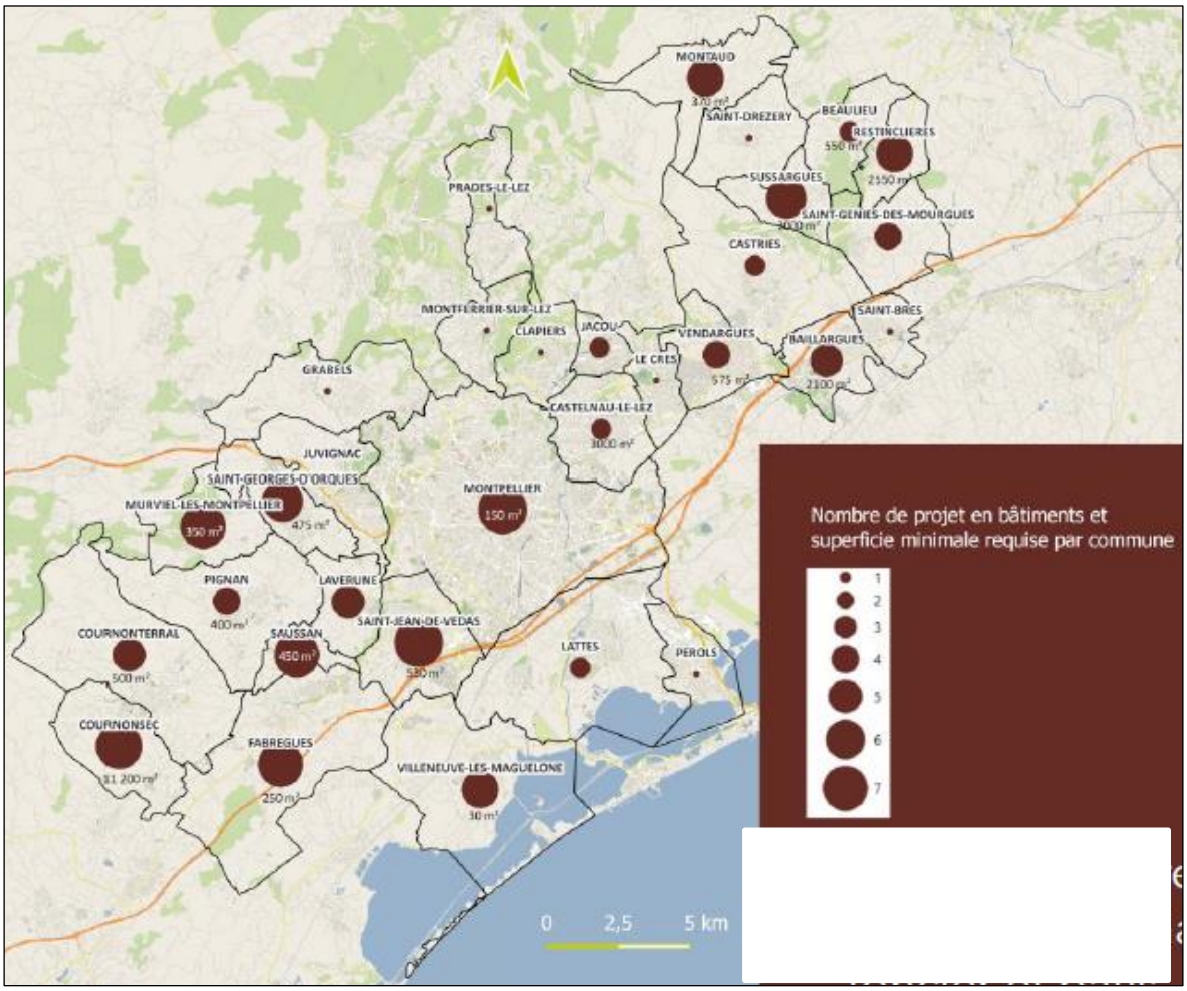
Légende : Nb de bâtiments Superficie du bât. en projet (m²) surf. NR : superficie non renseignée		Expression des projets de bâtiments et de constructions									
Commune	nb bâtiments en projet	Hangar	Cave part	Labo	Elevage	Serre	Habitation	Logement saisonniers	Point vente	Agri-tourisme	Autre
Beaulieu	1				nb : 1 surf : 550						
Montaud	4	nb : 3 surf : 100m² + 100m² + surf. NR					1 170 m²				
Restinclières	5	3 1500m² + 500m² + 550m²				1 surf. NR	1 surf NR				
Saint-Drézéry											
Saint-Geniès-des-Mourgues	2	1 surf. NR								1 surf. NR	
Sussargues	5	1 surf NR	1 surf NR		1 surf NR	1 2000 m²				1 surf NR	
Cadoule et Bérange Nord	**17**										
Baillargues	3	1 1200 m²			1 surf. NR	1 900 m²					
Castries	1									1 surf. NR	
Saint-Brès											
Vendargues	2	1 400 m²							1 175 m²		
Cadoule et Bérange Sud	**6**										
Montpellier Cœur d'agglomération	**7**	3 3 x surf. NR		1 surf. NR				1 surf NR		1 surf NR	1 150 m²
Lattes	1	1 surf. NR									
Pérols											
Villeneuve-les-Maguelone	4	2 30 m² + surf NR	1 surf NR						1 surf NR		
Littoral	**5**										
Grabels											
Juvignac											
Murviel-les-Montpellier	6	1 100 m²		1 50 m²		1 200 m²	2 2 x surf.			1 surf. NR	
Saint-Georges-d'Orques	5	3 100 m² + 75 m² (les combes) + surf NR	2 150m² + 150m² (les combes)								
Piémonts et Garrigues	**11**										
Cournonsec	6	4 2 X surf. NR + 500 m² + 200 m²					1 500 m² (dt			1 10 000 m²	
Cournonterral	3	2 500 m² (AV189) + surf. NR					1 surf. NR				
Fabrègues	6	3 250 m² + 2 x surf. NR	2 2 x surf. NR				1 surf. NR				
Lavérune	3	1 surf. NR								1 surf. NR	1 surf. NR
Pignan	2	1 surf NR			1 400 m²						
Saint-Jean-de-Védas	7	2 200-300 m² + surf NR (lieu dit le		1 40 m²	1 50 m²		1 100 m²		2 40 m² + lieu dit le		
Saussan	6	2 surf NR + 450 m²					1 surf NR	1 surf NR	1 surf NR	1 surf NR	
Plaine Ouest	**33**										
Castelnau-le-Lez	1	1 2500-3000 m²									
Clapiers											
Jacou	1	1 surf. NR									
Le Crès											
Montferrier-sur-Lez											
Prades-le-Lez											
Vallée du Lez	**2**										
lieu non précisé	**19**	**9**	**1**	**1**		**1**	**4**			**2**	**1**
Total 3M	**100**										
Hors 3M	**4**	2 à Mauguio : 600 m² + surf NR					1 surf NR			1 à St-Aunès	
Total général	**104**										

Localisation par commune des projets de bâtiments recensés sur 3M

Source : enquête ADASEAH 2023

Selon les résultats des entretiens, les projets de constructions portent sur 22 communes dans tous les secteurs du SCoT y compris Cœur d'agglomération. Les retours d'enquêtes précisent :

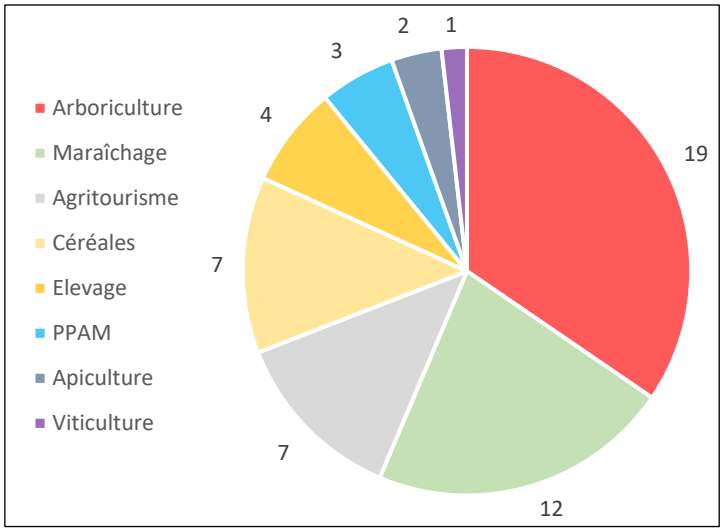
- Sur le **secteur Cœur d'agglomération à Montpellier** : un projet de **transformer des bâtiments agricoles en gîtes** afin de faire de l'agritourisme.
- Sur le **secteur Littoral à Villeneuve-lès-Maguelone** : un projet d'**extension d'un hangar** (peut-être avec des panneaux photovoltaïques) afin de développer une pension pour chevaux.



Nombre de projets de bâtiments agricoles et superficie cumulée par commune de 3M
Source : enquête ADASEAH 2023

Projets de diversification des cultures et/ou des activités

Globalement, la moitié des exploitants agricoles ayant répondu a des projets de diversification : 44 exploitants ayant déjà diversifié leurs cultures ou leurs activités annexes souhaitent se diversifier davantage. 17 exploitants non diversifiés à ce jour souhaitent également se diversifier afin d'assurer un revenu complémentaire à l'exploitation en réponse aux impacts des aléas climatiques sur les cultures (notamment sur la vigne).



Nombre et répartition des projets de diversification des cultures et/ou des activités sur 3M

Source : enquête ADASEAH 2023

Les **projets de diversification** de ces 61 exploitants portent majoritairement **sur les productions arboricoles et maraîchères, ainsi que** dans une moindre mesure **sur l'agritourisme et l'élevage**. Ces projets nécessitent de cultiver de nouvelles parcelles et, pour certains, de disposer de bâtiments agricoles adaptés au projet.

Ces agriculteurs cherchent des **parcelles situées de préférence à proximité du reste de leur exploitation ou de leur habitation**, afin d'optimiser les temps de trajet et d'assurer une activité économiquement viable. Très peu d'entre eux ont indiqué une surface précise ou une localisation précise (lieu-dit), tout en localisant la commune du projet. Ils témoignent des difficultés qu'ils rencontrent pour accéder aux parcelles agricoles cultivables et notamment au foncier constructible pour y implanter leurs nouveaux bâtiments.

	PROJETS DE DIVERSIFICATION					
	1 ligne = 1 projet					
	cases vides : informations non précisées					
Secteur SCoT	**Commune du projet**	**Activité**	**Lieu dit du projet**	**Superficie du projet**	**Autres besoins**	**Difficultés rencontrées**
Cadoule et Bérange Nord	Beaulieu	Maraichage				
		Agritourisme				
	Restinclières	Maraichage			serre	Difficulté d'accès au foncier agricole Difficulté à construire du bâti agricole
		Arboriculture				
		Arboriculture		2 ha		
	Saint-Drézéry	Arboriculture				
		Arboriculture		dispose déjà des surfaces		
	Saint-Geniès-des-Mourgues	Maraichage		2 ha		
		Arboriculture				
		PPAM				
Cadoule et Bérange Sud	Baillargues	Arboriculture	Puech-Delon	15 ha		
		Arboriculture				
	Castries	Arboriculture		1 ha	Chambre froide, électricité sur l'exploitation	
	Vendargues	Céréales				
Littoral	Villeneuve-les-Maguelone	Maraichage		1,5 ha	bâtiment de stockage du matériel	Difficulté d'accès au foncier agricole
		Elevage				
		Agritourisme	surfaces boisées			
		Agritourisme			bâtiments	
Piémont et garrigues	Murviel-les-Montpellier	Elevage				Non constructibilité
		Arboriculture		3 ha		
Plaine Ouest	Cournonsec	Maraichage				
		Céréales				
	Cournonterral	Elevage	Puech-Delon		proche de l'habitation et des parcelles existantes pour	
	Pignan	Arboriculture				
	Saint-Jean-de-Védas	Apiculture				
	Saussan	Agritourisme				
V. Lez	Jacou	Arboriculture				
NR 3M	non localisé	Arboriculture				
	non localisé	Arboriculture			irrigation	
autre	hors 3M	Maraichage		surfaces en jachère au sein de l'exploitation		

Localisation par commune des projets de diversification des cultures et/ou des activités sur 3M

Source : enquête ADASEAH 2023

Les principales filières de diversification sont prioritairement l'arboriculture et le maraîchage. En termes d'activité, il s'agit essentiellement d'agritourisme.
A noter, l'autre moitié des agriculteurs ayant répondu et déclarant ne pas souhaiter se diversifier fait état des mêmes préoccupations sur les impacts des aléas climatiques.

Appréciation de la prise en compte des projets de constructions

Lors des enquêtes, un quart des exploitants ayant des projets de bâtis (18/72) ont fait part de leurs difficultés pour accéder à de nouveaux bâtiments. Ils estiment que leurs activités sont insuffisamment prises en compte et attirent l'attention sur '*la réalité du terrain'* : *'Cela se construit partout* […] *mais pour les terres agricoles ça devient compliqué'.*

Spéculation foncière et difficulté d'accès au marché foncier agricole

En induisant l'augmentation de la valeur marchande des terres agricoles, la rétention et la spéculation foncières limitent de fait l'accès à la terre pour les nouvelles générations d'agriculteurs : "*Avec la pression foncière, certains agriculteurs vendent à prix d'or des terrains non constructibles : ils font de la spéculation sur les terres*", "l*e groupe mobilier Rambier a beaucoup trop de terrain, ils possèdent des parcelles partout et achètent aux vignerons pour construire des lotissements de Béziers jusqu'à Nîmes et contribuent à la périurbanisation*".

Contraintes urbanistiques et environnementales

Pour la construction de nouveaux bâtiments à vocation agricole, les agriculteurs ayant répondu déplorent le niveau de contraintes en matière d'urbanisme et d'environnement, ainsi que la complexité des démarches

administratives qui sont perçues comme un niveau de contrainte supplémentaire. Ils s'inquiètent de ne plus pouvoir construire de bâtiments agricoles à l'avenir.

Difficultés à loger exploitants et saisonniers
Les agriculteurs pointent leurs difficultés à **loger leurs saisonniers**, qui séjournent alors dans des mobil-home. Il ressort également des entretiens qu'il arrive que des chefs d'exploitations occupent eux-mêmes un mobil-home, notamment les **éleveurs** (exemple cité dans la Plaine Ouest). Ces exploitants souhaitent que les règles soient adaptées pour autoriser les constructions à vocation agricole (y compris les bâtiments d'habitation des chefs d'exploitations) ainsi que les changements de destination des bâtiments existants sur leurs exploitations.

Harmonisation des règles de constructibilité
Certains agriculteurs déplorent que les règles de constructibilité agricole soient différenciées selon les communes : '*ça freine la reprise des terres agricoles par des jeunes'*. Dans une intention d'équité entre exploitants agricoles, ils expriment le souhait que le PLUi permette d'harmoniser les règles de constructibilité agricole sur l'ensemble du territoire de la métropole.
De façon plus générale, les enquêtés regrettent que "*les aspects fonciers soient gérés par des agents immobiliers qui parlent en mètres carrés (m^2) et pas en hectares (ha)*".

Bâtiments en projet des entreprises aval (filières agro-alimentaires)

Concernant les entreprises agroalimentaires aval qui ont répondu, leurs projets de constructions sont localisés sur les sites actuels d'implantation des entreprises. Sur le territoire de la métropole, ces projets sont situés l'un au MIN à **Montpellier**, l'autre à Saint **Jean de Védas :**

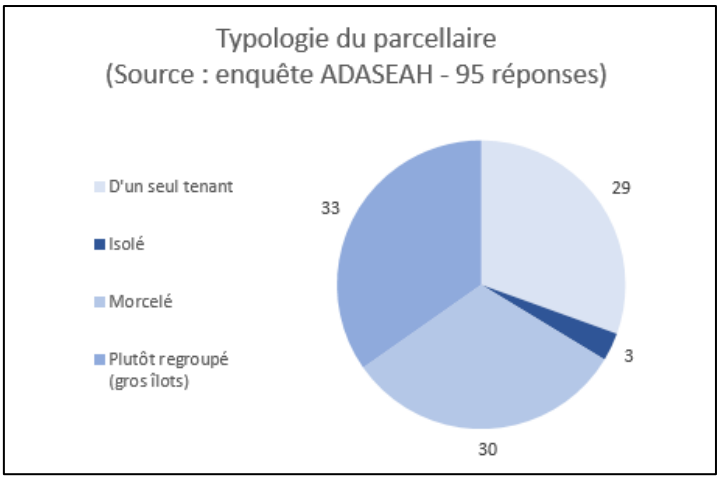
Nom	Localisation besoin en bâti	Type et superficie
Le Goût du Bœuf	Site existant (MIN)	En réflexion
OC'BON	Site existant St Jean de Védas	Boutique + labo de transformation (100 m²) d'ici 1 an
Les vergers de St Jean	Site existant St Jean de Védas	Projet commun avec OC'BON

Projets en bâtiments recensés sur 3M pour les entreprises aval
Source : enquêtes ADASEAH 2023

Ces informations sont communiquées à titre indicatif pour illustrer la continuité des projets en termes de filières agricoles.

1. Organisation du parcellaire, accessibilité et circulations

Typologie du parcellaire de l'exploitation : un facteur clé
Selon la structure du parcellaire et la distance au siège d'exploitation, les déplacements peuvent devenir une contrainte technique et économique pour les exploitants. Des questions ont porté sur les modalités d'accès aux parcelles et les circulations agricoles, y compris sur les modalités de livraison en fonction du mode de commercialisation. La question de l'impact de la Zone à Faible Emission (ZFE) sur l'exploitation a été posée.



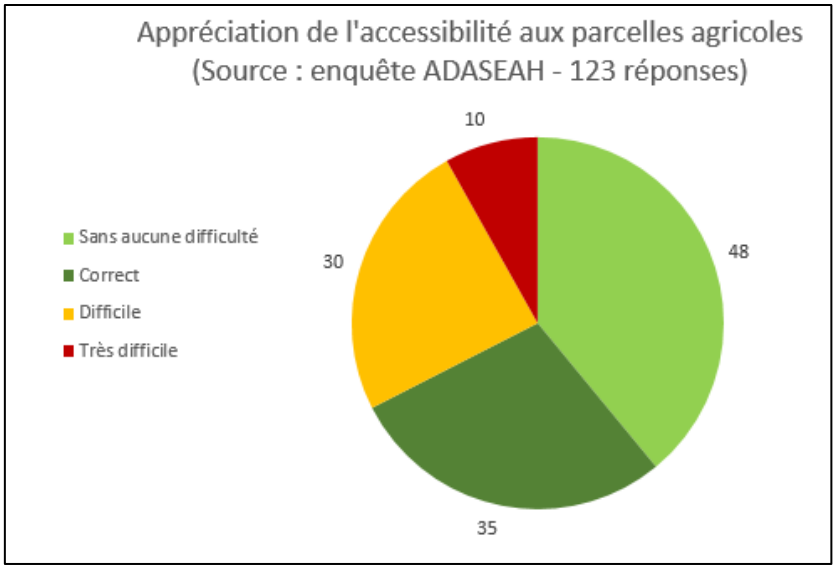
Typologie du parcellaire des agriculteurs ayant répondu à l'enquête 3M

Source : enquêtes ADASEAH 2023

A la question sur la typologie du parcellaire, les réponses montrent une répartition équilibrée entre parcellaire d'un seul tenant, parcellaire regroupé en gros ilots et parcellaire morcelé. Plus le parcellaire est morcelé (éparpillé), plus les déplacements sont contraignants (temps de parcours, stockage du matériel, planification des tâches).

Un réseau de circulations agricoles discontinu et dégradé

A la question sur l'accessibilité aux parcelles, deux tiers des agriculteurs (83/123) indiquent n'avoir aucune difficulté d'accès ou disposer d'un accès correct. En revanche, le tiers restant (40/123) exprime des difficultés moyennes ou importantes.



Appréciation de l'accessibilité aux parcelles agricoles cultivées

Source : enquêtes ADASEAH 2023

Les difficultés évoquées concernent la **structure des voies** de circulation de la métropole, que les agriculteurs estiment **inadaptées au passage des engins agricoles**. Les **temps de parcours** pour accéder aux parcelles depuis les sièges d'exploitation sont allongés.

Par ailleurs, les **chemins d'accès aux parcelles** sont estimés très **abîmés** par manque d'entretien et/ou inadaptés au passage des engins (tracteurs). Les pistes cyclables ont été citées comme source de difficultés, soit en réduisant la largeur des chemins agricoles, soit en gênant l'accès direct aux parcelles.

Par ailleurs, les agriculteurs installés danse les cœurs de villages estiment que les **centres-villages ne sont plus adaptés aux circulations agricoles**, qui provoquent des conflits de voisinage avec les habitants.

Quel impact de la ZFE sur la commercialisation en circuits-courts ?

Les agriculteurs qui livrent leurs produits dans le centre de la métropole sont préoccupés par la contrainte de devoir remplacer leurs véhicules de livraison pour respecter la réglementation sur la ZFE[33]. Ils s'inquiètent de l'impact sur l'économie de leur exploitation.

2. Conflits d'usages

La dernière partie du questionnaire portait sur des considérations d'ordre plus général en lien avec le changement climatique, la crise économique et les conflits d'usages sur le territoire.
Les conflits d'usages vécus ou observés par plus de la moitié des répondants (52/96) sont relatifs à la chasse, aux dégradations des cultures et du matériel agricole et aux difficultés avec le voisinage.

Conflits d'usages avec les chasseurs : des relations tendues, un gibier abondant qui dégrade les cultures et le matériel
Les agriculteurs ayant répondu déplorent les dégâts causés sur leur matériel et dans leurs parcelles par les sangliers : " *Cela revient vite cher s'il faut refaire la clôture à chaque fois. En plus, je n'ai plus de compost à cause d'eux.* ***On a beau investir dans du matériel plus résistant, ils arriveront toujours à passer***". Les répondants font état d'intrusion de chasseurs sur leurs parcelles agricoles et de difficultés de communication avec ces derniers, qui « *ne respectent pas leurs demandes* ». Les exploitants craignent notamment les tirs à proximité immédiate des parcelles.
Au-delà de la question de la chasse, les **dégâts de sangliers de lapins et de ragondins sur les cultures** sont préoccupants.

Les conflits d'usages avec les promeneurs : des incivilités aux dégradations multiples
Les agriculteurs font état de **dégâts matériels causés par des voisins ou des promeneurs sur leur matériel** (tracteur, débroussailleuse) **et sur les cultures elles-mêmes**. Pour la moitié des répondants, les promeneurs sont responsables **d'incivilités, d'intrusions** dans les parcelles et de **vols**.
Les relations sont tendues notamment entre viticulteurs et promeneurs, par méconnaissance des pratiques agricoles (passage en tracteur, utilisation du pulvérisateur) : '*quand il passe avec un tracteur il passe pour un pollueur'*. Des agriculteurs font état d'intrusions quotidiennes sur leurs parcelles par des personnes dont certaines promènent leur chien, causant des dégâts sur les cultures. D'autres dégâts sont causés par la circulation et le stationnement au bord des parcelles (notamment les vignes). Ces pratiques ont augmenté depuis la crise sanitaire : "*depuis le COVID, il y a beaucoup plus de promeneurs dans la nature*".
Des **vols de batteries, de clôtures ou de raisin sont récurrents :** "*les vignes étant proches de la route, elles sont de plus en plus sujettes aux dégradations : des vols avant vendanges, des vols de pieds*…". Ces agriculteurs déplorent ne pouvoir surveiller leurs cultures : " *Il faut mettre les hangars avec les habitations car il y a tout le temps des vols, c'est pour ça que j'ai arrêté le maraîchage*".

Les conflits de voisinage entre agriculteurs et avec les nouveaux habitants en augmentation dans les villages
Près du quart des répondants à l'enquête approfondie (23/96) a fait part de conflits d'usage avec des voisins, agriculteurs et non agriculteurs. Les **conflits entre agriculteurs** sont basés sur les **différences de pratiques**, notamment sur l'impact de **l'utilisation des produits phytosanitaires** : "*Un des exploitants voisins utilise beaucoup de phyto, ce qui peut poser problème pour mes produits en AB*", "*mon voisin traite et les effluves vont sur mes parcelles*".
10% des agriculteurs ayant répondu et dont le **siège d'exploitation est situé en centre-village** estiment que la proximité géographique entre les **nouveaux habitants** et les exploitants agricoles crée des conflits de voisinage, notamment sur les sujets tels que les nuisances sonores (« *tracteurs tôt le matin* »), l'utilisation de produits de traitement et la poussière générée par l'utilisation d'engins agricoles. Ils témoignent de relations tendues (invectives) ou d'actes malintentionnés (sabotage).
Plus du quart des exploitants ayant répondu expriment leurs inquiétudes sur l'augmentation des conflits de voisinage et les conflits d'usage avec la poursuite de l'urbanisation.

Les dépôts sauvages en augmentation
Les dépôts sauvages sont rapportés par 11 des 52 agriculteurs ayant répondu aux questions sur les conflits d'usage. Ces dépôts sont de toutes sortes depuis les **déchets jetés par les promeneurs** jusqu'aux **gravats déposés par les entreprises** « *sur des parcelles, sur des chemins communaux* […] *pour ne pas payer la déchetterie*." Selon les agriculteurs concernés, cette dernière pratique est en augmentation.

[33] selon la réglementation en cours à la date de réalisation de l'enquête (premier trimestre 2023)

6.14 En résumé

CONSTATS

Les préoccupations exprimées par les agriculteurs ayant répondu à l'enquête sont sous-tendues par la double nécessité de s'adapter au changement climatique et de préparer la transmission des exploitations dans un contexte de vieillissement de la population agricole active.

Elles mettent en évidence les évolutions en cours telles que les changements de pratiques agricoles, la diversification des activités, le boom de l'agriculture biologique et des circuits courts, ou encore le recours croissant à la main d'œuvre externe.

Elles pointent les freins au maintien ou au développement de leur activité : difficultés d'accès au foncier, constructibilité agricole limitée, raréfaction des ressources notamment pour l'irrigation, les conflits d'usages

Les enjeux exprimés portent sur :

- Les besoins en construction/réhabilitation en lien avec la diversification des cultures et des activités annexes dans le prolongement de l'activité agricole, en réponse aux impacts du changement climatique
- Les difficultés d'accès au foncier mais aussi les contraintes en matière d'urbanisme et la complexité des démarches administratives, limitant les possibilités d'installation agricole et de développement des exploitations
- Le réseau discontinu de circulation et de desserte agricoles en contexte urbain et périurbain
- L'expression vive des conflits d'usages (chasseurs, promeneurs, nouveaux habitants, dépôts sauvages)

6.15 Synthèse des enjeux agricoles et alimentaires

Enjeu 1 :
Accompagner la transformation des systèmes alimentaires de production :

- Pour répondre à la demande sociétale de consommer des produits de qualité et de proximité (PAT)
- Pour répondre aux objectifs d'atténuation du changement climatique par l'évolution de la demande alimentaire vers des régimes moins carnés et plus bio
- Pour répondre aux enjeux d'adaptation de l'agriculture au changement climatique

Enjeu 2 :
Préserver les terres à vocation agricole ;
Remobiliser les friches pour de la production agricole ;
Faciliter l'accès au foncier pour les porteurs de projets agricoles : réguler les prix, coordonner les acteurs, explorer de nouveaux outils (animation foncière, portage foncier...) ;

Enjeu 3 :
Améliorer la résilience des fermes et des filières face aux changements climatiques en accompagnant la diversification des modèles agricoles et l'évolution des pratiques ; concilier agriculture, protection de la biodiversité et de la ressource en eau, réduire la vulnérabilité face aux risques ;
Protéger et restaurer les sols agricoles (structure, teneur en matière organique, fertilité, biodiversité, …) ;
Accompagner une nouvelle approche de la gestion intégrée de l'eau et des sols à l'échelle des bassins versants comme des parcelles ;
Dans les systèmes irrigués, promouvoir une **utilisation économe de l'eau** en agriculture
Accompagner le développement de **nouveaux réseaux d'irrigation**, tenant compte de l'évolution de la ressource en eau disponible et des possibilités d'optimisation de la gestion ;
Construire des référentiels agroécologiques viables, accompagner leur diffusion et leur déploiement ; valoriser les **rôles multifonctionnels de l'agriculture** en termes de services sociétaux, de biodiversité et d'atténuation des impacts du changement climatique (stockage du carbone, réduction des émissions, production d'énergie renouvelable, économie circulaire…).

Enjeu 4 :
Accompagner le renouvellement des générations en agriculture et faciliter la transmission des fermes en tant qu'outils de production viables ;
Soutenir l'emploi agricole dans des conditions favorables pour les salariés et les saisonniers, renforcer l'attractivité de la profession ;
Explorer collectivement avec les acteurs du monde agricole les **modèles émergents d'entreprenariat et d'installation en agroécologie ;**
Soutenir, par **la formation,** l'accompagnement des nouvelles formes d'agriculture ;
Informer les jeunes d'aujourd'hui dès les parcours scolaires (qui pourront être les agriculteurs.trices de demain), en prenant en compte la question du genre.

Enjeu 5 :
Répondre aux besoins en construction et aménagements nécessaires au maintien, au développement et/ou à la diversification des activités agricoles ; notamment activités de transformation, de commercialisation en circuits courts et de proximité ou d'accueil à la ferme ;

Améliorer l'efficience de la **logistique des circuits courts** (mutualisations, solutions d'optimisation, …) **et de proximité ;**
Positionner le MIN comme un opérateur structurant de la logistique des circuits courts de demi-gros (massification / mutualisation, logistique décarbonée), dans un objectif de transition énergétique et écologique ;
Intégrer les circulations agricoles aux réflexions sur les déplacements : contraintes techniques relatives aux engins agricoles, circuits de déplacements entre les bâtiments d'exploitation et les parcelles, état des chemins ruraux, sécurité des accès et des dessertes...mais aussi **logistique des circuits courts et /ou de proximité** et notamment des enjeux de livraison pour les producteurs (accès Zones à Faibles Emissions notamment) ;
Concilier les usages agri-urbains, notamment pour apaiser les relations entre agriculteurs et autres usagers de l'espace.

Enjeu 6 :
Soutenir la production en Agriculture Biologique, créatrice d'emploi, dans les filières alimentaires pour répondre aux objectifs dans la restauration collective et aux attentes des consommateurs, accompagner le développement des Filières à Bas niveaux d'Impact ;
Renforcer et signaler la qualité et l'origine pour créer de la valeur ajoutée sur le territoire ;
Promouvoir les circuits courts auprès des habitants, notamment en informant sur les modalités pratiques d'approvisionnement, et les pratiques des producteurs ;
Développer une offre de transformation locale en assurant la complémentarité entre territoires voisins ;
Améliorer la résilience alimentaire du territoire, et notamment la réponse du territoire en cas de crise (et pour ce faire, améliorer la connaissance des flux d'approvisionnement).

Enjeu 7 :
Renforcer la connaissance du territoire en matière de précarité alimentaire : mieux connaitre son territoire et ses besoins, c'est pouvoir y répondre de manière plus adaptée

Enjeu 8 :
Développer une offre alimentaire de qualité accessible à toutes et à tous pour réduire les inégalités. Il s'agit entre autres de favoriser la coopération avec des acteurs privés (*ex : restauration, commerces*) et de penser la planification urbaine en faveur des paysages alimentaires pour évoluer vers des systèmes alimentaires plus durables écologiquement, socialement et économiquement

Enjeu 9 :
Aller vers un changement de paradigme de l'aide alimentaire et passer d'un modèle curatif à un modèle préventif. Expérimenter de nouvelles formes de solidarités en soutenant la démocratie alimentaire, en redonnant une place aux citoyens dans les dispositifs de gouvernances alimentaires. *Ex : Caisse commune de l'alimentation*

Enjeu 10 :
Assurer une meilleure répartition de la chaine de valeur alimentaire en pensant les solidarités du producteur jusqu'au consommateur

Enjeu 11 :
Développer les liens et les actions entre actions publiques d'alimentation et de santé

Enjeu 12 :
Développer les coopérations territoriales et construire une gouvernance alimentaire multi-partenariale en s'appuyant sur une vision partagée

7. L'ARMATURE DES RESEAUX ET SERVICES DE MOBILITE

7.1 Une volonté affirmée de tendre vers une ville de toutes les proximités et mobilités

La politique de mobilité de Montpellier Méditerranée Métropole, portée dès le SCoT de 2006, était claire :

- **Localiser l'urbanisation dans une forte proximité avec les réseaux de transports collectifs**, tant à l'échelle de la ville dense du secteur, dénommé alors *cœur d'agglomération*, qu'à celle des secteurs plus périphériques,
- **Intensifier les formes urbaines tout en diversifiant les fonctions** (mixité de la destination des sols).

Le SCoT révisé (2019) poursuit la trajectoire du SCoT de 2006 en établissant un lien de réciprocité entre urbanisation et armature des réseaux de transport collectifs. En effet, tout réseau, en particulier à proximité de ses points d'arrêt (gares ou stations, ou mieux encore, pôles d'échange multimodaux), crée une valeur de localisation pour les fonctions urbaines. **La polarisation de l'urbanisation autour des nœuds et stations multimodaux, tout comme la diversification des fonctions urbaines** (logement, commerces, emplois, services), **permet de diminuer efficacement le recours à l'automobile pour les mobilités du quotidien.** La volonté du SCoT révisé consiste à privilégier la mixité des fonctions ainsi que formes urbaines denses dans les secteurs efficacement desservis en transport en commun.

Dans le cadre de cette politique publique, le précédent Schéma de Cohérence Territoriale a de fait ouvert la voie d'une part au Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé en 2012 et au Plan Climat-Energie-Territorial (PCET) adopté en 2014. Le SCoT révisé vient parfaire et affiner cette trajectoire de projet en accentuant le rôle du ferroviaire et du réseau armature dans les transports de voyageurs ou de marchandises, ainsi qu'en définissant une couronne de pôle d'échanges multimodaux, véritables lieux de report et de redistribution des flux arrivant sur Montpellier et sa première couronne.

Par délibération de mars 2022, Montpellier Méditerranée Métropole a adopté son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Le PCAET vise deux objectifs : d'une part l'atténuation, afin de limiter l'impact du territoire sur le climat en diminuant les émissions de gaz à effet de serre (GES) et les polluants atmosphériques produits, et d'autre part, l'adaptation, dans le but de réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique.
En ce qui concerne les mobilités, **la Métropole s'engage au travers du PCAET pour une mobilité décarbonée (des personnes et des marchandises),** en offrant une alternative à tous pour se déplacer autrement**.** La mesure phare de cette ambition est la **mise en place de la gratuité totale des transports en commun** pour les habitants de son territoire en 2023. En outre, la **création d'une Zone à Faible Emission (ZFE)** et un accompagnement approprié de la population doivent aussi concourir à l'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire et, par ailleurs, contribuer à la santé de ses habitants.

Le PDU a permis de formaliser un schéma général des déplacements sur l'agglomération montpelliéraine partagé avec l'ensemble des autorités organisatrices des transports autour de 3 axes principaux en termes de stratégie de transports (2010-2020) :

- → Axe 1 : Construire la ville des courtes distances ;
- → Axe 2 : Accélérer la transition vers de nouvelles mobilités : limiter le réflexe automobile ;
- → Axe 3 : Déployer une offre de transport intermodale à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole.

La révision du PDU par élaboration du Plan de Mobilité 2032, en cours, en plus de donner suite à la réflexion initiée vers les mobilités durables, doit intégrer plus largement les enjeux environnementaux (trajectoire pour lutter contre le changement climatique, amélioration de la qualité de l'air, lutte contre la pollution sonore, limitation de l'étalement urbain, préservation de la biodiversité).

7.2 Des comportements en évolution

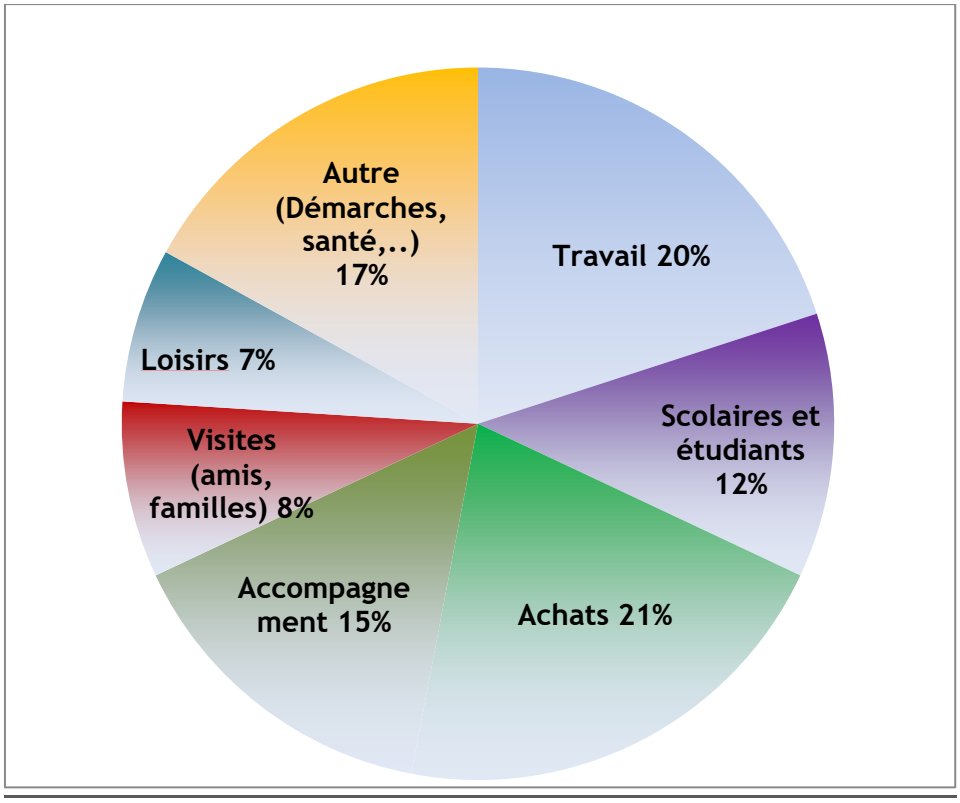
Les résultats de l'enquête ménages-déplacements (EMD) 2012-2015 dans l'Hérault et les exploitations auxquelles elle a donné lieu[34], ont permis de dresser les constats suivants :

- **Une augmentation de la demande en mobilité à l'unisson de la croissance de la population.** En effet, entre 2008 et 2014, la population de Montpellier Méditerranée Métropole a augmenté avec un taux de croissance annuel moyen de 1,3%, ce qui génère une augmentation du nombre de déplacements sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole.

- **Une mobilité moyenne par habitant stable.** La mobilité moyenne des résidents est restée très stable, passant entre les deux enquêtes, d'une moyenne de 3,98 déplacements par personne et par jour de semaine à 4,03 en 2014, ce chiffre étant légèrement supérieur à ceux des autres métropoles françaises. Le nombre total de déplacements des habitants de Montpellier Méditerranée Métropole est de 1 600 000 en 2014, dont 90 % se font à l'intérieur du territoire métropolitain.

- **Une augmentation marquée de l'usage des réseaux, due à la croissance de la population.** Au regard de cette croissance de population et de cette très légère hausse de la mobilité, les réseaux connaissent une augmentation marquée de leurs usages.
  Si les heures de pointe sont marquées le matin et à un degré moindre le soir, toutes les heures de la journée sont concernées par le besoin en mobilité. Il en ressort que les déplacements domicile-travail et domicile-études bien que structurants, ne représentent que 32% de l'ensemble des déplacements, tous les autres motifs se répartissant tout au long de la journée.

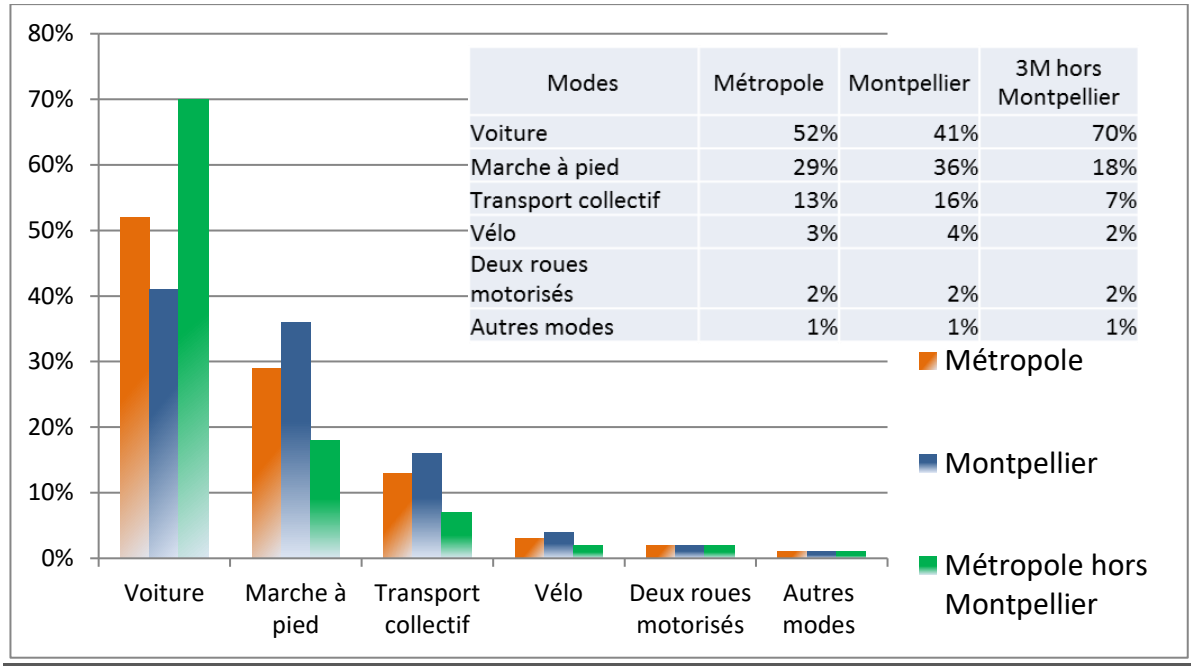
[34] *Enquête globale des déplacements dans l'Hérault 2012-2015*- CEREMA, mai 2016 (rapport et note de synthèse)



Répartition des motifs de déplacement sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole
Source : Enquête Ménage Déplacements / 2013

Cette photographie des déplacements met aussi en relief les points suivants :

- La **voiture reste dominante sur l'ensemble de Montpellier Méditerranée Métropole** (52% des déplacements en 2014), malgré une baisse significative (59% en 2004), au profit des transports collectifs qui sont passés de 9% en 2004 à 13% en 2014, principalement grâce à la mise en service des lignes de tramway 2 (en 2006) et 3 (en 2012) et sans doute aussi à un *effet train régional* généré par la gare de Baillargues notamment. Dans les communes de Montpellier Méditerranée Métropole, omis la ville-centre, la baisse de la part des déplacements en voiture est moins significative (-5% entre les deux dates, alors qu'elle est de -8% à Montpellier). De même l'augmentation de l'usage des transports collectifs est plus importante à Montpellier (+7%) que dans les communes limitrophes (+2%), du fait d'une différence du niveau de desserte, mais aussi sans doute de l'impact des formes urbaines sur les modes de déplacement. La part de la marche à pied est passée de 28% en 2004 à 29% en 2014 et est particulièrement importante dans la ville-centre (36%). C'est plus du double que le reste des communes de Montpellier Méditerranée Métropole (18%). Enfin, le vélo demeure à une valeur très basse (4 % à Montpellier en 2014 contre 3% en 2004 ; et 2% hors de Montpellier - chiffre identique en 2004 et 2014).



Modes	Métropole	Montpellier	3M hors Montpellier
Voiture	52%	41%	70%
Marche à pied	29%	36%	18%
Transport collectif	13%	16%	7%
Vélo	3%	4%	2%
Deux roues motorisés	2%	2%	2%
Autres modes	1%	1%	1%

Répartition des différents modes de déplacement sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole
Source : Enquête Ménage Déplacements / 2013

- Sur le territoire métropolitain, **le taux de motorisation est en diminution** : 1,17 véhicule/ménage en 2004 contre 1,12 en 2014. Ce résultat assez remarquable est corrélé à une évolution du même ordre pour le taux de détention de permis de conduire.
  Plus récemment, les données INSEE 2019 indiquent un taux de motorisation sur le territoire métropolitain de 1,10 nombre moyen de voitures par ménage ; à l'échelle de la ville de Montpellier ce taux se situe à 0,89 alors que dans les 30 communes il est de 1,49 voiture par ménage.

- Enfin, il faut souligner la formidable augmentation du **taux d'équipement en connexion internet : de 40% en 2004, il est passé à 88% des ménages en 2014.** Il serait hasardeux, mais pas totalement erroné, de conclure qu'existe un certain effet de substitution entre le transport électronique des informations et les transports physiques de personnes.

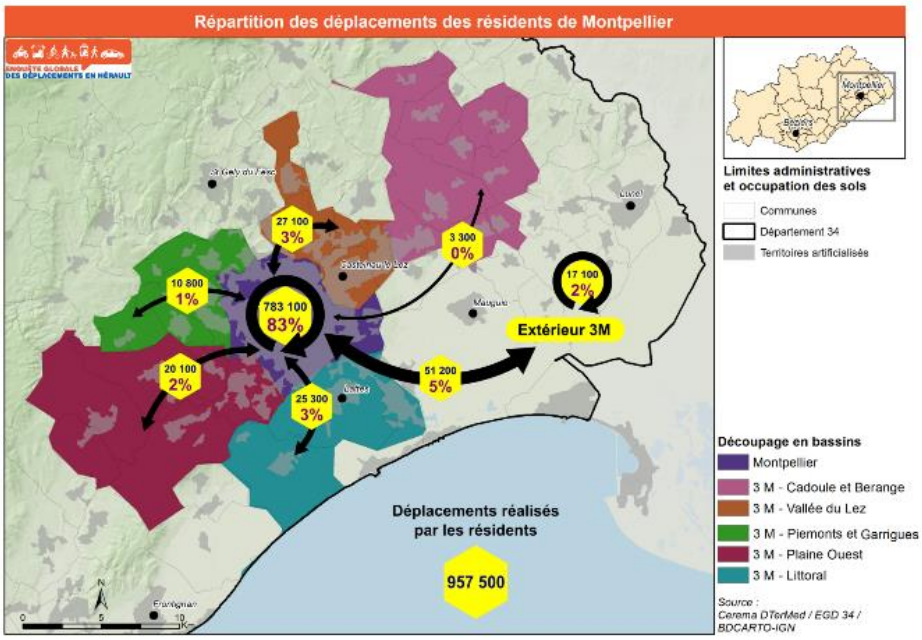
7.3 Les déplacements internes à Montpellier Méditerranée Métropole

Bien que le nombre moyen de déplacements quotidiens par habitant soit resté relativement stable entre les enquêtes ménages-déplacements de 2004 et 2012-2015, la croissance démographique et la diversification des motifs de déplacements soulèvent des questions quant à l'organisation de la mobilité sur le territoire.

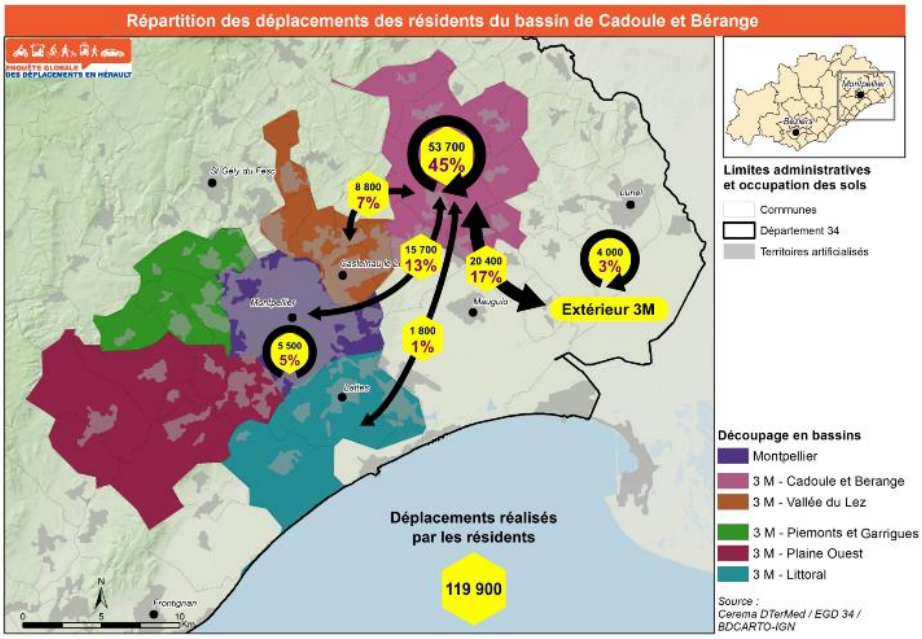
La voiture reste le mode de transport privilégié des habitants de Montpellier Méditerranée Métropole et des territoires voisins, ce qui explique les difficultés d'accès à la ville-centre, mais aussi aux espaces économiques en périphérie, aux heures de pointe. **Hors de la ville de Montpellier, le transport collectif ne constitue pas une concurrence à la voiture,** du fait de fréquences de desserte trop faibles et de temps de trajet trop longs, surtout quand une correspondance est prévue. En outre, les transports en commun se trouvent régulièrement englués dans les trafics automobiles.

L'attractivité de la ville-centre sur le territoire métropolitain est forte, générant ainsi de très nombreux flux. Il ne faut cependant pas négliger les échanges entre secteurs géographiques et au sein même de ces secteurs qui contribuent à faire augmenter les charges de trafics sur les axes de communication et sur les réseaux communaux.

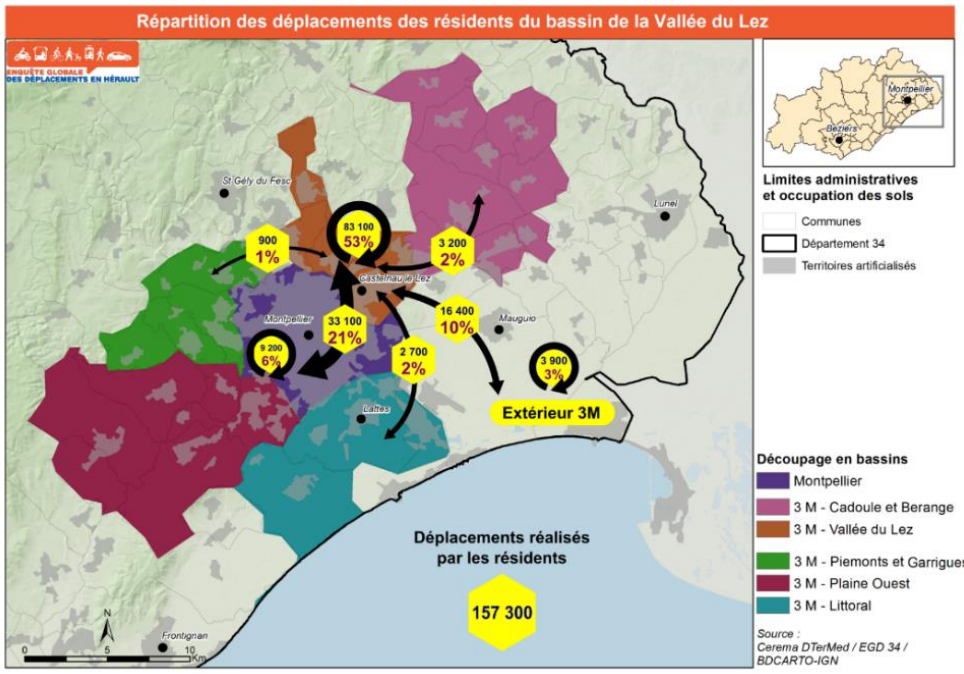
Si la **ville-centre** attire pour différents motifs (le travail, les achats, les loisirs, services etc.), elle n'émet que peu de flux vers les autres secteurs de Montpellier Méditerranée Métropole et au-delà. Huit déplacements sur dix effectués par les montpelliérains se font à l'intérieur de la ville, représentant près de 800 000 mouvements.
Toutefois, les montpelliérains génèrent des flux, le recours à l'automobile est majoritaire devant l'usage de la marche à pied (36% des déplacements), des transports collectifs (16%) et des vélos (4%).



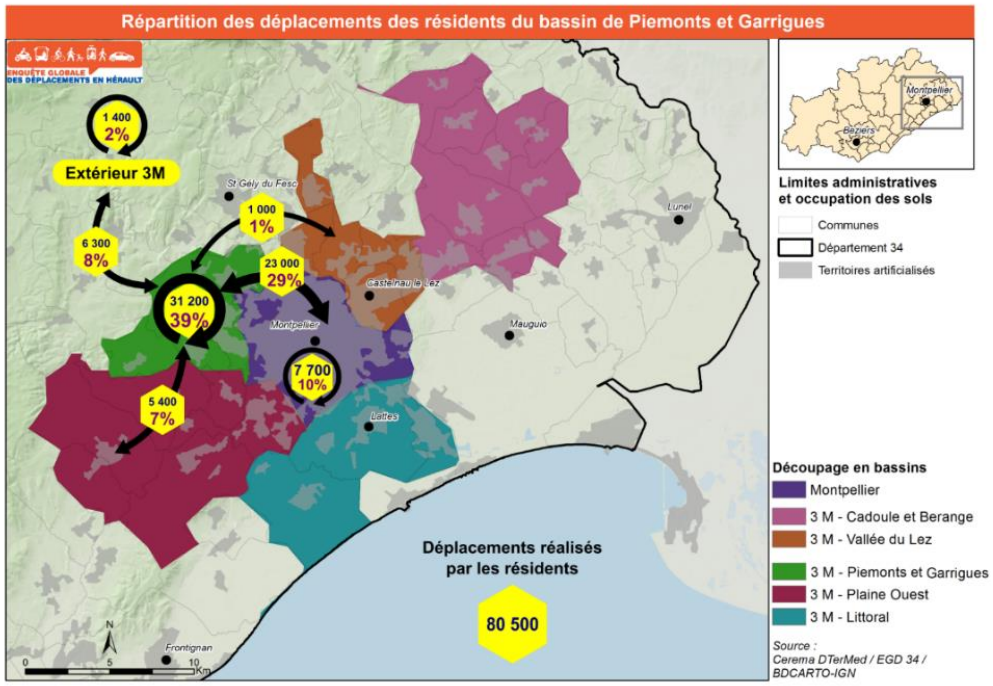
Un peu moins de la moitié des déplacements des résidents du **secteur Cadoule et Bérange** se font au sein même du secteur. Il s'agit du secteur le plus tourné vers l'extérieur de la Métropole avec 17% des déplacements qui s'organisent vers les territoires voisins. Au sein de Montpellier Méditerranée Métropole, ce secteur ne fonctionne qu'avec Montpellier, et Vallée du Lez. Ces déplacements se font majoritairement en voiture (70%). La part des transports collectifs ne représentant que 7% des flux et ne concernant quasiment que les déplacements scolaires.



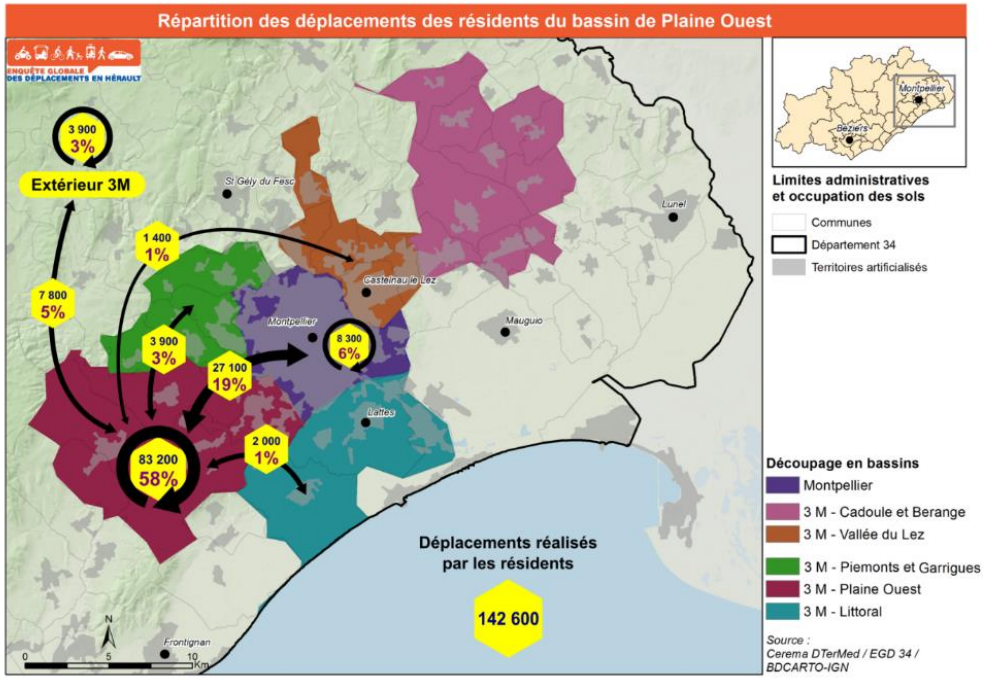
Les déplacements des habitants du **secteur Vallée du Lez** se font quasi exclusivement vers Montpellier ou vers l'extérieur de Montpellier Méditerranée Métropole quand ils ne sont pas internes. Comme pour les autres secteurs hors Montpellier, ces déplacements se font majoritairement en voiture et contribuent au trafic général sur les axes du Nord de Montpellier Méditerranée Métropole, même si Castelnau-le-Lez et Jacou bénéficient d'une desserte par la ligne 2 du tramway.



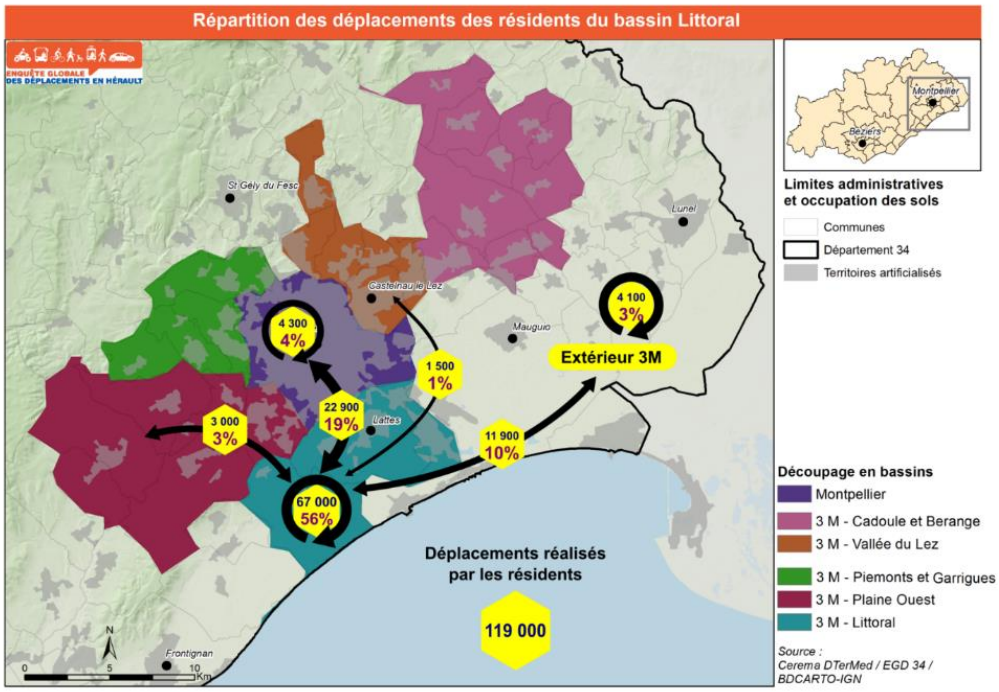
39% des déplacements des habitants de **Piémont et Garrigues** se font à l'intérieur du secteur. Il représente la part de déplacements la plus forte vers Montpellier Outre les déplacements vers Montpellier, les résidents de ce secteur se déplacent plutôt vers la Plaine Ouest ou vers l'extérieur du territoire métropolitain.



Le secteur **Plaine Ouest** est celui dont la part des déplacements internes est la plus forte (58% des flux), ce qui, en valeur absolue, représente autant que le secteur Vallée du Lez. Malgré la desserte par le tramway jusqu'à Saint Jean de Védas, ce secteur est soumis à de fortes charges de trafic, puisque très touché par les flux de transit se faisant sur les RM612 et RM613. L'accès à Montpellier n'est pas aisé, du fait d'un manque manifeste de voies pénétrantes dans la ville.



Le secteur littoral se caractérise par une part importante de déplacements internes (56%). On note un déséquilibre dans la répartition des déplacements vers l'extérieur du secteur : entre la ville centre, le Pays de l'Or – bassin à la fois résidentiel et actif - et ceux s'effectuant vers la Plaine Ouest, pourtant elle aussi riche en emplois. Les habitants du secteur littoral bénéficient de la meilleure accessibilité à la ville-centre : depuis Villeneuve-lès-Maguelone par le train, de Lattes et Pérols par la ligne 3, ces deux dernières communes y accédant également très aisément par la route.



En considérant les secteurs hors Montpellier, **les mouvements se font principalement à l'intérieur même des secteurs, mais aussi vers Montpellier** (125 000 déplacements au total) et vers les autres secteurs (36 000). Moins importants que les déplacements hors métropole (51 000), ces déplacements entre secteurs sont néanmoins non négligeables. Ces mouvements d'un secteur à l'autre ou vers l'extérieur se font principalement en heure de pointe, contribuant à la montée en charge des réseaux de transport.

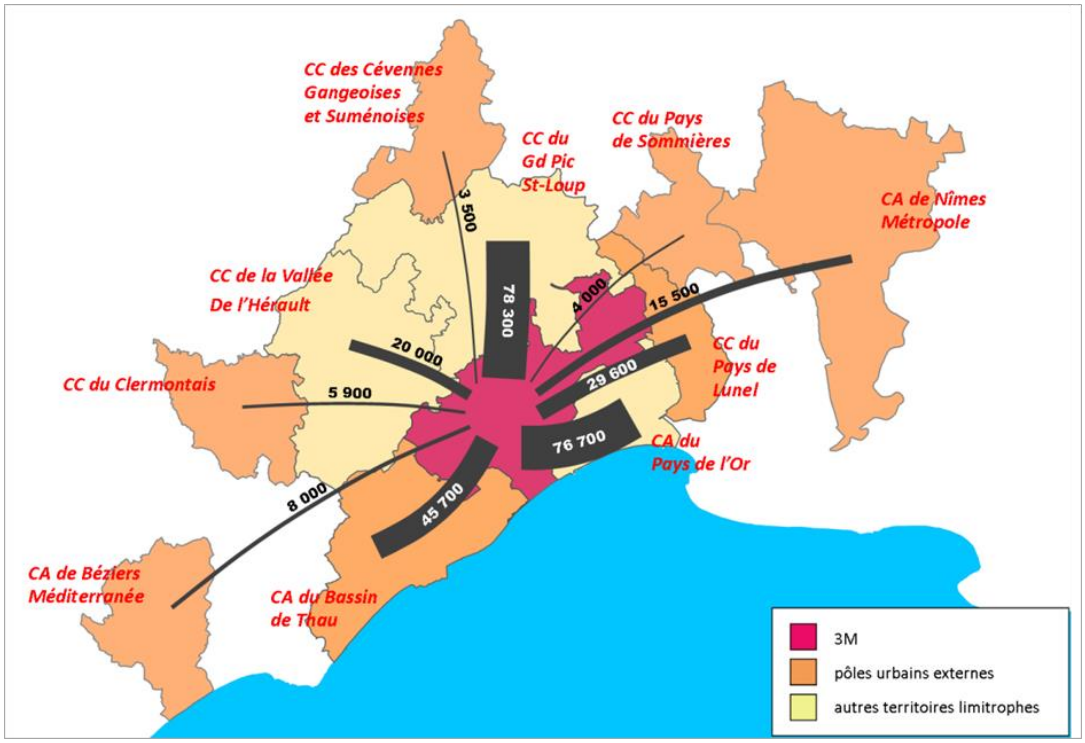
Enfin, lorsque les déplacements se font en dehors du secteur de résidence, ils se dirigent vers Montpellier ou vers une zone adjacente. Cela démontre une logique d'implantation résidentielle à proximité du lieu de travail et l'utilisation du territoire de proximité pour d'autres motifs de déplacement.

À Montpellier, les déplacements vers les autres secteurs géographiques de la métropole sont plus nombreux (86 600) que ceux vers l'extérieur de Montpellier Méditerranée Métropole (51 200). Pour autant, ces flux sont sans commune mesure avec les flux internes à la ville (783 000).

7.4 Des échanges avec les territoires voisins en augmentation marquée

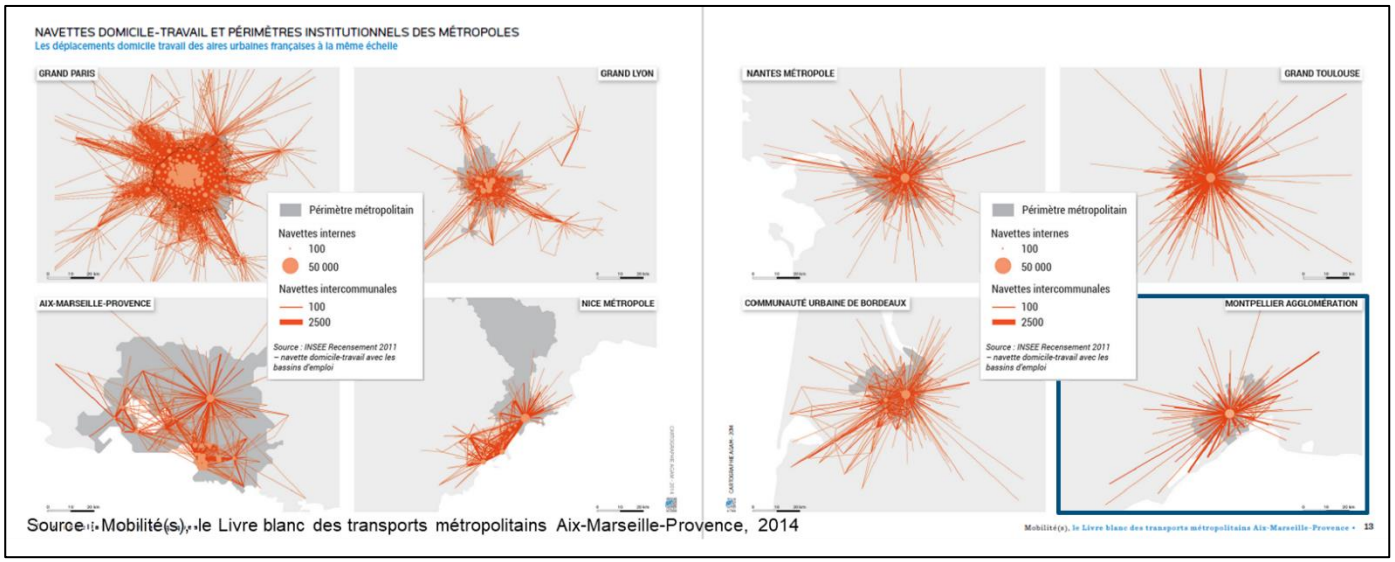
7.4.1. Des déplacements pendulaires en augmentation, des territoires voisins vers la métropole de Montpellier

L'Enquête Ménage-Déplacement réalisée en 2013 a mis en évidence l'évolution et le poids, désormais significatifs, des déplacements en échange avec Montpellier Méditerranée Métropole, issus notamment des territoires voisins. C'est à partir du Pic Saint Loup (78 300 déplacements quotidiens) et du Pays de l'Or (76 700) que ces échanges sont les plus importants, plus encore que le Bassin de Thau (45 700) et le Pays de Lunel (29 600). On observe que les échanges avec la Vallée de l'Hérault (20 000) croissent fortement, principalement du fait de la gratuité de l'autoroute A750 qui concentre de nombreux flux. La réalisation du pôle d'échange multimodal de Gignac devrait toutefois contribuer à faire évoluer les modes de déplacement vers Montpellier si des services de transport en commun efficaces le relient à la Métropole. S'agissant pour l'essentiel de migrations pendulaires**, ces échanges sont fortement concentrés aux heures de pointe du matin et du soir et posent le problème de l'accessibilité à la ville-centre et aux secteurs d'emplois par des modes alternatifs à l'autosolisme.**



Origines des flux de déplacement quotidiens à destination du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole
Enquête Ménage Déplacements / 2013 / Montpellier Méditerranée Métropole

Par comparaison avec les autres métropoles, Montpellier Méditerranée Métropole présente **une forte polarisation de la ville-centre et des flux domicile-travail qui s'étendent au-delà des limites du territoire métropolitain.**



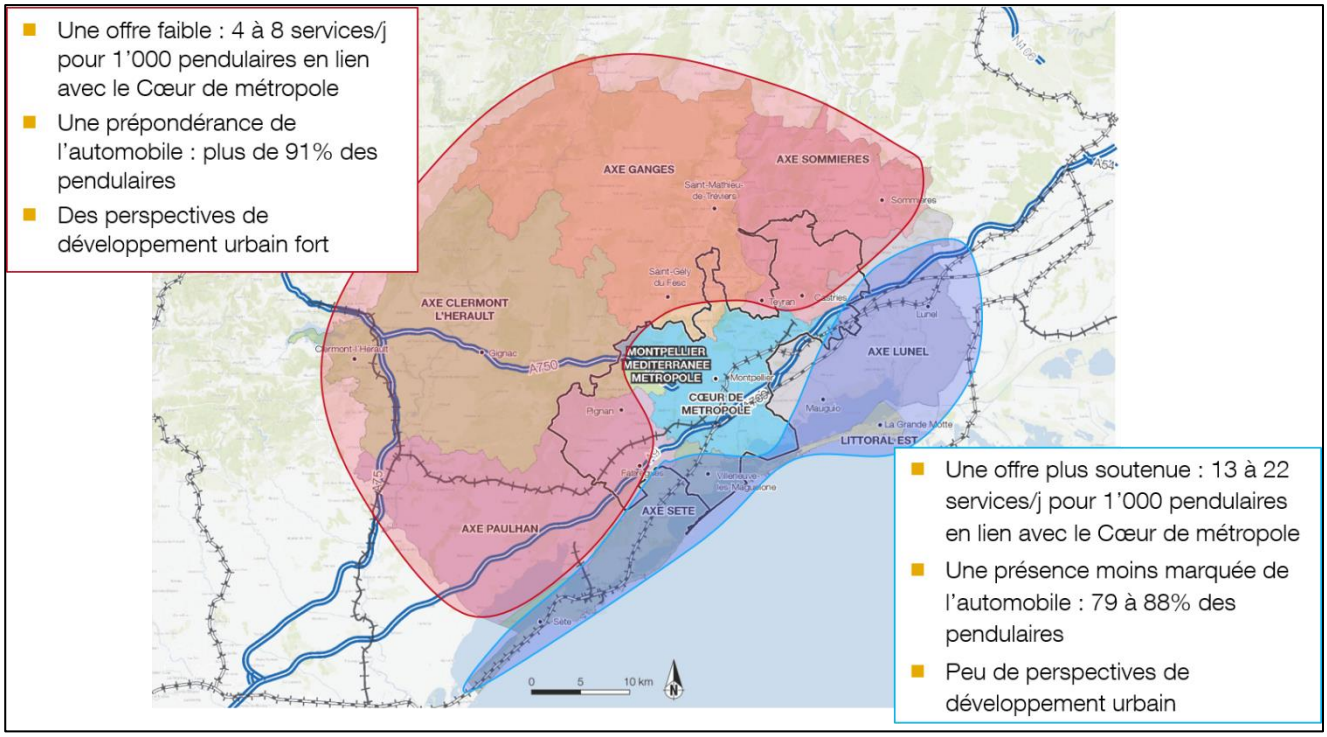
Navette domicile-travail et périmètres institutionnels des métropoles

Source : Mobilité(s), le Livre Blanc des transports métropolitains Aix-Marseille-Provence, 2014

Une étude réalisée en 2019-2022[35], « Etoile Montpelliéraine », sur les déplacements pendulaires vers le cœur de métropole a démontré que les territoires périurbains ont un pourcentage d'utilisation de la voiture nettement plus important que le cœur de métropole pour ce type de déplacement. Par conséquent, les pendulaires des territoires périurbains subissent de plein fouet et en même temps, alimentant les phénomènes de congestion d'entrée de zone urbaine. Ils se retrouvent donc confrontés à des temps de trajet domicile-travail très contraignants. De plus, les territoires périurbains - notamment au nord - ont des perspectives de croissance urbaine fortes dans les prochaines années, ce qui risque d'accentuer les dysfonctionnements observés. Cette situation génère des externalités négatives importantes sur la qualité de vie : pollution atmosphérique, nuisances sonores, consommations d'énergie, perte de temps pour les activités sociales et familiales, etc.

Cette étude analyse les flux pendulaires autour de 7 quadrants composant l'aire d'attraction de Montpellier : Sète, Paulhan (renommé Nord-Gardiole), Clermont l'Hérault, Ganges, Sommières, Lunel et Littoral Est.

[35] Etude inscrite dans le CPER : optimisation du doublet de ligne ferroviaire entre Nîmes et Montpellier / lot 4 relatif à l'étoile montpelliéraine / partenaires : Etat / Région Occitanie / SNCF-R / 3M.

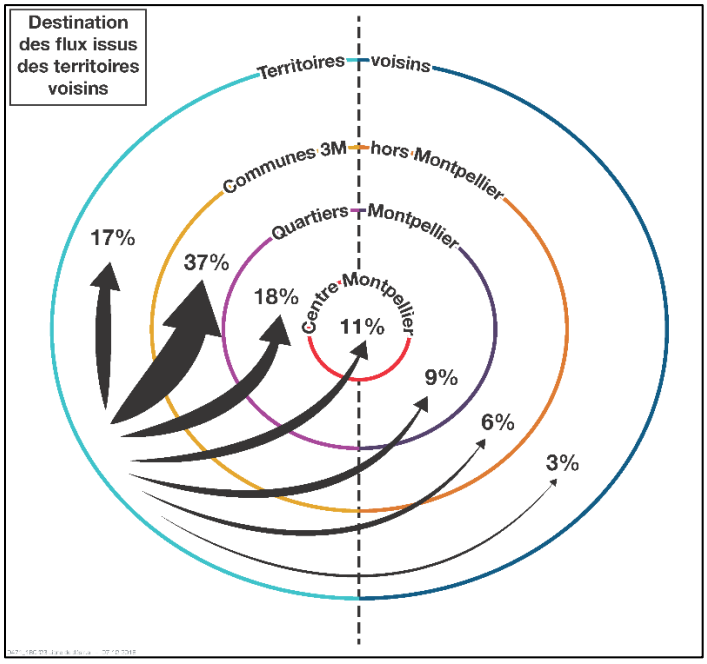


Quadrants de l'étude Etoile Montpelliéraine repartis en deux grands groupes selon l'offre de transport en commun existante, la part modale de la voiture et les perspectives de développement urbain

Source : Transitec-SYSTRA pour Région Occitanie, SNCF, Etat, Montpellier Méditerranée Métropole, 2019.

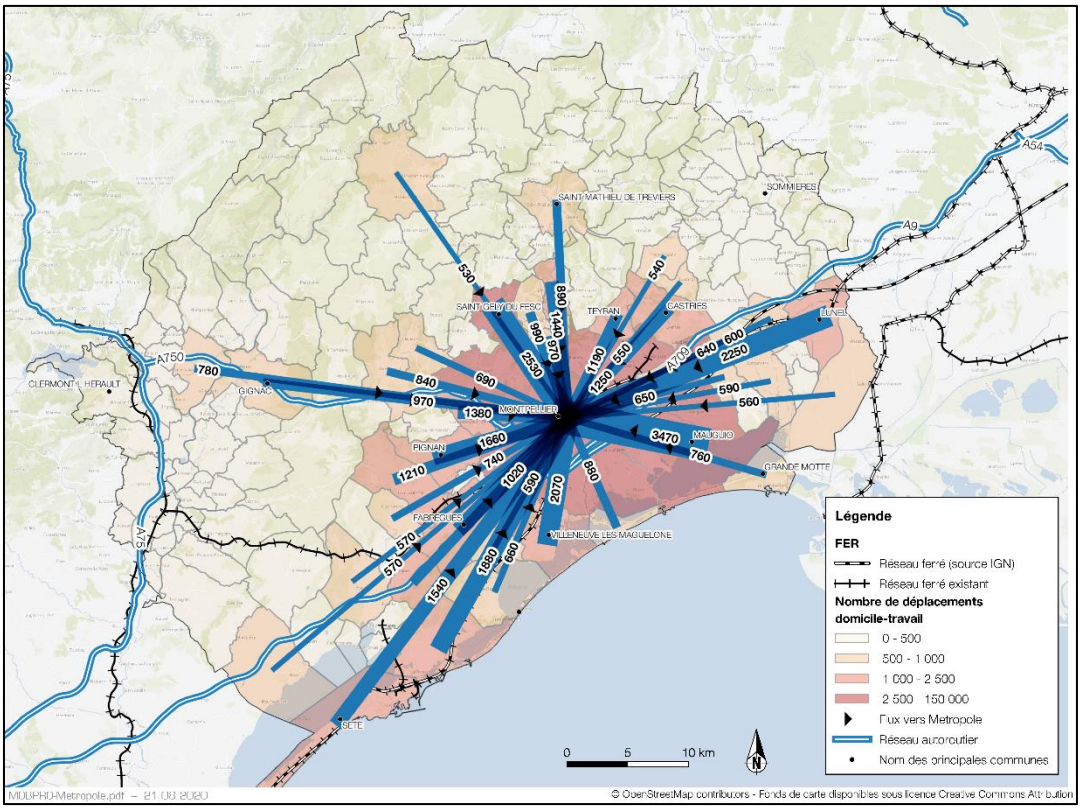
Il en ressort plusieurs constats :

- Les flux à destination du cœur de métropole sont du même ordre de grandeur quels que soient les quadrants (entre 7 000 et 12 000 usagers) bien que les quadrants du nord soient peu peuplés comparativement aux quadrants du littoral. Cela confirme la forte influence métropolitaine sur les quadrants du nord alors que le littoral comporte quant à lui plusieurs polarités secondaires attractives.
- La très grande majorité des habitants reste dans le quadrant de son bassin d'habitation. Le besoin de liaison diamétrale est peu significatif.
- **Les liaisons avec le centre de Montpellier sont fortes et denses mais ne constituent pas et de loin, la principale destination des usagers.** Le centre de Montpellier représente 11% des flux, 38% en y intégrant la ville et ses quartiers. Les communes de 3M hors Montpellier captent elles 37% des flux. **Il est donc important de faciliter des liaisons vers les quartiers et les communes périphériques.**
- Enfin, l'analyse des parts modales des pendulaires met en exergue un système à deux vitesses avec d'un côté, les quadrants desservis par le réseau ferroviaire - quadrants Sète et Lunel - qui offrent la possibilité de déplacements alternatifs à la voiture, et de l'autre côté, les autres quadrants, sur lesquels l'automobile est omniprésente.



Zones de destination des flux professionnels des habitants des EPCI limitrophes de 3M

Source : Transitec pour la Métropole / Diagnostic du Plan de Mobilité 2032, données EMD 2013



Flux de mobilité professionnelle vers le cœur de métropole.

Source : Transitec-SYSTRA pour Région Occitanie, SNCF, Etat, Montpellier Méditerranée Métropole, « Etude Etoile Montpelliéraine » ; données INSEE 2015.

7.4.2. Un phénomène de congestion marqué, tout particulièrement à l'entrée de la ville centre

Le matin, les flux convergent vers la ville-centre, sur une période relativement courte, de 8h à 9h15 environ. Cette heure de pointe est générée principalement par des actifs se rendant à leur travail et par des scolaires et étudiants. Les flux se concentrent ainsi sur les principaux axes routiers et de voiries communales. Le soir, l'amplitude de l'heure de pointe est plus étendue (17h à 19h), caractérisée par une plus grande diversité des motifs de déplacements. Aux flux pendulaires s'ajoutent ceux liés aux loisirs, achats, démarches diverses, produisant également une plus grande diffusion de trafic sur les différents axes.

Ainsi, en heures de pointe, les grandes pénétrantes se trouvent saturées et l'on peut citer à titre d'exemples : la RM612 entre Fabrègues et Saint Jean de Védas ; la RM5 entre Lavérune et Montpellier ; la RM986 (route de Ganges) ; la traversée de Castelnau-le-Lez, où les circulations peuvent être au moins aussi difficiles que dans le centre de Montpellier. Ce phénomène est particulièrement notable à l'ouest et au nord-ouest de Montpellier où les embouteillages matinaux sont récurrents, s'étalant bien souvent après l'heure de pointe. Ces flux se concentrant vers les entrées de ville-centre, le phénomène de congestion s'amplifie notamment au niveau des échangeurs de l'A709, sur l'A750 dans les mouvements d'échange avec Montpellier, au rond-point de la Lyre etc. Ainsi, du fait de ces cumuls de flux, les voies pénétrantes de la ville sont fortement sollicitées aux heures de pointe du matin et du soir. En effet, ces voies, qui font aujourd'hui office de contournement ne présentent ni les profils, ni les aménagements suffisants pour permettre un écoulement correct des flux particulièrement conséquents. On compte ainsi plus de 45 000 véhicules par jour sur certains tronçons de l'avenue de la Liberté, environ 39 000 sur l'avenue de la Récambale, 34 000 sur l'avenue de Toulouse, 30 000 sur l'avenue du Colonel Pavelet, la RN113 et la route de Palavas, environ 20 000 sur l'avenue Charles Flahault, 25 000 sur la route de Nîmes (RM613), environ 23 000 sur l'avenue de la Justice de Castelnau et la route de Lavérune, 21 000 sur l'avenue R. Dugrand, 20 000 sur la routes de Ganges … (trafic moyen annuel 2019) qui ne sont pour la plupart, pas adaptées à de fortes charges de trafic. Leur environnement urbain en pâtit ainsi que la santé des populations concernées.



Des phénomènes de saturation aux portes de la zone urbaine dense
Source : Diagnostic du Plan de Mobilité 2030

Cette congestion, propre aux grandes villes, trouve ici une explication par **l'absence d'un contournement intermodal complet et par l'insuffisance des modes de déplacement alternatifs à l'autosolisme** pour les mobilités pendulaires des populations du grand périurbain.

7.4.3. Un réseau avec les territoires voisins bien maillé, mais présentant une offre en transport collectif de niveau de service hétérogène

Le réseau extra-métropolitain est géré par l'autorité organisatrice de la mobilité régionale.

Les quadrants, issus de l'étude Etoile Montpelliéraine, présentés dans le chapitre précédent sont desservis par plusieurs réseaux de transport :

- **Le Réseau Hérault Transport,** dont la Région a récupéré la tête de file, s'articule principalement autour de Béziers et Montpellier. Le nombre de services en lien avec la métropole est de 262 allers-retours par jour ouvré répartis sur 25 lignes.
- **Le réseau TAM,** constitué de 23 lignes périurbaines dont 8 en transport à la demande. Le nombre de services y est de 311 allers-retours par jour ouvré
- **Le réseau Transp'Or**, transport de l'agglomération du Pays de l'Or, comporte 3 lignes en lien avec la métropole, 55 services par jour ouvré.
- Enfin, le **réseau de Sète Agglopôle** est essentiellement centré sur Sète.

Cette desserte est cependant inéquitable. La moyenne est de 10 services/jour pour 1 000 pendulaires. Si les quadrants de Ganges, Paulhan/Nord-Gardiole et Clermont l'Hérault atteignent cette moyenne, le quadrant de Sommières offre quant à lui seulement 4 services pour 1 000 pendulaires là où les quadrants de Sète et du littoral sud en offre une vingtaine.

Les lignes périurbaines se rabattent ensuite sur les 20 Pôles d'échanges Multimodaux (PEM) du réseau de transport structurant. Toutefois, les bouts de lignes sont souvent en demi-fréquence (cas de Jacou, Lattes Centre, Pérols Etang de l'Or, Saint-Jean de Vedas Centre et Juvignac), préjudiciables à l'attractivité de la chaîne de transport collectif.

7.5 Une armature des réseaux de transports publics combinant l'urbain et le périurbain autour de différents modes

Le SCoT révisé détermine un réseau de transport en commun performant appuyé sur les infrastructures ferrées existantes et à développer. La hiérarchisation du réseau fait partie des enjeux du Plan de Mobilité 2032.

7.5.1. Un réseau ferroviaire à développer, un effet Trains Régionaux à conforter

Concernant le train, la perspective essentielle est la **réalisation de la 1ère phase de la LNMP (Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan) de Montpellier à Béziers,** mixte voyageurs et fret, qui aura notamment pour effet de libérer des sillons sur la ligne classique pour y développer les trains du quotidien.
Dans le cadre de l'étude « Etoile Montpelliéraine », ont été analysées les perspectives d'amélioration de la desserte ferroviaire : l'accroissement de la desserte de la halte de Villeneuve-lès-Maguelone à l'instar de la halte de Baillargues, la création des nouvelles haltes en lien avec les modes de transport urbains.
A une échelle plus large, il est également souhaité d'accroître l'offre en poursuivant la mise en œuvre de dessertes cadencées et régulières entre Lunel et Sète (volonté exprimé par la mise en place d'un Service Express Métropolitain).

Toutefois, la **montée en puissance des trains du quotidien est actuellement contrainte par la capacité disponible, et donc étroitement dépendante de la réalisation de la LNMP.**

Concernant le service des liaisons de trains régionaux (TR), son taux d'utilisation est seulement de 3% pour les résidents de Montpellier Méditerranée Métropole, selon l'EMD 2013-2015. Ce service est plus utilisé par les pendulaires qui viennent des agglomérations voisines travailler sur Montpellier et sa première couronne.

Étant donné que Montpellier ne dispose pas d'un réseau ferroviaire étoilé, il est crucial d'améliorer l'offre sur les lignes existantes. Cela inclut l'i**mplantation de gares stratégiquement situées sur le territoire, équipées de pôles d'échange multimodaux (PEM) de rabattement**, ainsi que **l'introduction de nouveaux services de trains régionaux**. La planification de ces PEM, qu'ils soient à consolider ou à créer, doit guider la polarisation de l'urbanisation future. C'est l'une des orientations clés du SCoT révisé.

Ainsi, **le pôle d'échanges multimodal (PEM) de Baillargues** a été réalisé, grâce à la mobilisation des contributions de l'ensemble des collectivités concernées (Etat, SNCF-Réseau, Région Occitanie, Département de l'Hérault, Montpellier Méditerranée Métropole, Pays de l'Or Agglomération et la commune de Baillargues). La halte ferroviaire de Baillargues bénéficie d'une desserte de 61 trains par jour en semaine (Service annuel 2020). Depuis la mise en service de la première phase du PEM en 2014, cette halte TER a observé une nette augmentation du nombre de voyageurs, arrivant à presque 190 000 en 2019. Dans ce contexte, le rabattement des réseaux de mobilité (voiture, bus, cycles, …) vers ce PEM constitue un enjeu majeur. Ce PEM de rabattement représente ainsi une valeur de localisation exemplaire, support potentiel d'un projet urbain sur la Plaine du Colombier, site stratégique déjà identifié dans le SCoT de 2006 et maintenu dans le cadre du SCoT révisé.

Côté Est de Montpellier, la création d'une halte ferroviaire a été identifiée par le SCoT de 2006, le SCoT révisé, le PDU 2010-2020 et le Plan de Mobilité 2032 en cours d'élaboration, sur le site de Castelnau-Sablassou, augmentant ainsi l'interconnexion des réseaux sur ce PEM déjà existant. La réalisation d'une ligne nouvelle de bus à haut niveau de services est d'ores et déjà engagée pour relier Antigone à ce site déjà desservi par la ligne 2 de tramway, 4 lignes de bus urbaines et 2 lignes périurbaines Hérault Transport LiO.

Côté Ouest, également dans la continuité du SCoT de 2006, du SCoT révisé, du PDU 2010-2020 et du Plan de Mobilité 2032 en cours d'élaboration, des PEM de rabattement doivent être recherchés sur l'ouest du territoire pour favoriser le report modal des populations pendulaires en échange avec Montpellier Méditerranée Métropole. Pour les populations plus proches de Montpellier, la halte ferroviaire de Villeneuve-lès-Maguelone doit être consolidée pour limiter les flux pendulaires entrant par ce quadrant géographique.

Toutefois, comme indiqué précédemment, ***l'effet Trains Régionaux*** **ne pourra s'exercer pleinement qu'après la mise en service de la 1ère tranche de la LNMP entre Montpellier et Béziers** (à l'horizon de 2034) qui doit permettre de libérer des sillons ferroviaires et, en conséquence, d'accroître l'offre de trains du quotidien sur la ligne existante – dite ligne classique - entre Nîmes et Montpellier.

7.5.2. Un effet tramway efficace, des perspectives de développement avec les projets de bustram

Montpellier Méditerranée Métropole profite **d'un réseau de tramway dense dans la ville-centre et desservant la première couronne** (Saint Jean de Védas, Jacou, Castelnau-le-Lez, Juvignac, Lattes et Pérols). Ce réseau permet de soulager le réseau viaire du centre-ville de Montpellier, dont les flux tendent plutôt à se stabiliser. Il a surtout permis l'extension de l'aire piétonne et la mise en place de contraintes circulatoires, visant à mieux préserver le centre-ville des trafics inter-quartiers et de transit. Ainsi, le boulevard du Jeu de Paume, qui supportait 23 000 véhicules par jour sur trois voies de circulation en 2006, a vu passer cette charge à 17 000 sur deux voies de circulation en 2007, pour

être ensuite rendu aux piétons en 2012. De même, le tunnel de la Comédie a vu ses trafics décroître de 25 000 véhicules par jour en 2007 à un peu plus de 10 000 aujourd'hui.

Le réseau de tramway, constitué de 4 lignes, connaît des fréquentations fortes : la ligne 1, avec 126 000 voyages par jour est la ligne de tramway la plus fréquentée du réseau TaM, la ligne 2 connaît une fréquentation de 45 000 voyages par jour, tandis que la ligne 3 transporte 68 000 voyageurs quotidiennement (données de 2019). La ligne 4 enfin dépasse les prévisions de fréquentation depuis son bouclage complet pour atteindre 29 000 voyages par jour.

Victime de son succès, **ce réseau de tramway tend à connaître des saturations ponctuelles**. La ligne 1, qui relie la Mosson à Odysseum, par exemple, connaît une saturation chronique à l'heure de pointe du matin et du soir entre les stations « Gare » et « Saint Eloi ». La réalisation de la ligne 5 doit avoir notamment pour effet de la décharger au niveau du quartier Hôpitaux-Facultés. La convergence de toutes les lignes vers la gare St-Roch, qui constitue un nœud tramway, toutefois, impose une fréquence maximale pour l'ensemble des lignes.

A l'instar d'autres agglomérations urbaines, les lignes 2 et 3 se chargent progressivement le matin depuis la périphérie pour se vider au centre-ville et inversement le soir. Sur la ligne 1, toutefois, c'est le phénomène opposé qui est observé, avec une congestion en direction du secteur Hôpitaux-Facultés/Euromédecine le matin et en direction du centre-ville en fin de journée. Cela traduit notamment une fréquentation étudiante de cette ligne, les étudiants vivant pour une bonne partie dans le centre-ville de Montpellier.

Les réseaux de transports publics lourds – métro et tramway - créent une forte valeur de localisation pour les développements urbains de toute nature : cette corrélation classique de l'économie urbaine s'est bien vérifiée sur le territoire métropolitain.

Les communes desservies par le tramway ont accueilli, entre 2006 et 2013, environ 80% de la construction de logements. C'est un pourcentage élevé. Par ailleurs, 50 % des emprises urbanisées entre 2004 et 2012 l'ont été dans les corridors du tramway, à moins de 500 mètres des lignes du réseau.

L'*effet tramway* se mesure sans ambiguïté par l'évolution des modes de déplacements des résidents de Montpellier Méditerranée Métropole **: le recours aux transports collectifs a augmenté au dépend de celui de l'automobile**. L'intensification de l'urbanisation s'est également traduite par **l'augmentation de la part modale de la marche à pied.**

Cet effet est amené à se renforcer avec la création de la ligne 5. Le potentiel actuel desservi à 500 mètres à vol d'oiseau du projet de ligne 5 s'établit à 78 900 habitants, 45 600 emplois et 47 000 étudiants et lycéens. Ce potentiel est calculé sans double compte, c'est-à-dire sans prise en compte du potentiel déjà desservi par les autres lignes de tramway ou dans le cas de recouvrement entre stations. En tenant compte des évolutions démographiques et économiques prévues à l'horizon du projet, ces potentiels passent à 89 500 habitants (+ 13%), 51 600 emplois (+ 13%) et 50 900 étudiants et lycéens (+ 8%).

La forte fréquentation des 4 lignes de tramway (81% des montées/descentes journalières) est contrastée par une bien **plus faible fréquentation des 35 lignes régulières de bus urbains** (18% des montées/descentes journalières). Ceci peut s'expliquer par la différence d'amplitude horaire de ces deux modes : de 4h30 jusqu'à 2h15 pour le tramway le vendredi (jour de la plus grande amplitude horaire) contre de 6h à 22h30 pour le bus. De plus, actuellement**, seules les lignes de tramway sont en site propre**, avec une priorité aux carrefours, garantissant une vitesse commerciale moyenne de 20 km/h. En revanche, les bus sont en très grande majorité mêlés à la circulation automobile et donc, aux congestions, sur la plupart des sections.

A la rentrée de 2019, l'offre de bus s'est vue renforcée. Cela a consisté en la création des nouvelles lignes, la modification de certains trajets en les rendant plus directs, l'augmentation de l'amplitude horaire ainsi que l'augmentation de la fréquence de certaines lignes. Dès lors, cet écart de fréquentation entre tramway et bus a diminué. Les différences, toutefois, se font encore sentir, notamment au niveau de l'amplitude horaire et de la lisibilité du réseau.

Dès 2021, la Métropole a souhaité investir pour développer un choc de l'offre avec notamment le **développement de 5 lignes de bustram,** une nouvelle conception du bus à Haut Niveau de Service au service des habitants du territoire.

Une ligne qui offre le même temps de trajet quelles que soient les conditions de circulation automobile. Des aménagements spécifiques permettent d'optimiser la régularité et les temps de parcours. Le projet prévoit la création de 5 lignes qui complèteront le réseau de transports en commun existant et proposeront ainsi une réponse structurante aux besoins de mobilités du quotidien.

7.5.3. Une intermodalité à parfaire

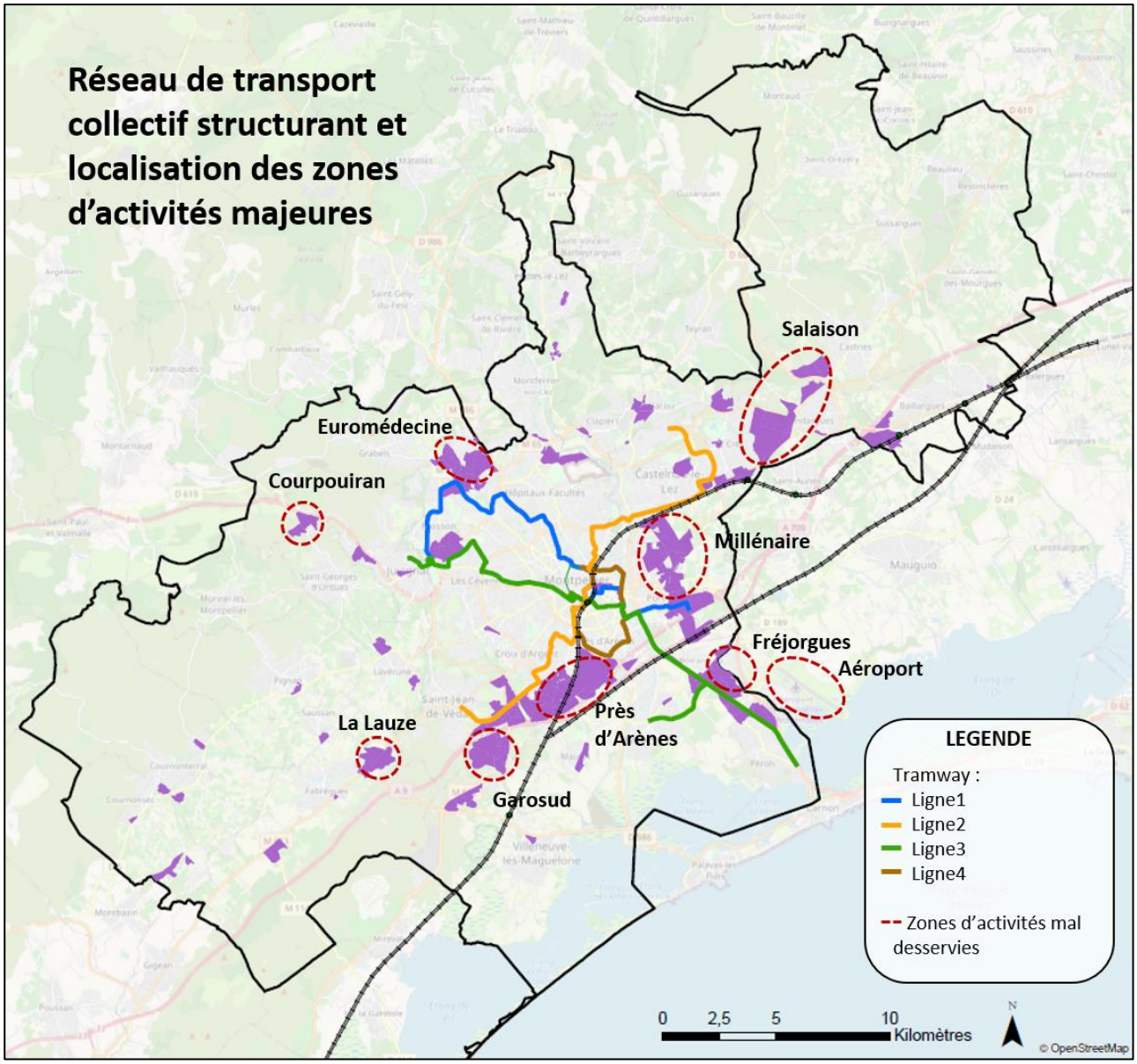
Intermodalité tram-bus

Même suite aux améliorations de l'offre du réseau bus fin 2019, la performance de ce réseau peut être questionnée. Il s'organise autour de lignes structurantes et de lignes secondaires. **Les lignes structurantes censées être les plus performantes accusent une vitesse commerciale très faible dans le centre-ville**, car mêlées à la congestion automobile.

En outre, le réseau actuel des bus n'est pas suffisamment hiérarchisé en termes de lisibilité et aménagement. Sur le plan du réseau (dépliants et plans aux arrêts), les lignes de tramway sont mises en valeur par l'épaisseur du trait et une couleur plus intense. Les lignes de bus sont, en revanche, représentées de manière similaire, bien qu'elles présentent des niveaux de services hétérogènes en termes d'amplitude et de fréquence.

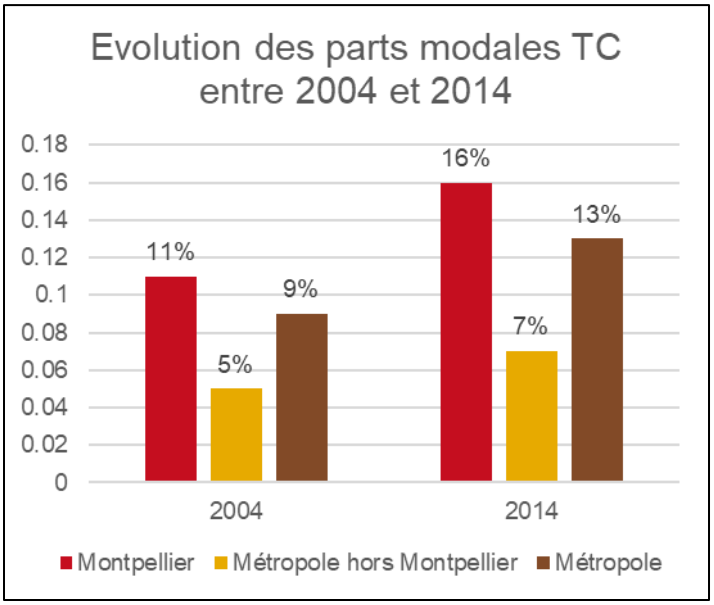
Enfin**, le réseau armature** (constitué actuellement par le tramway et le train) **ne permet pas une desserte optimale des principaux pôles d'emplois** de Montpellier Méditerranée Métropole. Ainsi, même suite aux amélioration de l'offre fin 2019, une grande partie des zones d'activités restent à l'écart de l'épine dorsal du réseau de transports collectifs. Ce qui présente un niveau d'attractivité limité pour les actifs.

Avec l'arrivée des bus à haut niveau de service, ce scénario est amené à changer car ce mode fera aussi partie du réseau armature. En outre, le Plan de Mobilité 2032 proposera une réorganisation de ces différents réseaux. Il conviendra alors de repenser le système de transport en commun et l'articulation des différents modes.



Intermodalité voiture-transport en commun

La pratique des déplacements intermodaux, combinant en particulier transports collectifs et voiture individuelle, progresse mais l'évolution est lente et elle ne concerne qu'une population très minoritaire. En termes de déplacements, leur nombre était de 5 500 en 2004, pour passer à 12 000 en 2014.



Source : Diagnostic PDM 2032 - EMD

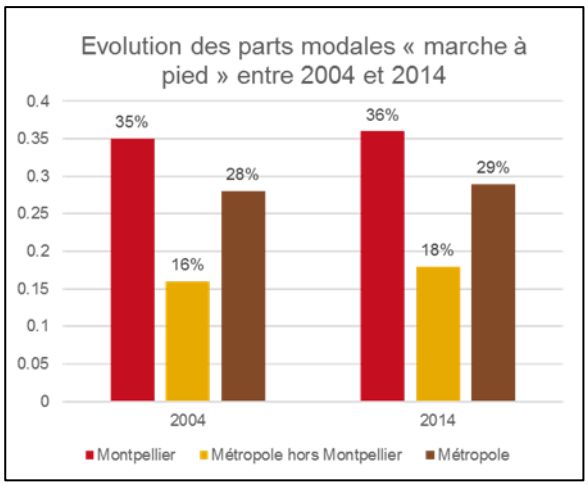
Rapportée au nombre total de déplacements de l'ordre de 1 600 000, **l'intermodalité voiture-TC continue à représenter moins de 1% du total.**
Cette croissance des déplacements intermodaux s'observe dans **la fréquentation des parkings relais (P+R) qui présentent une utilisation maximale de 69%.** Certains parkings relais sont cependant peu visibles et moins de 2% des déplacements effectués en tram sont réalisés par des utilisateurs des P+R. Situés en bout de ligne de tram, ils pâtissent parfois d'une fréquence de tramway plus faible (demi fréquence par rapport aux autres stations de la ligne).

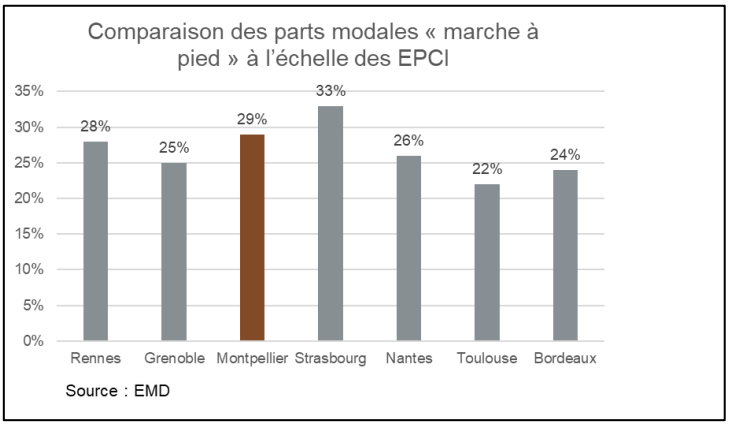
7.5.4. Des modes actifs encore à développer

La marche à pied

Ce mode de déplacement constitue **la seconde part modale la plus élevée après la voiture** et est **en constante augmentation depuis 2004.** En comparaison des autres métropoles, Montpellier Méditerranée Métropole présente une bonne pratique de la marche à pied. L'aire piétonne est de qualité et très vaste dans le centre de Montpellier et dans certains quartiers. Cependant, en dehors de ces zones, **le piéton pâtit de l'étroitesse du domaine public**, plus contraint que dans d'autres métropoles, **de l'insuffisance du partage de l'espace public et d'un état des trottoirs et des traversées de chaussées rendant les parcours encore trop souvent peu confortables.**

Des efforts sont progressivement entrepris, comme dans le quartier Figuerolles, et les nouveaux quartiers, ainsi que les opérations de renouvellement urbain, qui permettent désormais de mieux intégrer les modes actifs à la ville. Il en est de même dans les autres villes et les villages de la métropole. Plusieurs d'entre eux ont étudié et mis en œuvre des Plans Locaux de Déplacements (devenus Plans Locaux de Mobilité depuis la loi LOM du 24 déc. 2019) qui ont conduit à créer progressivement des aménagements qui tissent des parcours cohérents au sein des tissus urbanisés et au-delà (Pérols, Saint Jean de Védas, Sussargues, Murviel-lès-Montpellier et Montpellier). Il reste que la périurbanisation peu dense de la plupart des extensions des villes et villages de la Métropole favorise le recours à la voiture individuelle, comme l'a mis en évidence l'Enquête Ménage-Déplacement dont les conclusions ont été précédemment rappelées.





Le vélo

Représentant **3% des déplacements en 2013, l'usage du vélo était encore faible**, même s'il a nettement progressé depuis. Jusqu'à 2017, l'offre à destination des vélos était en net retrait par rapport à d'autres agglomérations de taille comparable et elle n'encourageait pas la pratique. Depuis, néanmoins, la dynamique en faveur des modes actifs a été amplifiée progressivement. **La crise sanitaire de 2020, conjuguée au développement d'axes dédiés, a permis de constater une forte évolution de la pratique.** En effet, la plupart des compteurs vélo mis en place en 2020 sur des grands axes à Montpellier témoigne d'une augmentation significative du trafic vélo. Sur le quai des Tanneurs, par exemple, l'augmentation a été de 163%: de 900 passages/jour au 12 mars 2020 (avant le confinement national) à 2 370 passages/jour au 08 octobre 2020.

Cette évolution de la pratique vélo a pu être constaté ponctuellement grâce aux nouveaux compteurs. Il faudrait, toutefois, une enquête mobilité afin de comprendre la progression de ce mode face aux autres, notamment la voiture individuelle. D'après le diagnostic du Plan de Mobilité 2032, en cours d'élaboration, il ressort que malgré les aménagements récents **le réseau d'infrastructures cyclables manque encore de continuité.** Il souffre encore d'un **manque de lisibilité** en tant que réseau et présente des **points noirs en termes de sécurité**. Dans la suite du Schéma Directeur des Mobilités Actives, un système vélo est en cours d'élaboration afin de développer le réseau cyclable dans la métropole et rendre ce mode plus attractif.

Un Schéma Directeur des Mobilités Actives défini et un système vélo à développer

Le 21 décembre 2019 est adopté en Conseil de Métropole le Schéma Directeur des Mobilités Actives (SDMA). Par mobilité active, est entendu l'ensemble des modes de déplacement pour lesquels la force motrice humaine est nécessaire, avec ou sans assistance motorisée.

Le développement des mobilités actives sur le territoire métropolitain apporte une valeur ajoutée en tant qu'alternative à l'autosolisme. Par ailleurs, ce type de mobilité peut réduire la congestion, préserver l'environnement et le climat, et par conséquent, protéger la santé des habitants. Le schéma a donc pour ambition de promouvoir une politique des mobilités actives sur le territoire métropolitain. Cette politique doit être cohérente avec l'ensemble des documents de planification et la politique d'aménagement de la Métropole. De plus, le schéma se veut force de proposition sur ces sujets.

L'objectif qui sous-tend l'élaboration du Schéma est de **desservir de manière équilibrée l'ensemble du territoire,** au bénéfice d'une cible volontairement large (utilitaires quotidiens, résidents excursionnistes, touristes…) afin **d'accélérer le développement d'une « métropole des courtes distances ».** Le schéma part du postulat que le

recours à ce type de mobilité par les usagers passe par une amélioration de l'offre en équipements et en services de la part de la Métropole.

L'ensemble de ce réseau a aussi vocation à contribuer au développement du vélo de loisir et de tourisme. L'enjeu est de le connecter à des itinéraires existants - à l'instar de l'Eurovélo 8 ou encore de la ViaRhôna - et en s'appuyant sur les atouts de la métropole (passage par les poumons verts, le littoral et autres potentiels naturels).

Parfaire le réseau des mobilités actives revient aussi à le connecter davantage au réseau de transport public. Ceci passe par une **facilitation de l'intermodalité.** Par exemple, il s'agit de **réfléchir à la localisation des parking vélos sécurisés** par rapport au réseau de transport en commun, et plus généralement, de faire cohabiter ces deux modes de transport.

Il s'agit aussi de **mettre à disposition de services « mobilité active » à destination des usagers**. Tels que :
- → Des services de communication : applications dédiées, signalisation, balisage.
- → Des services de stationnement : arceaux, véloparcs du PEM Saint Roch.
- → La mise à disposition de matériel : stations de gonflage, fontaines à eau…

Depuis 2020, la Métropole donne suite au SDMA avec la déclinaison en « système vélo », en cours d'élaboration, composé par un **réseau express vélo (REV) et des voies de desserte locales**. L'objectif affiché est de rendre le système plus lisible et sécurisé et ainsi **d'atteindre une part modale des mobilités actives de l'ordre de 15% à horizon 2030** (contre 3% en 2014). Un objectif ambitieux qui illustre une réelle volonté de la part de la Métropole d'investir ce champ.

7.5.5. Les mobilités partagées, une situation nuancée

Les mobilités partagées désignent les déplacements effectués à l'aide des moyens de transport partagés : l'autopartage, le covoiturage, le vélo en libre-service, le vélo en *free-floating* (sans station) etc.

Le développement de **l'autopartage** progresse bien, avec **près de 80 stations prévues sur l'ensemble de Montpellier Méditerranée Métropole en 2024.** On observe une déconcentration progressive des emplacements réservés aux véhicules d'autopartage, passant de la ville-centre aux communes périphériques.

Concernant le covoiturage, historiquement, depuis 2008 et jusqu'à 2021, les services informatiques de l'agglomération, puis plusieurs opérateurs successifs - souvent issus du rachat les uns des autres - avaient développé un site internet visant à la mise en relation de covoitureurs. Ce site basique ne permettait qu'une mise en relation du point de départ au point d'arrivée sans aucune description du trajet. En 2021, le site comptait un peu plus de 1000 inscrits et le nombre de trajets estimé était d'un peu moins d'une centaine mensuellement via cet outil.

Plusieurs raisons ont conduit la Métropole de Montpellier au développement du covoiturage et d'intensification de ses actions :
- Montpellier fait partie des territoires concerné par les dépassements de seuil en ce qui concerne la qualité de l'air. Le développement du covoiturage est donc un des leviers permettant d'agir sur la baisse des émissions de polluants.
- Dans le cadre de sa stratégie de mobilités, le covoiturage est l'une des alternatives à l'autosolisme dès lors que les trajets en vélo ne sont plus adaptés (trajets trop longs (+ de 5 kms) ou dès lors que l'offre de transports en commun n'est pas efficiente (pas de desserte - faibles cadences – périodes creuses). Dans le cadre de son action de conseil en mobilité auprès des employeurs du territoire, cette action a reçu un écho favorable.
- Dans le cadre des actions mises en œuvre avec PCAET, et plus particulièrement l'orientation visant à décarbonner la mobilité afin de préserver la santé en offrant une alternative à tous pour se déplacer autrement.

Depuis 2021, l'incitation au covoiturage a été mise en place par étapes :
- Dans un premier temps, le dispositif a d'abord été lancé par le seul territoire métropolitain. Pour être cofinancés, les trajets devaient comporter une origine ou une destination sur le territoire métropolitain. Le

choix a été fait d'un dispositif mono-opérateur avec **Klaxit** pour éviter aux usagers découvrant la pratique de se perdre sur plusieurs plateformes. Les incitations étaient assez généreuses, de 2 à 4 € par trajet passager covoituré (Forfait de 2 €/passager/trajet de 2 à 20 kms + 0,10 cts du kms supplémentaire jusqu'à 40 kms). Il n'y avait pas de limitation de distance pour les trajets et ces derniers étaient gratuits pour les passagers.

Cette plateforme a été développée durant la fin de la période COVID et a d'abord été lancé en lien avec 50 gros employeurs volontaires (plus de 100 salariés sur un même site). Ceci a permis de créer l'ossature du covoiturage avec des salariés ayant pour la majorité une destination commune ainsi que des plages horaires similaires. Puis, la plateforme a été étendu début 2022 au grand public.

- Dans un second temps, pour des raisons économiques, le barème a ensuite été revu à la baisse et diverses limites ont été introduites : exclusion des trajets de moins de 5 km par exemple pour éviter la concurrence avec les modes actifs ; exclusion des trajets supérieurs à 80 kms car considérés comme ne faisant plus partie des trajets du quotidien mais comme des trajets longue distance. Le forfait passe à 1 € / passager / trajet de 5 à 10 kms puis 10 cts/kms jusqu'à 20 kms. Pour autant, le covoiturage reste gratuit pour le passager.

Par ailleurs, partant du constat qu'un peu plus de 60 % des trajets dépassaient les limites territoriales de la Métropole et bénéficiaient donc aux autres territoires voisins, deux autres territoires EPCI riverains, également Autorité Organisatrice de la Mobilité, se sont donc également engagées dans le développement du covoiturage avec le même opérateur et ont accepté de prendre en charge pour moitié le coût financier des trajets entre leurs AOM et la Métropole. Il s'agit de Pays de l'Or Agglomération et de Sète Agglopôle Méditerranée.

Enfin, **le recours au service VLS (Vélo en Libre-Service) a connu une forte progression entre 2012 et 2017** passant de 132 637 à 215 307 utilisations. Néanmoins, le recours à cette offre a tendance à décroître ces dernières années avec 182 445 locations en 2019, soit une baisse de fréquentation de 15%.

7.6 Un réseau routier à intégrer et apaiser

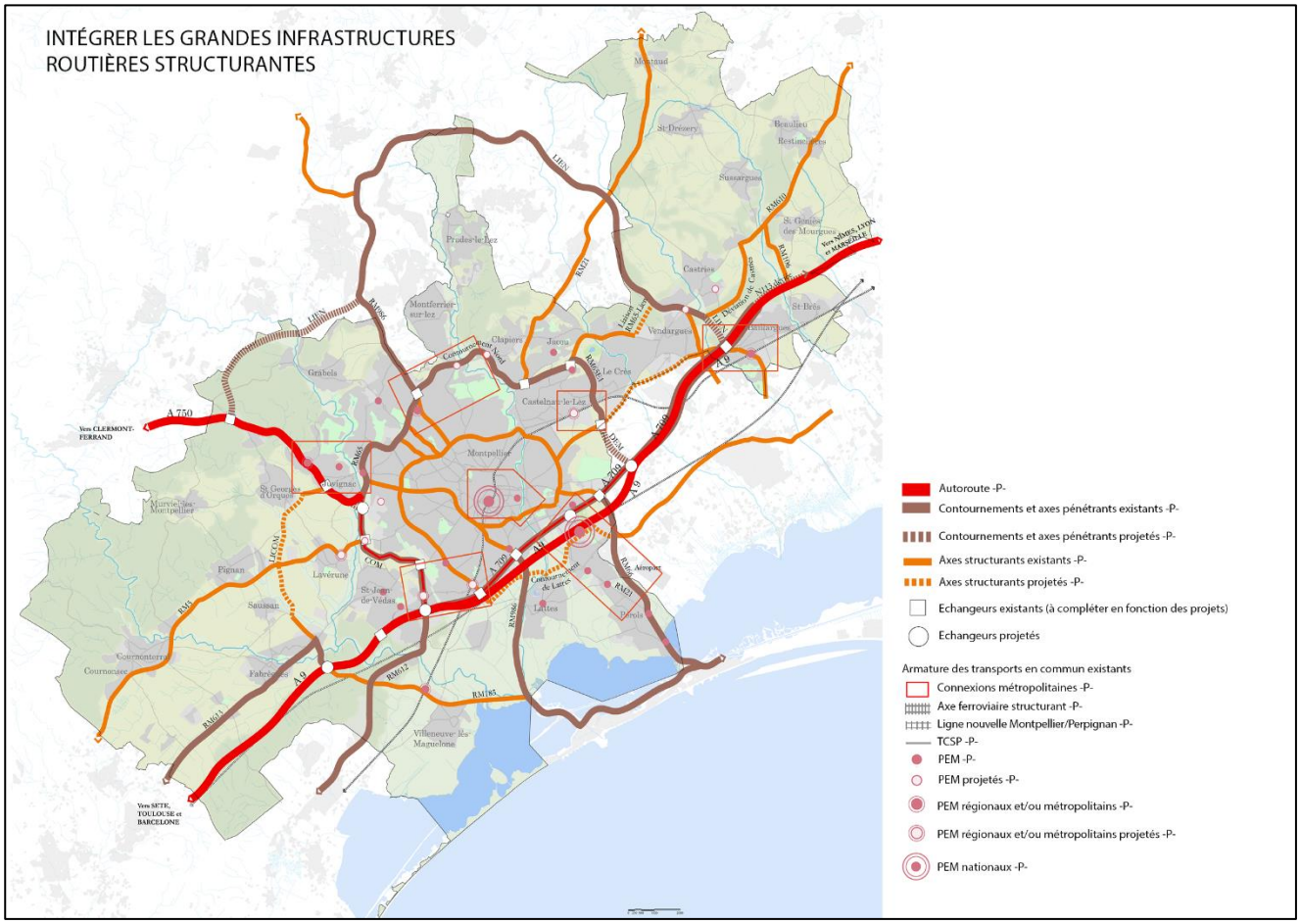
7.6.1. Un réseau routier à optimiser pour limiter les externalités négatives

Le territoire de la Métropole accueille des grands axes autoroutiers et routiers, qui supportent des flux de trafic très importants, y compris de poids lourds, pour partie à l'origine de la pollution atmosphérique. C'est notamment le cas de l'A9, de l'A709 et de l'A750. Sur l'A9, Vinci-Autoroute a recensé que *« les péages de Montpellier enregistrent le passage de 16 000 poids lourds par jour soit environ 4 fois le trafic moyen des autoroutes françaises* » (rapport ASF 2017).

Au niveau départemental, ces grands axes autoroutiers et routiers, en radial à partir de Montpellier, ont généré un déplacement significatif des ménages de plus en plus loin de la métropole. Les progressions démographiques constatées ces dernières années sur les territoires voisins l'attestent : la moyenne vallée de l'Hérault notamment du fait de la gratuité de l'A750, ainsi que le territoire du Grand Pic Saint-Loup le long de l'axe de la Route de Ganges. Les conséquences sont importantes en ce qui concerne les mouvements pendulaires entre ces territoires et Montpellier Méditerranée Métropole.

Au total on enregistre **plus de 300 000 déplacements d'échanges vers/depuis Montpellier Méditerranée Métropole,** essentiellement depuis les intercommunalités périphériques (moyenne Vallée de l'Hérault, Grand Pic Saint-Loup, Pays de l'Or et Bassin de Thau). Ils représentent donc le cinquième du total des déplacements internes des résidents de Montpellier Méditerranée Métropole. Non seulement ils viennent s'y ajouter, mais ils contribuent aussi à modifier nettement la répartition modale en faveur de l'usage de la voiture. En effet, à l'exception des déplacements concernant le secteur de Sète (présence du train régional**), le recours à la voiture par ces populations pendulaires est massif, de l'ordre de 85% des flux.** La pression sur les routes d'accès au centre de la Métropole et ses polarités économiques est en forte augmentation. Les enjeux environnementaux associés à la thématique des déplacements sont stratégiques pour ce territoire car ils sont les premiers responsables des émissions de GES (75%) et de polluants

atmosphériques (82% des émissions de NO2) et parmi les plus consommateurs d'énergie (48%, soit l'équivalent du secteur résidentiel et tertiaire sommés). Ces enjeux sont traités dans l'Etat Initial de l'Environnement.



Hiérarchisation du réseau de voirie
Source : Document d'orientations et d'objectifs, SCoT 3M.

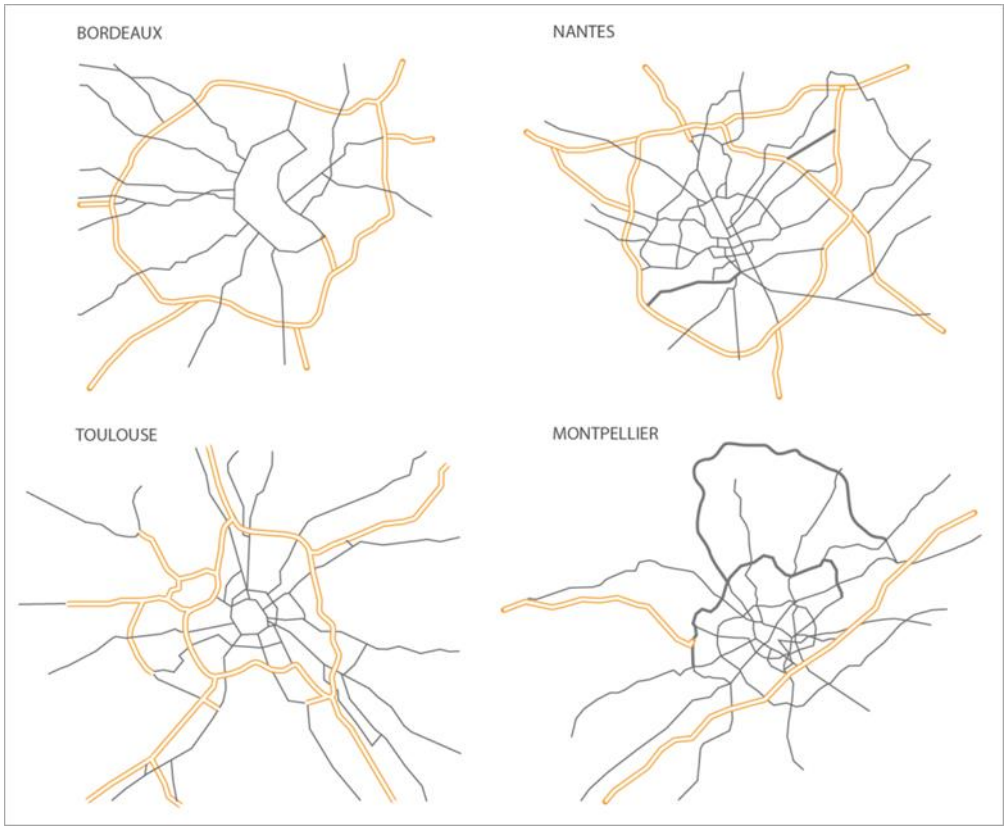
7.6.2. Un réseau viaire à hiérarchiser pour améliorer le partage de la voirie

S'agissant de la voirie, le PDU 2010-2020 tenait d'abord compte des grands projets d'infrastructures : le déplacement de l'autoroute A9, les voiries de contournement à compléter à l'ouest (le contournement ouest de Montpellier – COM – joignant les autoroutes A709 et A750), à l'est (la déviation est de Montpellier - DEM), au nord (la RD 65), ainsi que, plus au nord de l'Agglomération, le LIEN (Liaison Intercommunale d'Evitement Nord).
Ce **contournement intercommunal doit inclure des fonctionnalités multimodales**, facilitant le passage à des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Pour ce faire**, un réseau de pôles d'échanges multimodaux (PEM) sera créé le long du tracé du contournement routier**, là où il croise les principaux réseaux de transport de la Métropole, tels que le train, le tramway et les bus à haut niveau de service (BHNS).
Dans ce contexte, **la révision du SCoT confirme la hiérarchisation du réseau routier en concentrant les trafics de transit et d'échanges sur les voies de contournement**. Cela permettra de libérer de l'espace dans les zones

urbaines afin de favoriser les déplacements en modes actifs ou collectifs. Par ailleurs, cela permettre d'améliorer la desserte des riverains et l'accessibilité des clients aux centres urbains.

7.6.3. Un contournement intercommunal à achever pour apaiser les villes

En matière de grandes infrastructures routières support d'intermodalités**, Montpellier est l'une des dernières métropoles à ne pas disposer de contournement routier complet.** Sans vraie rocade, la confusion des trafics internes, d'échanges et de transit rend la gestion des flux complexe. Des flux de transit et d'échange empruntent des voiries urbaines de Montpellier et des communes situées en première couronne (Saint Jean de Védas, Castelnau-le-Lez…) ainsi qu'en entrée de ville (Vendargues-Baillargues-Saint-Brès…). **L'environnement urbain des villes et quartiers traversés est fortement pénalisé, tout comme le partage de l'espace public en faveur des modes alternatifs à l'autosolisme.**



Montpellier Méditerranée Métropole : une exception dans l'organisation du réseau routier
3M, SCoT – Tome 1, Livre 1 – 2019

Le déplacement de l'autoroute A9 a permis de réaffecter son ancienne plateforme, la nouvelle A709, au contournement sud de Montpellier. Toutefois, il subsiste un certain nombre de discontinuités géographiques et capacitaires :

- La RD612 (route de Sète, à l'ouest de Montpellier) n'est pas directement connectée à l'A709 ;
- Un certain nombre de carrefours sont à niveau, nuisant au bon fonctionnement de l'axe ;
- De Castelnau-le-Lez à Clapiers, le calibrage de la RD65 n'est qu'à 2x1 voie ;

- En absence de la Déviation Est de Montpellier (DEM), le raccordement du boulevard Philippe Lamour ne se fait pas avec l'A709 ,
- Certains échangeurs de l'A709 sont incomplets. En effet, le déplacement de l'A9 est réalisé mais ni les échangeurs nouveaux prévus ni les compléments des échangeurs existants ont été mis en place. Ce qui ne permet pas encore de soulager les entrées dans Montpellier. Ainsi l'A9 a eu un effet sur les flux de transit, mais pas encore sur l'accès à la Métropole.

La réalisation du contournement intercommunal permettra d'organiser le réseau de voirie structurant de Montpellier Méditerranée Métropole en orientant le trafic routier vers le contournement et vers les principaux PEM. Ainsi, les espaces publics urbains actuellement sollicités seront libérés au profit d'un partage modal des déplacements plus favorables aux mobilités décarbonnées.

7.7 La maitrise du stationnement comme levier du report modal

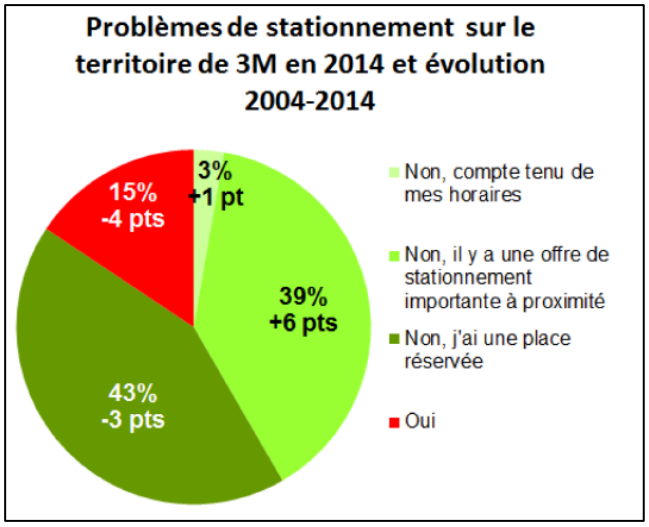
7.7.1. Principaux enseignements du stationnement

Le stationnement des résidents, un enjeu de gestion de l'espace public
D'après l'enquête ménages-déplacements menée en 2014, 63% des résidents de la Métropole possédant un véhicule se stationnent dans un emplacement privé (box ou garage). 10% stationnent leur(s) véhicule(s) dans des parcs à ciel ouvert et 27% dans la rue. Moins de 1% des résidents stationnent leur véhicule dans un parc couvert accessible au public. Si la majorité des résidents de la Métropole dispose donc de places de stationnement privées, ce chiffre de 27% interpelle car il touche directement les usagers de l'espace public et concerne ainsi 62 200 véhicules soit 750 000 m^2 (75 ha) d'espace public.
Or, lorsque de nouveaux programmes de logements prévoient une offre en stationnement résidentiel insuffisante ou inadaptée, il en résulte des phénomènes de stationnement anarchique sur l'espace public où il existe un certain "laisser faire".
Il y a donc un enjeu, sur les sites de projet, de **travailler sur l'offre en stationnement privé, notamment:**

- **En exploitant la mutualisation quand cela s'y prête,**
- **En mettant en cohérence l'espace public pour éviter les comportements déviants** ("je stationne sur l'espace public car c'est facile et j'utilise mon box comme une cave ou un atelier")
- **En incitant les usagers à adapter leurs pratiques dès leur installation** (abonnement de transport, inscription à l'autopartage).

Le stationnement des pendulaires, un levier du report modal
L'enquête ménages-déplacements révèle que **seuls 15% des personnes rencontrent des difficultés à se stationner sur leur lieu de travail ou d'études** (cf. figure ci-après). Cette faible contrainte n'encourage pas les usagers motorisés à utiliser des modes alternatifs à l'autosolisme, alors même qu'il est avéré que le stationnement est le principal levier d'incitation au report modal.

Actuellement, la desserte des zones économiques par des transports alternatifs à l'autosolisme est toutefois insuffisante, comme évoqué précédemment. Il existe donc un réel enjeu à travailler sur ces sujets de manière parallèle afin de favoriser le report modal.



Problèmes de stationnement sur la Métropole en 2014 et évolution 2004-2014

Source : Cerema, EMD 2014

7.7.2. Inventaire des capacités de stationnement dans les parcs ouverts au public

L'article L 151-4 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le recensement effectué concerne les parcs ouverts au public, c'est-à-dire les surfaces principalement dévolues au stationnement, accessibles librement, qu'ils soient gratuits ou payants. Concrètement, les parkings ouverts au public peuvent être de gestion publique ou privée (à l'image des parkings d'équipements culturels et des parkings des centres commerciaux). Qu'ils soient implantés sur voirie ou en ouvrage (y compris le stationnement sur les lieux d'activité : Garages, commerces, établissements culturels, équipements sportifs, équipements de loisirs…), ces parkings ont été répertoriés et identifiés dans l'inventaire ci-après.

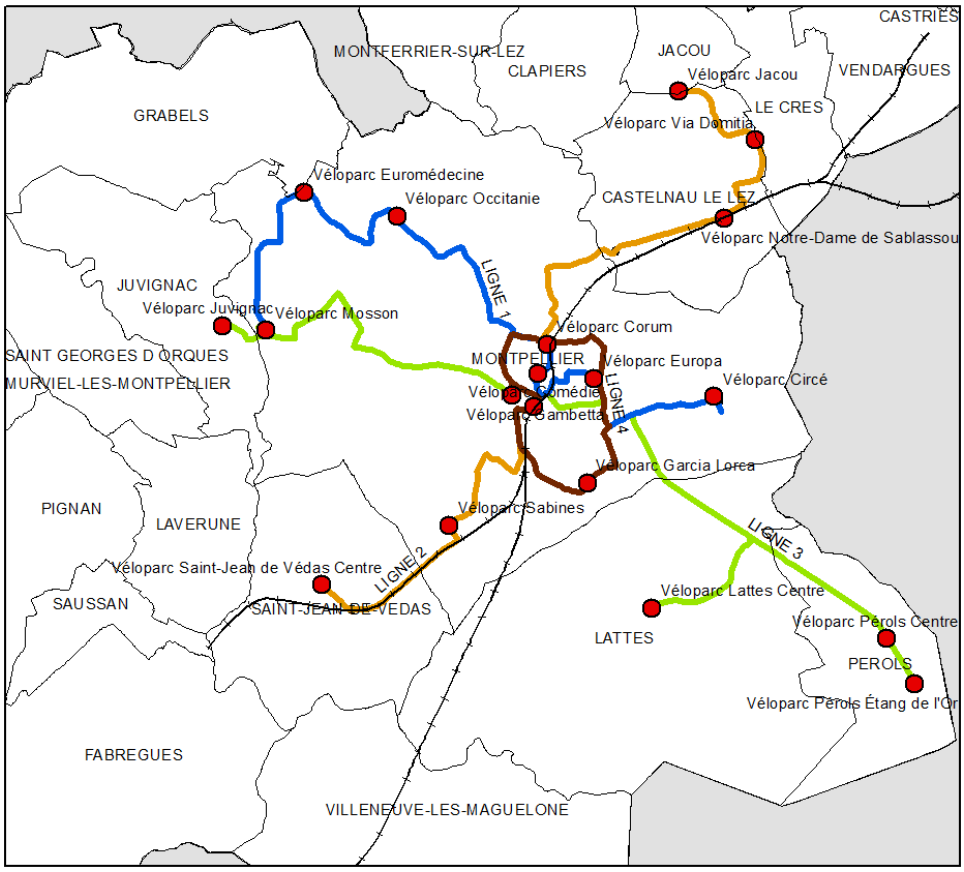
Les capacités de stationnement des vélos des parcs ouverts au public

En 2021, le territoire de la Métropole est doté de **20 vélo parcs sécurisés** permettant de stationner son vélo dans un espace couvert et fermé, accessible 24h/24 et 7j/7. A l'exception du vélo parc de Baillargues situé sur le PEM ferroviaire du même nom géré par la Région Occitanie, les 19 autres vélo parcs **sont situés sur des pôles d'échanges multimodaux ou à proximité de stations de tramways.** Ces vélo parcs sont accessibles gratuitement aux abonnés du réseau TaM (ou du réseau TER dans le cas du Véloparc de Baillargues).

Le vélo étant un moyen de transport particulièrement adapté aux courtes distances, l'implantation des véloparcs facilitent son usage combiné avec les transports publics. Leur implantation sur des Pôles d'Echange Multimodaux, permet de répondre au besoin de déplacement de moyenne distance sur lesquels l'usage du vélo seul est moins compétitif.

Les véloparcs implantés à proximité des gares ferroviaires (Saint Roch et Baillargues) et sur les principaux PEM au grand cœur de Montpellier (véloparc Occitanie) sont les plus fréquentés. D'une manière générale, on constate depuis

plusieurs années **une hausse significative de fréquentation de la plupart de ces véloparcs**. Elle correspond également à l'accroissement significatif de l'utilisation du vélo sur la Métropole.



Source : SIG 3M 09/2021

Dans le cadre de sa stratégie mobilités 2025, la Métropole, a voté un budget de 150M€ pour mettre en œuvre ses nouvelles ambitions autour du vélo. Il s'agit notamment de réaliser de nombreuses infrastructures cyclables directes, sécurisées et confortables, afin de passer de 4% de déplacements à vélo à 10% d'ici 2026, puis 15% en 2030. Dans ce contexte, la création de nouveaux véloparcs et le réaménagement des véloparcs existants est à poursuivre pour accompagner la croissance de l'utilisation du vélo et le changement des comportements dans la mobilité quotidienne du plus grand nombre. Ainsi, l'offre de stationnements vélo se développe au sein de plusieurs parkings en ouvrage du cœur de la Métropole (Comédie, Nouveau Saint Roch, Foch-Préfecture …), en contrepartie d'une limitation de l'offre de stationnement pour les véhicules particuliers :

- **Le *véloparc Saint Roch*** a pour objectif d'atteindre à l'horizon 2025 une offre de 390 places sécurisées (soit 130 places de plus par rapport à l'offre actuelle) pour entrer en conformité avec le décret d'application de la LOM,
- **Le *véloparc Comédie*** doit lui faire l'objet d'une extension à la faveur des travaux réalisés dans le cadre de l'aménagement de la future galerie cyclable Comédie. Pas moins de 209 places seront réservées aux cycles au sein du Hub des mobilités dans le parking Comédie. A terme, il sera possible de stationner son vélo à la fois au niveau –1 ou au niveau –3 du parking Comédie. La mise en service du Hub des mobilités est annoncée pour juin 2025 et celle de la Galerie Cyclable au second semestre 2025.

La Métropole est en cours de déploiement d'une soixantaine de box proposant 240 places supplémentaires. Ces boxes individuels sont positionnés directement sur l'espace public, notamment dans les secteurs denses où le

stationnement résidentiel est insuffisant. Ils seront réservables par l'usager via l'application M'Ticket proposée par TaM, délégataire transport de Montpellier Méditerranée Métropole.

Cet inventaire ne tient pas compte des **arceaux de stationnement vélo** répartis sur tout le territoire de la Métropole. Ces équipements sont proposés à un usage mutualisé à tous les cyclistes (sans qu'y déposer son vélo nécessite d'avoir au préalable une carte d'abonnement).

Les capacités de stationnement pour véhicules hybrides et électriques des parcs ouverts au public

Dès janvier 2018, Montpellier Méditerranée Métropole a initié la mise en place d'un réseau de points de charge, en partenariat avec le groupement de commande REVEO constitué de 9 Syndicats Départementaux d'Énergies (Ariège, Aude, Aveyron, Gard, Hérault, Lot, Lozère, Pyrénées-Orientales, Tarn) et la Métropole de Toulouse. L'objectif de ce groupement était d'encourager à l'échelle régionale, le développement de l'utilisation des véhicules électriques et hybrides rechargeables en accompagnant le basculement progressif des véhicules thermiques vers la mobilité électrique.

Sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, **en 2021, le réseau REVEO est constitué de 83 bornes de recharge proposant au total environ 126 points de charge**. Certaines bornes sont mutualisées avec une partie de l'offre d'autopartage en véhicules électriques proposée par Modulauto. Certaines bornes peuvent proposer jusqu'à 4 points de charge. 3 types de bornes ont été installées :

- Des bornes de recharges rapides permettant une recharge du véhicule en 30min,
- Des bornes de recharges accélérées permettant une recharge du véhicule en 2 à 3h,
- Des bornes de recharge normales permettant une recharge du véhicule en 8h (usage préconisé des P+Tram - déplacement domicile-travail, véhicule garé pour la journée).

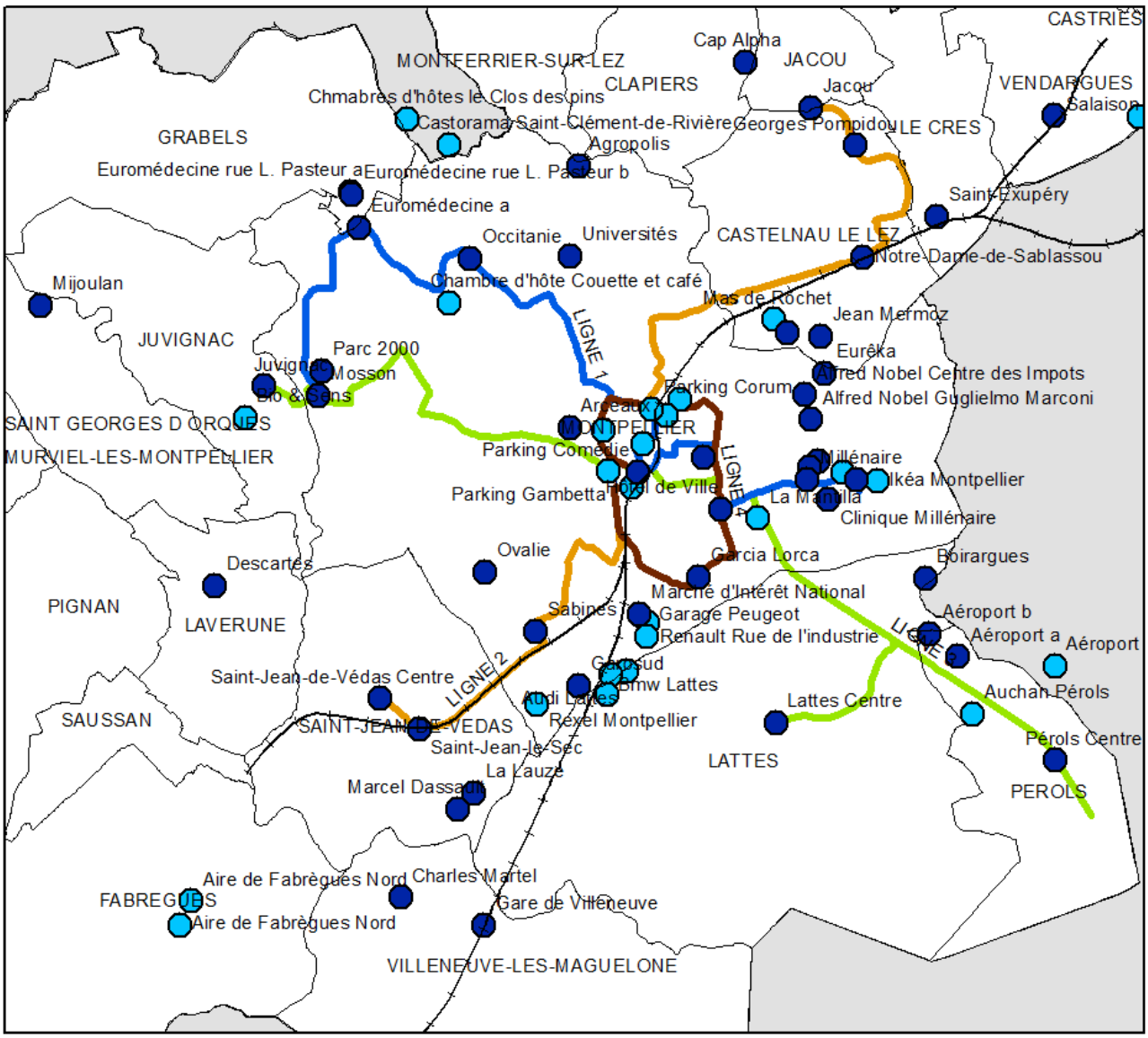
En 2021, 18 des 31 communes de la Métropole sont couvertes et 31 de ces bornes sont installées sur la ville de Montpellier, dans des lieux de passage comme :

- Les abords de l'Hôtel de Ville et de la Métropole (bornes rapides) ;
- Les pôles d'échanges multimodaux (PEM) : Saint-Roch, Baillargues, Villeneuve-lès-Maguelone, Sud de France (bornes accélérées) ;
- L'ensemble des zones d'activité (bornes accélérées) ;
- Les parkings tramway et parkings relais (bornes normales).

La densité des activités autour de la borne influence son utilisation : les bornes situées à proximité de bâtiment tertiaire sont les plus demandées.

Du fait de la participation de la Métropole au groupement de commande REVEO, un abonné a donc accès aux 900 bornes installées par le groupement de commande sur tout le périmètre couvert par les collectivités adhérentes.
Ce réseau est par ailleurs complété par les bornes de rechargement proposé sur :

- Quelques parkings privés ouverts au public, tel les parkings de certains grands centres commerciaux de périphérie (Auchan Pérols, Leclerc Saint-Aunès, IKEA…), ainsi que dans certains hôtels, cliniques, garages et concessionnaires automobiles…,
- Les principaux parkings en ouvrage (TaM, EFFIA, INDIGO, SPP, VINCI PARK …).



Localisation des bornes électriques

Source: SIG 3M 09/2021

Dans la perspective de la ZFE (Zone à Faible Emission), il parait nécessaire de poursuivre dans les prochaines années le déploiement de ces bornes dans les secteurs où la demande est forte, par exemple dans les zones où les particuliers n'ont pas accès à une borne sur leur stationnement privatif).

Les capacités de stationnement des véhicules motorisés des parcs ouverts au public

Cet inventaire regroupe deux types de parcs de stationnement ouverts au public :

- Ceux situés en superstructure ;
- Et ceux en surface, identifiés à partir de l'exploitation de la base de données de l'occupation des sols datée de 2019 – base de données produite par la Métropole. *Il est considéré qu'une place de stationnement implantée en dehors de la voirie représente entre 25 et 30 m² (en y intégrant les voies de circulation et de dégagement).*

Types de stationnement	Surface	Nb places	Commentaires
Parkings publics de centre-ville de Montpellier	-	3 500 places	6 Parkings publics : Antigone, Corum, Comédie, Europa, Gambetta, Saint Roch.
Parkings privés de centre-ville de Montpellier	-	plus de 5 800 places	12 parkings privés : Polygone, 3 parkings indigo, 4 parkings Effia, 4 parkings gérés par Zenpark ou One Park.
P+Tram et parkings de proximité	-	plus de 4 600 places	16 parkings gérés en délégation de service public par la TAM, situés directement sur une stationnement de tramway, soit à proximité immédiate.
L'offre de stationnements payants sur voirie à Montpellier	-	15 000 places	3 zones de stationnement payants sur voirie à Montpellier : jaune, orange, vert, afin d'inciter à la rotation des véhicules stationnés et de faciliter le stationnement des résidents.
(1) TOTAL DU STATIONNEMENT REEL	**-**	**28 900 places**	
Estimation de l'offre de stationnement dans les zones bleues hors Montpellier	-	1 800 places théoriques	19 communes sont dotées de zones bleues. Limité dans le temps, le stationnement sur ces places est gratuit. Il s'agit là encore d'inciter à la rotation des véhicules stationnés et de faciliter le stationnement des résidents. *Il a été considéré pour chaque linéaire inventorié qu'un place de stationnement représente 5 m linéaire.*
Estimation de l'offre de stationnement dans les parkings privés des zones commerciales identifiée à l'Occ sols 2019	101 ha	Entre 34 000 et 40 000 places théoriques	A titre d'exemple, il est fait référence aux parkings de surface des hypermarchés Auchan Méditerranée à Pérols, Carrefour Grand Sud à Lattes, Casino Près d'arènes à Montpellier …
Estimation de l'offre de stationnement dans les parkings situés autour des grands équipements, équipements sportifs, de loisirs, et espaces verts identifiée à l'Occ sols 2019	150 ha	Entre 50 000 et 60 000 places théoriques	A titre d'exemple, il est fait référence aux parkings de surface du Domaine de Grammont à Montpellier, du Palais des sports de Castelnau …
Estimation de l'offre de stationnement dans les parkings situés dans les zones industrielles, les zones d'activités mixtes & tertiaires et les parcs technologiques identifiée à l'Occ sols 2019	204 ha	Entre 68 000 et 81 000 places théoriques	A titre d'exemple, il est fait référence aux parkings de surface dans le parc d'activités du Salaison à Vendargues, du secteur Garosud à Montpellier, …
(2) TOTAL DU STATIONNEMENT SUPPLEMENTAIRE ESTIME	**479 ha**	**Entre 160 000 et 190 000 places**	
TOTAL (1)+(2)		**Entre 188 700 et 219 400 places**	

Les possibilités de mutualisation de ces capacités

Les possibilités de mutualisation des capacités des parcs de stationnement automobile doivent être replacées dans le contexte montpelliérain où **la possession d'au moins une voiture par ménage reste forte**, bien qu'en légère régression (près de 69 % des ménages disposaient d'au moins une voiture en 2018 contre 70,5% en 2013, et 72% en 2008 selon l'INSEE).

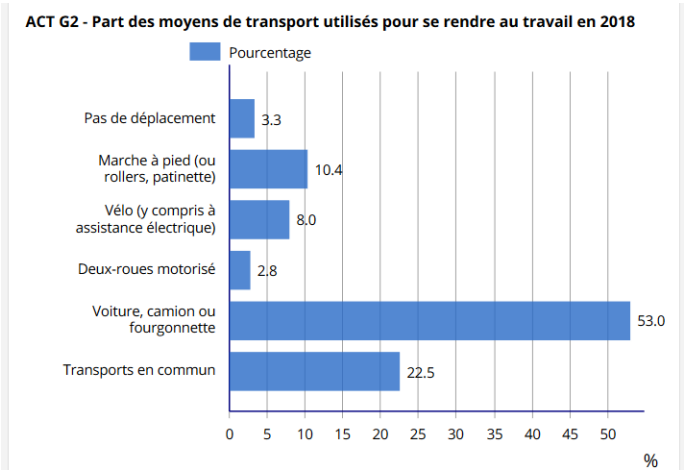
LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**127 216**	**100,0**	**139 724**	**100,0**	**151 277**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	**71 226**	**56,0**	**79 993**	**57,3**	**86 013**	**56,9**
Au moins une voiture	**91 614**	**72,0**	**98 527**	**70,5**	**103 906**	**68,7**
1 voiture	69 980	55,0	77 188	55,2	81 433	53,8
2 voitures ou plus	21 634	17,0	21 339	15,3	22 473	14,9

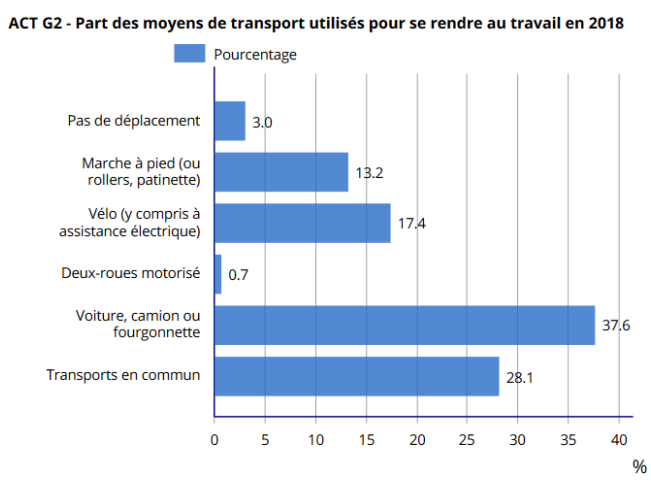
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Dans ce contexte, en 2018, sur le périmètre de la ville de Montpellier, les transports en commun représentaient 22,5% des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail contre 53% pour la voiture. Le vélo ne représentant que 8% des déplacements et la marche un peu plus de 10 %.

Ville de Montpellier INSEE (2018)



Ville de Grenoble INSEE (2018)



Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021

A titre de comparaison, en 2018, sur le périmètre de la ville de Grenoble, les transports publics représentaient 28,1% des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail contre 37,6 % pour la voiture. Le vélo représentant 17,4 % des déplacements et la marche un peu plus de 13 %.

Dès lors, le développement de l'offre de stationnement mutualisé doit pouvoir se définir selon plusieurs priorités :

Cibler les principaux parkings en ouvrage (d'au moins 50 places) en cherchant une mutualisation du stationnement entre les commerces, services, activités, les logements collectifs, les résidences étudiantes et hôtelières.

Cibler les parkings des grands pôles générateurs de trafic (équipements de loisirs, équipements culturels ou sportifs ARENA, Stade de la Mosson, médiathèques, piscines…) ou ceux des projets de requalification urbains tels Ode à la Mer qui pourraient être des « leviers de mutualisation ». Les places de stationnement des commerces et centres commerciaux de plus de 50 places représentent des capacités très importantes. Situées sur des espaces privés et théoriquement ouverts à la seule clientèle des commerces, les possibilités de mutualisation sont toutefois très théoriques et doivent être étudiées et fixées au cas par cas par le biais de conventions avec leurs propriétaires dans le cadre des projets éventuels. Il en va de même pour les parkings des grands équipements.

Permettre la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement à réaliser en cas de programme mixte (« habitations et bureaux » ou « habitations & commerces ») ou dans le cadre d'opérations de construction comportant plusieurs destinations ou sous-destinations. Le règlement du PLUi reprend dans les dispositions particulières sur le stationnement la possibilité offerte par l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme qui permet de « minorer [les] obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ».

Permettre la réduction du nombre de places à réaliser si présence de places pour les véhicules propres en autopartage (cf. Grenoble). Afin d'encourager le développement de l'autopartage, le règlement du PLUI reprend la disposition de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme.

En parallèle, il est nécessaire de continuer à favoriser le développement des services liés au stationnement (recharge électrique, autopartage, services vélo, consignes automatiques…), et celui de ceux liés à l'utilisation des transports publics, axes cyclables, commerces et services de proximité.

Le principe de la mutualisation du stationnement devrait concerner en priorité les sites les plus centraux ou les plus contraints et disposant de la meilleure offre de transports publics. Sur les espaces centraux ou aux abords des principaux pôles générateurs de trafic, la mutualisation du stationnement serait donc d'autant plus légitime que l'offre de stationnement actuelle ne suffit plus. Sur ces sites, la mutualisation du stationnement permettrait de regrouper différentes demandes sur un lieu unique, en jouant sur :

La complémentarité des besoins (plages horaires d'usage du stationnement pour chaque catégorie d'usager, localisation, etc.),

Le fait que chaque catégorie d'usager a des besoins particuliers répondant à des motifs de déplacement spécifiques.

Sur le territoire métropolitain, il existe, dans les parcs ouverts au public, un gisement de places de stationnement qui pourrait être mutualisé, en particulier de nuit. Toutefois, et concernant ces dernières, il paraît nécessaire de préciser que leur mode de gestion différencié - public, public avec amodiation ou privé - nécessitera une analyse fine, quasiment au cas par cas afin de pouvoir proposer la mutualisation de l'offre existante. En effet, la collectivité ne pourra envisager la mise en œuvre effective de la mutualisation, que pour les places de stationnement disponibles dans les parcs dont elle assure elle-même ou par délégation la gestion, via des contrats d'exploitation passés avec les exploitants (sous réserve des possibilités offertes par l'exploitation et les modes de fonctionnement de ces parcs).

7.8 L'amélioration nécessaire des conditions de livraisons des marchandises

La logistique urbaine constitue un enjeu fort pour le territoire, puisqu'elle a un impact sur le rayonnement économique, sur la pérennisation et le développement de l'emploi, sur les flux de circulation ainsi que sur la qualité de l'air.

Montpellier Méditerranée Métropole profite d'une situation favorable dans le domaine des flux d'échanges de marchandises :

- **Située sur le tracé de l'un des principaux axes européens de transport** (le réseau transeuropéen de transport RTE-T) : l'axe méditerranéen qui relie les ports ibériques d'Algésiras, Valence, Barcelone, traverse le sud de la France avec une liaison jusqu'à Marseille, reliant ainsi le territoire à l'Italie et au Nord de l'Europe ;
- **Située à une trentaine de kilomètres du Port de Sète,** port en eau profonde avec un tirant d'eau de 14,5 mètres permettant d'accueillir des navires de type Panamax. En 2014, ce sont 3,5 millions de tonnes qui ont transité par Sète. Grâce à cette porte d'entrée pour les flux de marchandises, le territoire dispose d'un rôle pivot dans l'organisation des échanges internationaux à travers la valorisation de la vocation portuaire et logistique. Ceci représente un enjeu économique majeur avec des retombées potentielles très importantes pour Montpellier Méditerranée Métropole.

Le transport de marchandises en ville est l'art d'acheminer dans les meilleures conditions les marchandises qui entrent, circulent et sortent de la ville. **La logistique urbaine couvre donc un champ très large et complexe : l'approvisionnement des commerces, les livraisons à domicile, la collecte des ordures ménagères, le transport de fonds, les courses des particuliers, l'acheminement du courrier, les flux des chantiers du bâtiment et des travaux publics, etc.** Cette question de la logistique urbaine doit être traitée par Montpellier Méditerranée Métropole en complémentarité et sans collision avec la question des modes actifs : l'idée est d'encourager une logistique non-polluante, qui pourrait s'appuyer notamment sur une organisation du stationnement dans le centre et la périphérie de Montpellier par rapport aux autres modes de transport (logistique du dernier kilomètre, parking relais) et sur une révision du cadre réglementaire, qui permettrait de réguler les accès et l'accueil des véhicules de livraisons dans le centre-ville.

L'organisation de la logistique urbaine dans les villes françaises est très insuffisante. Toutefois, Montpellier Méditerranée Métropole dispose d'atouts lui permettant de montrer une réelle ambition d'amélioration :

- **Le Marché d'Intérêt National (MIN),** outil conséquent, idéalement localisé à proximité immédiate du centre-ville et de l'autoroute, sur la ligne ferroviaire Montpellier-Sète ;
- Une connaissance affirmée de fonctionnements locaux qui lui a permis de prendre une avance certaine sur les autres villes françaises en termes de livraisons du centre-ville de Montpellier par véhicules propres.

Le Schéma Directeur de la Logistique Urbaine et du Transport de Marchandises en Ville, approuvé en janvier 2020, propose un plan d'actions pour anticiper l'évolution des besoins fonciers en logistique, développer la complémentarité entre les modes de transport, mieux maitriser l'empreinte environnementale du transport routier mais aussi pour optimiser les livraisons de marchandises dans les communes de la Métropole.
Parmi les actions développées dans ce schéma, nombre d'entre elles concernent le PLUi. :

- En matière de planification urbaine et d'aménagement opérationnel : la création d'un centre de distribution urbaine sur le MIN de Montpellier, la régénération des voies ferroviaires du parc d'activités du Salaison à Vendargues ;
- Concernant l'organisation logistique : l'articulation de la logistique amont et aval en améliorant les interactions avec les grands pôles logistiques, l'amélioration du partage de l'espace public en optimisant l'usage des aires de livraison et le partage de la voirie.

7.9 Synthèse des constats et enjeux

Les réseaux de transports collectifs structurants et à haut niveau de service, tel que le tramway, créent une forte valeur de localisation pour tous types de développements urbains. Ces infrastructures ont un **effet levier sur l'économie urbaine** en rapprochant les fonctions telles que l'habitat, le commerce et les loisirs. Ce rapprochement des fonctions urbaines, ainsi qu'une densité résidentielle élevée, réduisent les déplacements motorisés. La ville des courtes distances, par son aménagement, encourage les modes de transport actifs.

L'objectif de promouvoir une urbanisation dense et diversifiée à proximité des réseaux de transports collectifs se concrétise progressivement. Cela résulte directement des démarches de planification coordonnées du SCoT, des PLH et du PDU, mises en œuvre depuis 2006.

Cependant, **les projets routiers ont eu un « effet aspirateur »** généré par les grands axes routiers en radial, tout particulièrement l'autoroute gratuite A750 ou la route de Ganges irriguant le département à partir de Montpellier. L'accessibilité améliorée qui en résulte, combinée à l'attractivité du marché foncier des territoires plus éloignés, a **suscité un développement résidentiel centrifuge très marqué de plus en plus loin de Montpellier**. Dès lors on constate que les déplacements entre Montpellier Méditerranée Métropole et les intercommunalités voisines ont augmenté de près de moitié en dix ans et se font principalement en voiture, de l'ordre de 89%, ce qui a pour effet de congestionner les routes d'accès aux polarités économiques de Montpellier Méditerranée Métropole, alors même que les voiries sont inadaptées à de telles progressions du trafic d'échange entre territoires héraultais.

La pression des besoins est forte à tel point **qu'il devient incontournable de doter Montpellier Méditerranée Métropole d'un réseau de PEM, d'axes structurants de transports en commun ainsi que d'un contournement intercommunal** la protégeant des trafics de transit qui engorgent ses portes d'accès et ses espaces urbains.
Suivant l'hypothèse retenue pour le PLUi, la population de Montpellier Méditerranée Métropole devrait progresser de 1% par an au cours des années à venir. Les mobilités ne devraient pas augmenter en intensité, c'est-à-dire rapportées à l'habitant, mais devraient évidemment croître en valeur absolue en fonction du volume et des rythmes de la progression démographique.
Autant dire que la pression des déplacements de toutes sortes – trafics internes, d'échanges et de transit et tous modes - est à la hausse et le sera demain encore. **Face à cette demande de mobilité élevée et croissante, l'offre en réseaux et en services de transports-déplacements des personnes et des marchandises doit être renforcée.**

Le PLUi n'est pas un document de programmation des réseaux de transports. En revanche, il spatialise les pôles de développement urbain en fonction d'une armature de mobilité multimodale qu'il prend en compte.
Dans cette logique, il lui incombe de retranscrire sur un plan urbanistique, la localisation des principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM) structurant le territoire et les modes de déplacement identifiés au sein du SCoT révisé, des infrastructures les plus impactantes, jusqu'aux plus douces : les modes actifs. Les principaux PEM sont potentiellement le cœur de sites de projets urbains et peuvent être générateurs d'une grande diversité de programmes, correspondant bien à ce que le Code de l'urbanisme demande d'identifier au titre des capacités de densification et de mutation urbaine.

CONSTATS

La pression liée aux besoins de déplacements restera élevée dans les années à venir. Dans un contexte d'évolution du territoire, des modes de vie et des besoins, ainsi que dans un souci de préservation de la qualité de l'air, de santé publique et de l'environnement, il s'agit d'assurer la cohérence entre le réseau multimodal de déplacement et l'organisation urbaine, afin de favoriser la mobilité pour tous et à toutes les échelles, en poursuivant dans la voie de la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effets de serre.

ENJEUX

Enjeu 1 : L'amélioration des échanges avec les intercommunalités voisines et les autres territoires pour répondre aux fortes interactions

Enjeu 2 : l'organisation des polarités économiques de manière équilibrée sur le territoire pour limiter les déplacements

Enjeu 3 : la mise en œuvre du système vélo dans le cadre de l'aménagement d'une métropole des courtes distances

Enjeu 4 : L'amélioration continue de l'offre de transport en commun allié à la gratuité pour offrir à la population la possibilité de recourir à d'autres modes que la voiture

Enjeu 5 : Le partage, la valorisation et l'apaisement des espaces publics

Enjeu 6 : La cohérence entre les lieux de développement et de mutations urbaines et l'offre de mobilité actuelle et en devenir

Enjeu 8 : La diminution des concentrations de polluants

Enjeu 9 : La mise en place d'infrastructure et de services favorables à l'optimisation de la logistique urbaine de la Métropole, pour déployer une logistique urbaine décarbonée, respectueuse des autres usages et performante

8. LES BESOINS RELATIFS AUX EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

La régulation des implantations commerciales a, durant des décennies, été effectuée sous le seul prisme économique. A l'échelle nationale, comme dans Montpellier Méditerranée Métropole, une armature commerciale puissante s'est ainsi structurée, afin de répondre aux besoins de consommation. Mais ce mouvement s'est opéré avec des conséquences en termes de consommation foncière, d'aménagement du territoire, d'environnement et de réponse aux évolutions de la demande, contraires aux principes essentiels du développement durable : fortes consommations foncières ; faibles qualités urbaine, paysagère et architecturale ; générations excessives de flux motorisés ; bâtiments énergivores ; aspiration des commerces urbains et de proximité hors des centres-villes et des centre-villages… Il en résulte plus généralement, une dissociation historique entre la ville et le commerce moderne, lui-même marqué par la concentration géographique de l'appareil commercial (dans les lotissements périphériques de grandes surfaces) et des capitaux (constitution de réseaux d'enseignes et d'investisseurs immobiliers). Aujourd'hui, **le commerce est, de fait, confronté à deux grands défis :**

- **Renouveler son modèle économique** dans un contexte économique tendu et concurrentiel, dans un mouvement général marqué notamment par l'impact croissant des nouvelles technologies sur les modes de consommation, eux-mêmes fortement transformés par l'évolution des modes de vie ;
- **Répondre aux exigences de qualité environnementale et urbaine, ainsi qu'aux objectifs de transitions énergétique et climatique.**

Les évolutions législatives successives depuis une décennie (lois LME de Modernisation de l'Economie, Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement, ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ACTPE relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises,…) ont permis une meilleure prise en compte du commerce en tant que fonction urbaine, pour qu'il s'intègre de manière harmonieuse dans le territoire en appliquant les principes fondamentaux du développement durable.

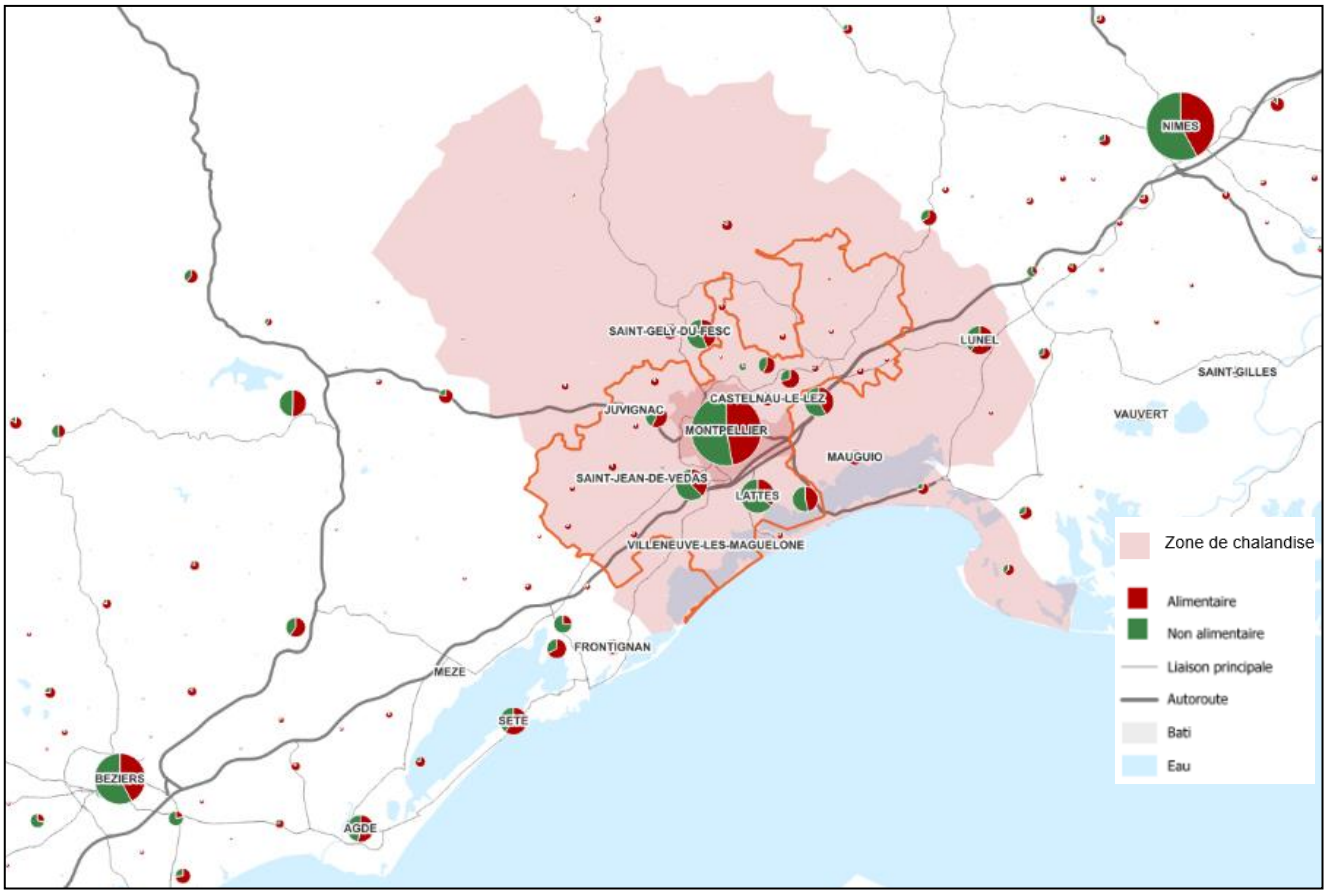
8.1 Une armature commerciale existante puissante, qui contribue au rayonnement de Montpellier Méditerranée Métropole

8.1.1. Une attraction à très large échelle

Le tissu commercial de **Montpellier Méditerranée Métropole accueille environ 13 500 activités marchandes** et génère 3 milliards d'euros de chiffre d'affaire ; il se positionne comme **2ème pôle commercial de la région Occitanie**. A cet égard comme à d'autres, par exemple celui relatif à l'enseignement supérieur et aux activités de recherche-développement, Montpellier Méditerranée Métropole rayonne loin et fort.

L**'aire d'influence commerciale de Montpellier dépasse non seulement le périmètre institutionnel du SCoT mais aussi l'aire urbaine montpelliéraine** (700 000 habitants en 2021) qui recouvre l'ensemble des bassins de vie de Lunel et qui s'étend loin au nord-ouest au-delà de la Vallée de l'Hérault. L'influence des grands pôles montpelliérains s'étend jusqu'aux franges des bassins de consommation nîmois et biterrois. Pour autant, bien que cette zone de chalandise soit étendue, elle reste peu extensible.

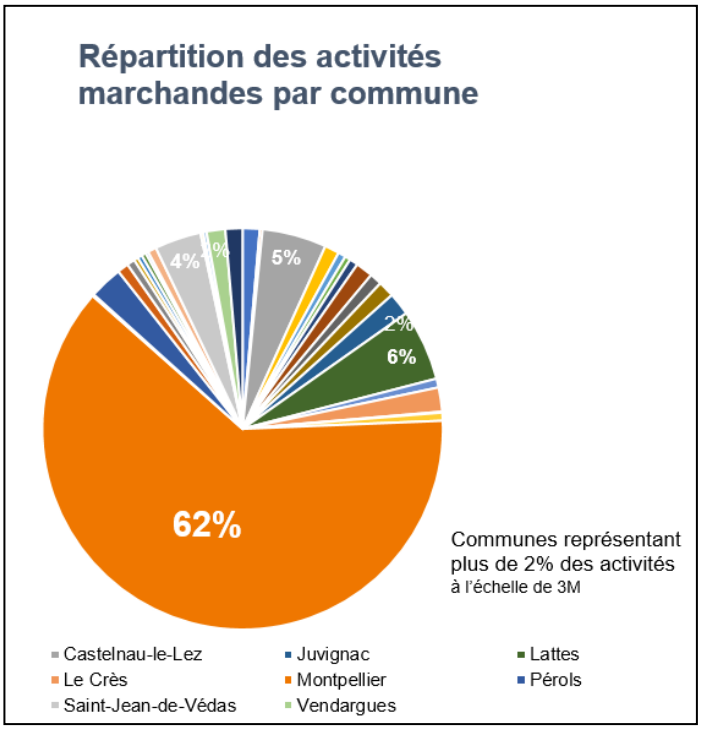
Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous ainsi que sur le graphique, les principaux pôles commerciaux sont concentrés autour de Montpellier et sa première couronne. A noter que le chiffre d'affaire est principalement réalisé par les habitants de Montpellier Méditerranée Métropole.



Zone de chalandise et nature des commerces présents sur Métropole

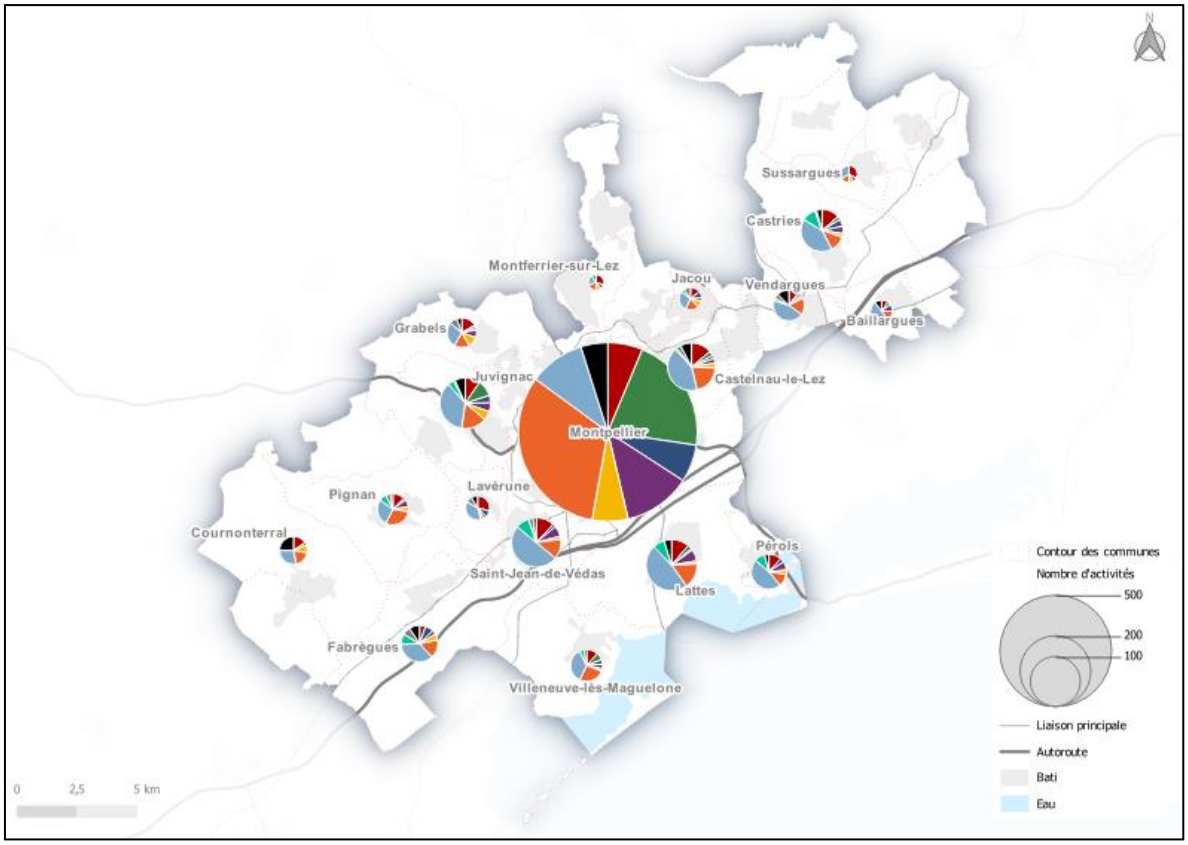
Source : CCI 34 – Données actualisées

Répartition des activités marchandes par commune
Source : INSEE, Stock des établissements, 2021

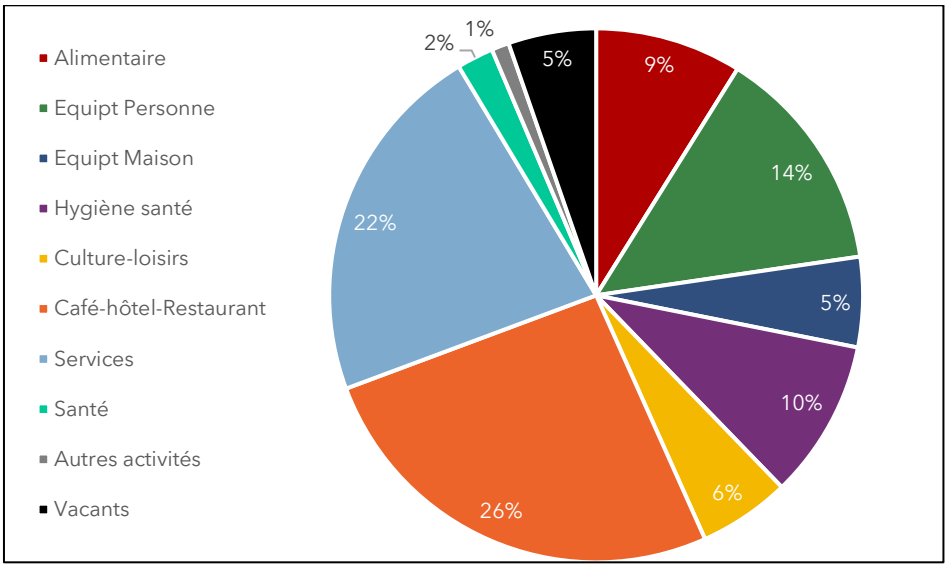


8.1.2. Des centres-villes et centres-bourgs dynamiques

L'activité commerciale est particulièrement dynamique et diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs des communes de la métropole, comme nous le pouvons voir sur la carte et le graphique ci-dessous où chaque couleur des graphiques représente une catégorie d'activité marchande distincte. Le taux de vacance des équipements commerciaux y est d'ailleurs particulièrement faible. Alors que l'activité marchande contribue à l'animation des centres-bourgs, réduits les déplacements et permet d'offrir à l'ensemble des habitants des services de proximité, cette dynamique commerciale devra être encouragée dans le PLUi.



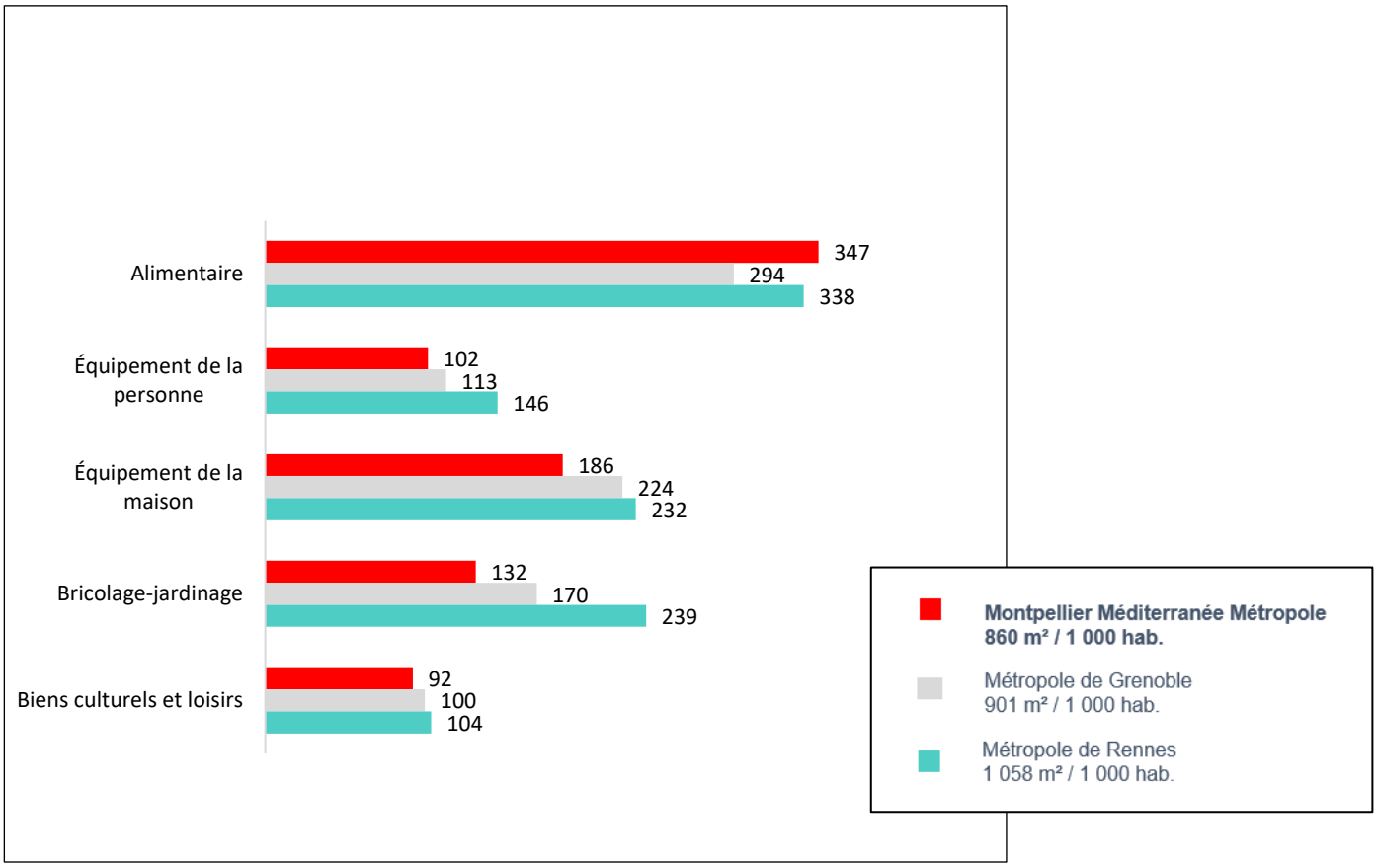
Nombre et nature des activités marchandes présentes dans les centres-villes et centres-bourgs de la métropole
Source : Terrain AID, février 2024



Répartition par secteur des activités marchandes présentes dans les centres-villes et centres-bourgs de la métropole
Source : Terrain AID, février 2024

8.1.3. Un niveau d'équipement commercial insuffisant et concentré dans le cœur de Métropole

L'analyse des densités des commerces de plus de 300 m² de surface de vente – c'est-à-dire des moyennes et grandes surfaces - met en évidence un **niveau d'équipement légèrement inférieur comparé aux métropoles de taille similaire, c'est-à-dire Grenoble et Rennes.** En effet, la Montpellier Métropole est dotée de 860 m² / 1000 habitants de GMS contre 901 m² pour la métropole de Grenoble et 1058 m² pour la métropole de Rennes. Seul le secteur de l'alimentaire inverse cette tendance : la métropole est plus dotée de GMS dans le secteur de l'alimentaire (tel que Picard, Lidl, Super U, E.Leclerc, Thiriet et Grand Frais) que Grenoble et Rennes.



Densité en Grandes et Moyennes Surfaces et Métropoles de Comparaison (m² / 1000 habitants)
Source : données internes AID – LSA Expert

Cette sous-densité en moyenne et grande surface est due à la **concentration des commerces autour de Montpellier et de sa première couronne :** les communes de Montpellier, Lattes et Pérols concentrent à elles seules 59% des moyennes et grandes surfaces.

Les polarités commerciales présentes dans les périphéries sont jugées – dans les dernières analyses de terrain menées par AID en février 2024 – comme peu denses – 29% d'emprise au sol – et vieillissantes.

Alors que l'offre commerciale était en 2016 supérieure – sur un ratio de 1000 habitants – aux métropoles de Grenoble et de Rennes, la tendance s'est inversée en 2024, sauf pour le secteur de l'alimentaire. Cet inversement est nourri par la croissance démographique importante observée sur la métropole de Montpellier ces dernières années. Il sera donc

important de veiller à proposer une offre commerciale adaptée au nombre d'habitants, à rééquilibrer cette offre sur l'ensemble du territoire de la Métropole ainsi qu'à réhabiliter les équipements commerciaux vieillissants.

Des évolutions récentes mesurées, en ligne avec la stratégie du SCOT de 2006

Sur les dix dernières années, **le rythme annuel de surfaces de vente autorisées s'établit autour de 9 000 m².** Ce rythme de 9 000 m² reste modéré si l'on considère, en ordre d'idée, que Montpellier Méditerranée Métropole accueille 650 000 à 700 000 m² de vente, soit une **progression annuelle contenue en deçà de 1,5%, en ligne avec la croissance démographique soutenue de ces dernières années.**

En revanche, les territoires voisins ayant autorisé sur la même période 10 000 m² de vente par an pour une population bien moindre[36], il convient désormais de prendre en compte les effets cumulés des créations nettes.

Il est possible d'en tirer deux constats :

- Le SCoT de 2006 a partiellement atteint ses objectifs en matière d'urbanisme commercial. En effet, il a permis de **maîtriser le développement commercial des zones périphériques sur le territoire de l'Agglomération**, d'intégrer le complexe Odysseum dans la structure commerciale d'un secteur en forte croissance démographique et urbaine, et de contribuer à la stratégie de rayonnement de Montpellier Méditerranée Métropole. De plus, le SCoT a initié la requalification de la Route de la Mer, une opération démonstrative visant à reconquérir une vaste zone commerciale périphérique. Cette initiative, inédite à une telle échelle, a conduit à la reconnaissance de Montpellier Méditerranée Métropole comme territoire EcoCité par l'État, la CDC et l'ADEME.
- **La stratégie de développement commercial doit se faire en concertation et coordination avec les territoires voisins**, compte tenu de l'offre dont ils disposent désormais aux portes mêmes de la Métropole [37].

Une évolution des préférences d'achat qui pourrait impacter l'immobilier commercial

L'étude AID réalisée en février 2024 révèle que 30% des clients ont augmenté leurs achats sur leur trajet domicile-travail entre 2021-2024.La clientèle y recherche une facilité d'achat. Une régulation commerciale des portes d'entrée de la Métropole est donc nécessaire à proximité des grands axes routiers.

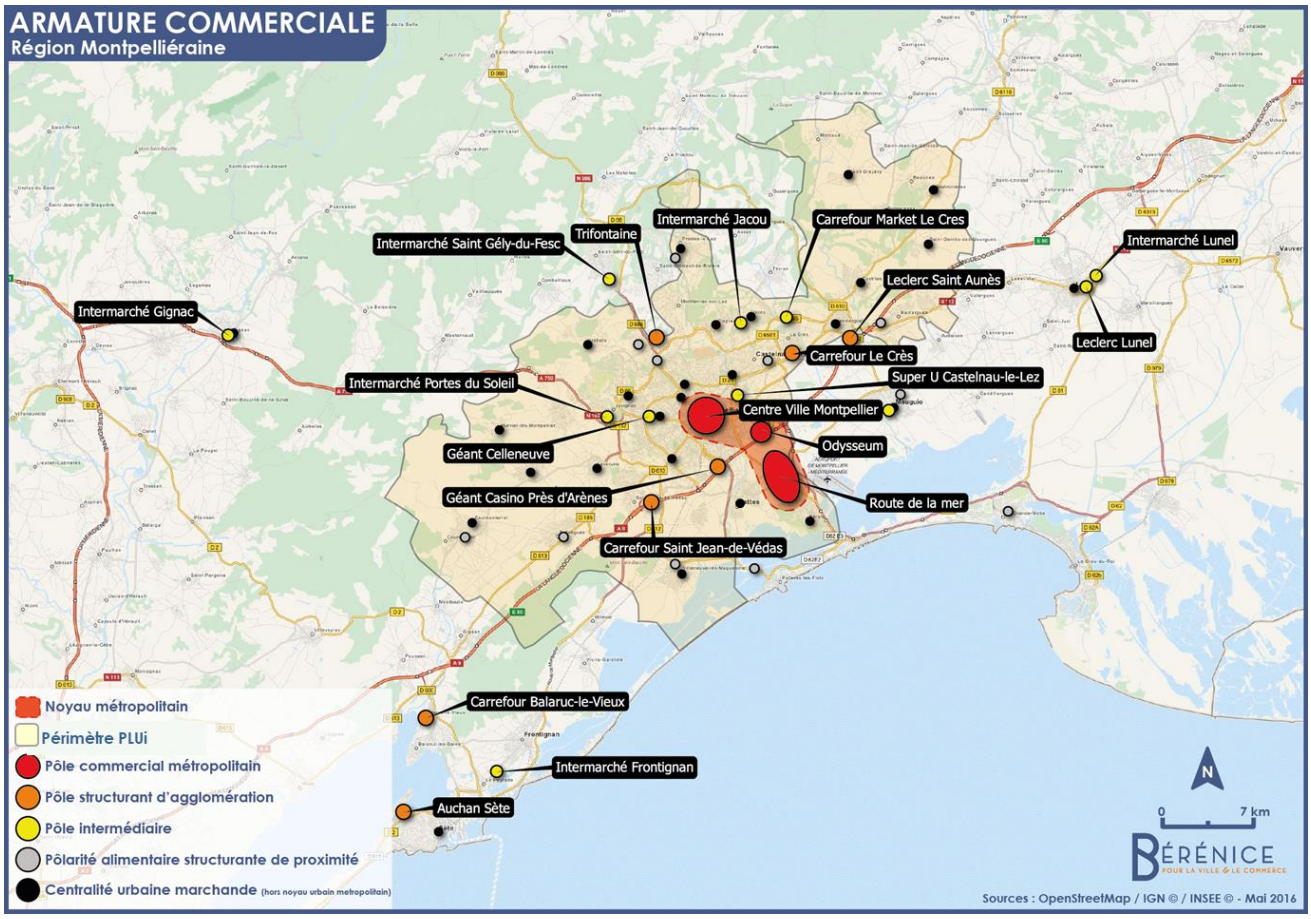
Par ailleurs, 36% des clients ont augmenté leurs achats dans les centralités et 33% ont également augmenté dans les centres commerciaux. Ce constat indique appelle donc à conforter tous les types de polarité.

Enfin, 32% des clients ont augmenté leurs achats en seconde main ces trois dernières années et 39% des clients sur les marchés. Ces circuits de distribution alternatifs devraient poursuivre leur développement ces prochaines années. Il est à noter que ce type d'offre nécessite un faible besoin en immobilier commercial.

[36] Pays de l'Or, de Lunel, Pic Saint Loup, Bassin de Thau, Cœur d'Hérault
[37] Pays de l'Or, de Lunel, Pic Saint Loup, Bassin de Thau, Cœur d'Hérault

8.2 Une armature commerciale fortement polarisée et hiérarchisée, en recherche d'équilibre - une structuration claire de l'armature pour répondre aux différents niveaux de besoins de consommation

Montpellier Méditerranée Métropole, à l'instar de tout grand territoire, dispose d'une armature commerciale positionnée pour répondre à plusieurs types de besoins de consommation.
Cette armature peut se décliner en 3 niveaux :



- **Le « pôle commercial métropolitain** », qui accueille toutes les formes commerciales, notamment les plus rayonnantes et attractives, dans une étroite intégration au tissu urbain. Il recouvre en premier lieu le périmètre du **Grand Cœur de Montpellier** qui correspond à l'Ecusson, ses faubourgs, et au centre commercial du Polygone. Ce pôle majeur, et leader par sa dimension (chiffre d'affaires global de l'ordre de 600 M€, pour 1 500 locaux commerciaux[38]), joue un rôle essentiel dans l'identité et le rayonnement de Montpellier Méditerranée Métropole.

  Un plus grand « **noyau urbain métropolitain** » vient en appui du Grand Cœur de Montpellier pour conforter son rayonnement et étendre son l'échelle est ses fonctions métropolitaines. Etroitement connecté au Grand Cœur par le réseau de transport (notamment tramway), dont il prolonge l'offre, il joue un rôle essentiel dans l'attractivité urbaine et commerciale du territoire. Orienté vers les grands axes de communication et vers le littoral, il comprend l'ensemble formé par Odysseum et le secteur de développement urbain autour de la nouvelle gare Montpellier-Sud-de-France, ainsi que l'axe de la Route de la Mer. Les différents secteurs commerciaux au sein de ce noyau

38 Au sens large, y compris services et restauration

urbain métropolitain concentrent un grand nombre de fonctions commerciales (au moins 50 000 m² de vente), qui jouent un rôle moteur dans l'extension et la reconquête urbaine de Montpellier Méditerranée Métropole et répondent à une forte demande touristique saisonnière.

- **Les zones commerciales dites pôles structurants d'agglomération** accueillent les formats hérités de l'essor du commerce moderne des années 70 et 80, qui peuvent difficilement s'insérer dans le tissu urbain dense. Ces zones, concentrant à minima 15 000 à 20 000 m² de surface de vente, répondent encore aujourd'hui à un large éventail de besoins d'achats, alliant les besoins quotidiens (hypermarché) aux besoins occasionnels non alimentaires (grandes surfaces spécialisées). Dans le périmètre du PLUi, trois secteurs commerciaux s'inscrivent dans cette catégorie : pôles Carrefour-Saint Jean de Védas, Géant-Près d'Arènes, Carrefour-Le Crès. Deux autres pôles commerciaux aux franges de Montpellier Méditerranée Métropole complètent ce niveau de maillage : Carrefour Saint-Clément-de-Rivière (Trifontaine), Leclerc Saint-Aunès (Ecoparc).
  Rattrapés par le développement urbain, ces pôles structurants occupent des positions clés dans le territoire, sur les grands axes routiers **aux portes de Montpellier et sa première couronne.**

  Reposant sur un modèle historique d'efficacité économique et fonctionnelle issu de l'aire du « tout automobile », aujourd'hui profondément questionnés par les mutations sociales, environnementales, des systèmes d'information et de communication et par l'évolution des modes de vie et de consommation, ces pôles sont confrontés à de nombreux défis : s'adapter aux besoins et anticiper leurs évolutions notamment à l'heure du e-commerce ; moderniser un parc immobilier vieillissant ; proposer un meilleur confort aux consommateurs et une qualité de visite accrue ; repenser en profondeur leur insertion environnementale urbaine et paysagère ; participer à la transition énergétique et climatique etc.

- **Les polarités de proximité** répondent aux besoins de consommation courants de la population, et constituent le maillon de base de l'armature commerciale.
  Trois types de pôles peuvent être distingués :
  - → Les centralités urbaines marchandes : intégrées dans le tissu urbain, elles permettent de limiter les déplacements automobiles et d'animer les quartiers, les centres-villes et centres-villages, en alimentant le lien social. Les centralités urbaines marchandes concentrent un panel de 5 activités de proximité ou plus. On recense 12 de ces pôles à Montpellier et 25 dans les autres communes.
  - → Les polarités alimentaires structurantes de proximité : principalement constituées autour d'une grande surface alimentaire de type supermarché avec quelques commerces et services de proximité complémentaires ; elles sont localisées dans le tissu urbain, diffus, ou à ses franges ; les communes hors Montpellier en accueillent 8.
  - → Les pôles intermédiaires, à plus large niveau de rayonnement (intercommunal), dotés d'un petit hypermarché de 2 500 à 6 000 m² de surface de vente éventuellement complétés par des moyennes surfaces. On recense 5 pôles avec des concentrations de 4 000 à 15 000 m² de surface de ventes : Portes du Soleil à Juvignac, Géant à Celleneuve, Intermarché à Jacou, Carrefour Market au Crès, Super U à Castelnau-le-Lez.

8.2.1. Un maillage géographique cohérent, mais qui présente à terme des enjeux de rééquilibrage géographique

L'armature commerciale est bien répartie sur le territoire métropolitain, de façon globalement équitable, même si le cœur d'agglomération présente logiquement une densité commerciale plus importante.

Toutes les communes de plus de 3 000 habitants[39] accueillent au moins un pôle de proximité

Tous les habitants et usagers de Montpellier Méditerranée Métropole ont une possibilité d'accès[40] :

- **À une offre complète de « grande proximité »** proposée par les pôles intermédiaires, à moins de 10-15 mn,

[39] Généralement considéré comme le seuil de viabilité économique pour un pôle commercial de proximité
[40] En 2013, le taux de motorisation des ménages résidant hors commune de Montpellier est de l'ordre de 92- 94% selon les secteurs ; quant à Montpellier, qui bénéficie du meilleur niveau de desserte TC, il s'établit à 71%

- **À une offre complète de réponse aux besoins alimentaires et non alimentaires**, avec le maillage des pôles structurants accessibles moins de 15-20 mn maxi (voiture),
- **À l'offre et au cadre exceptionnels des pôles de Montpellier et sa première couronne** accessibles en moins de 30 minutes quelques soit le mode de transport.

Toutefois, l'analyse plus fine de ce maillage fait apparaître **deux secteurs géographiques moins équipés**, alors qu'ils ont connu et connaissent un très fort dynamisme démographique :

- **L'Ouest montpelliérain**[41] accueille 40% de commerces-services-restaurants de moins par habitant par rapport à la moyenne de Montpellier Méditerranée Métropole. Il compte 41 000 habitants et une offre structurée autour d'un pôle intermédiaire comprenant l'Intermarché de Juvignac, un supermarché à Cournonsec et 5 polarités marchande de proximité. Le projet de contournement ouest renforcera à terme l'attractivité de ce quadrant.
- **Le quadrant Nord-est de Montpellier Méditerranée Métropole** (secteur Castelnau-Jacou-Le Crès jusqu'aux limites Nord-est du territoire) affiche une sous-densité commerciale de 17% par rapport à la moyenne.

Le SCoT de la Métropole, révisé et approuvé en 2019, fait état de plusieurs problématiques auxquelles doit faire face l'EPCI sur les prochaines années : **un tassement de la croissance démographique, couplé à une montée en puissance du e-commerce ainsi qu'à une réduction drastique de la consommation foncière imposé par la trajectoire ZAN**. Tenant compte de ces enjeux, le PADD du SCoT vise à :

- Limiter les extensions de zones commerciales au profit du réinvestissement et de la consolidation des polarités existantes,
- Corriger la faible couverture spatiale du territoire en équipements commerciaux à l'ouest et en la complétant à l'est,
- Privilégier le développement commercial de proximité, facteur d'animation urbaine, de mobilité durable et d'emploi.

La poursuite des orientations du PADD du SCoT révisé en 2019 devra être recherché par le PLUi dont le diagnostic commercial partage des constats et enjeux communs avec celui du SCoT.

[41] Communes de Juvignac, Saint Georges d'Orques, Murviel-lès-Montpellier, Lavérune, Saussan, Pignan, Cournonterral, Cournonsec

8.3 Les besoins relatifs aux équipements commerciaux

CONSTATS

Il convient d'être prudent sur les perspectives d'évolution du commerce traditionnel physique, et ne pas tirer de conclusions définitives sur la question de l'obsolescence de certaines formes de commerces (la « mort » de l'hypermarché, des centres commerciaux, ou des grandes surfaces par exemple). En revanche, toutes les formes de distribution connaissent des mutations sous l'effet de l'évolution des modes de vie et de consommation, de plus en plus marquées par les changements climatiques et numériques, ainsi que par les préoccupations environnementales et sociétales. Malgré les différents cycles économiques, l'immobilier commercial reste un secteur très attractif, notamment en termes d'investissement. A cet égard, le dynamisme et l'attractivité du bassin de consommation montpelliérain devraient contribuer à maintenir un haut niveau d'investissement tant en investissement commercial qu'en distribution. Aussi, ces mutations et ces capacités d'investissement doivent être mises à profit pour mieux intégrer le commerce au territoire, à son environnement naturel et urbain et pour qu'il contribue de nouveau à l'animation des tissus urbains au sein desquels il doit reprendre toute sa place.

ENJEUX

Enjeu 1 : La définition d'une armature commerciale prenant en compte les évolutions démographiques, le pouvoir d'achat des ménages et les tendances constatées

Enjeu 2 : L'évolution des formes de consommation et l'intégration des impacts des révolutions technologiques en cours

Enjeu 3 : La maitrise des implantations commerciales nouvelles sur le territoire en respectant les équilibres existants au sein du territoire et au-delà même de la Métropole, les objectifs d'aménagement et de développement durables du territoire

Enjeu 4 : La consolidation de l'attractivité de la centralité métropolitaine, elle-même appuyée sur le grand-Cœur de Montpellier à soutenir et le renforcement du commerce urbain de proximité

Enjeu 4 : La qualité urbaine, architecturale et environnementale des pôles commerciaux

9. LES BESOINS RELATIFS AUX EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

L'attractivité de Montpellier, de son District, puis de sa Communauté d'Agglomération et aujourd'hui de Montpellier Méditerranée Métropole, a été notamment portée par les équipements dont le territoire s'est progressivement doté. Historiquement, ce sont les décisions nationales des années 1960 de développer à Montpellier de grands équipements hospitaliers et universitaires qui ont favorisé l'arrivée massive des rapatriés d'Afrique du Nord, et ce davantage que vers d'autres villes de l'arc languedocien. Puis, ce sont le **Zénith, le Corum, le Musée Fabre réaménagé, l'Aréna, le Parc d'exposition, les stades et autres équipements sportifs,** qui ont permis à Montpellier d'attirer des manifestations qui l'ont progressivement placée au rang de métropole d'envergure nationale, voire européenne.

Ces dernières années, ces équipements à fort rayonnement ont été complétés notamment par le **MOCO** (centre d'art contemporain réunissant l'Hôtel des Collections, la Panacée et l'école des Beaux-arts de la Métropole), **le BMX Freestyle Park de Grammont** ainsi que **le parc ludo-aquatique multi-glisses Gérard Bruyère de Baillargues.** Ces équipements sont tous trois conçus pour accueillir des évènements de niveau international. Le rayonnement métropolitain, que ce soit en matière de tourisme d'affaire, de tourisme urbain, de culture, de sport ou de loisir, bénéficie fortement de ces infrastructures. Celles-ci ont aussi structuré le développement urbain en participant notamment au changement d'échelle de Montpellier et sa première couronne (**Corum, nouveau Tribunal, Piscine Olympique, Médiathèque Emile Zola, Hôtel de Région, déplacement de l'Hôtel de Ville…**) et en contribuant à la structuration de polarités (**Domaine d'O, Domaine de Grammont, Aréna-Parc des expositions, Odysseum**…). Ces grands équipements se sont développés chaque fois que possible en cohérence avec les extensions du réseau de tramway, augmentant ainsi leur attractivité et leur potentiel.

Ainsi, les **grands projets d'équipement et de services** répondent à deux enjeux :

- Ils doivent **présenter un rayonnement d'échelle métropolitaine, voire au-delà, régional, national ou européen.** À leur forte fréquentation doit correspondre une très bonne accessibilité, nécessairement multimodale. En cela, ils ne doivent pas être confondus avec les équipements publics de proximité, rendus nécessaires par l'évolution démographique et la satisfaction des besoins de la population en place ;
- Ils doivent **contribuer à répondre de manière efficace et pertinente à l'évolution des activités humaines** d'une Métropole qui a connu ces dernières années une forte croissance démographique. En effet, la Métropole compte bientôt un demi-million d'habitants et c'est le principal pôle de services d'une aire urbaine qui comptera bientôt aux alentours de 700 000 habitants. Par ailleurs, c'est la seconde métropole d'appui de la Région Occitanie, ouverte sur la Méditerranée.

Les grands projets d'équipements et de services considérés dans la présente section n'incluent pas les projets d'équipements commerciaux et les grands projets relatifs aux infrastructures de transports qui relèvent eux de sections spécifiques.
Les grands projets d'équipement et de services relevant des infrastructures environnementales (eau potable, eaux usées et déchets) et leurs éventuels besoins de modernisation sont décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

Complémentairement, le territoire comprend de nombreux équipements du quotidien (scolaires, sportifs, culturels…), composante essentielle à la qualité de vie et à la construction d'une ville des proximités.

9.1 La situation actuelle des grands équipements de superstructure

Montpellier justifie pleinement son rang et son statut métropolitain grâce à ses grands équipements dédiés à la santé, à la culture, aux sports et aux lieux polyvalents de rassemblement et de spectacles.

9.1.1. L'université

Le site de Montpellier est l'un des plus importants au niveau national, puisqu'il compte :

- 53 300 étudiants
- 200 chercheurs et enseignants chercheurs
- 300 agents administratifs et techniques

Il représente également la **5ème concentration nationale de recherche publique**. La plupart des organismes nationaux de recherche publique sont représentés (BRGM, CEA, Cemagref, CIRAD, CNRS, Ifremer, INRA, INRIA, INSERM, IRD)

Depuis le Moyen Âge, l'Université a façonné la structuration urbaine de Montpellier. L'aire géographique du campus s'inscrit principalement sur un territoire de **840 ha au nord-ouest de la ville**. Cette aire concentre la quasi-totalité du domaine universitaire (360 ha dont 166 ha non bâtis).
L'université de Montpellier rassemble une vaste communauté de savoirs : sciences, technologies, activités physiques et sportives, médecine, pharmacie, droit, sciences-politiques, économie ou encore gestion… qui lui permettent de bénéficier d'une reconnaissance internationale dans un large éventail de domaines scientifiques tels que la biologie-santé, l'agroenvironnement, la chimie, les sciences et technologies de l'information et de la communication ainsi que le droit. En 2019, l'Université de Montpellier se place dans le Top 300 des meilleures universités au monde au classement de Shanghai, en maintenant sa 1ère place internationale sur la thématique « Ecologie », seule 1ère place occupée par un établissement français parmi les 52 disciplines recensées.
L'opération Campus, plan de grande envergure en faveur de l'immobilier universitaire, a pour finalité de renforcer l'attractivité et le rayonnement universitaire. Cette grande opération multi partenariale (notamment entre l'Etat, les universités, la Région Occitanie, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier) a pour objectif de remettre à niveau les bâtiments universitaires et de recherche, tout en renforçant les interactions entre le campus et la ville. En effet, la lisibilité de la fonction universitaire dans ce secteur de la ville-centre doit être améliorée, en ouvrant les grands espaces universitaires sur leur environnement ainsi qu'en développant un système multimodal de déplacements. L'opération Campus a aussi pour ambition de mobiliser du foncier en faveur du logement social étudiant et de la mixité sociale urbaine. Cette dernière dimension a toutefois du mal à se mettre en œuvre compte tenu des résistances de la communauté universitaire.

Mais il s'agit aussi de structurer et de renforcer les pôles d'excellence en matière de formation, de recherche et de valorisation afin de les rendre plus compétitifs et plus visibles à l'échelle internationale.

9.1.2. Les équipements d'innovation et de recherche

Montpellier Méditerranée Métropole constitue un territoire d'excellence et d'innovation en étant **le 5ème site français dans le domaine de la recherche, avec 7 500 chercheurs et plus de 60 000 étudiants.**

Montpellier Méditerranée Métropole accueille de nombreux pôles de recherche de haut niveau et 8 pôles de compétitivité, ainsi que des centres de recherche et développement industriels majeurs tels que IBM, Sanofi, Intel ou encore Alstom.

À partir de ce terreau fertile, et par une politique ambitieuse dans ce domaine, Montpellier Méditerranée Métropole facilite l'émergence et la croissance d'entreprises génératrices de forte valeur ajoutée sur le territoire, à travers son **Business & Innovation Center (BIC),** pionnier des incubateurs technologiques en France et en Europe. Au sein des

3 sites d'incubation de Montpellier Méditerranée Métropole - **Cap Alpha, Cap Oméga et le MIBI** (Montpellier International Business Incubator - les créateurs d'entreprises innovantes bénéficient ainsi d'un environnement privilégié pour maximiser leurs chances de succès en profitant d'espaces de coworking, de locaux évolutifs et de moments de rencontres et d'échanges pour les quelques 160 start-up accompagnées annuellement.

Ces dispositifs d'accompagnement économique ont permis que se développe localement un écosystème économique jeune et particulièrement dynamique, formé de start-ups intervenants dans plusieurs domaines, plus ou moins interfacés entre eux : le numérique, la santé, l'économie culturelle et créative… C'est ainsi qu'une grande partie des acteurs du territoire intervenant dans le champ du numérique se sont engagés collectivement dans la dynamique nationale French Tech avec une volonté remarquée.
Le bâtiment préfigurateur de l'hôtel French Tech, installé dans l'ancien hôtel de ville de Montpellier, permet désormais aux acteurs de cet écosystème innovant, de disposer d'un lieu collaboratif et emblématique, dans l'attente de la future Halle de l'Innovation qui doit prendre place dans le quartier Cambacérès en proximité du PEM Montpellier Sud-de-France.

9.1.3. Les équipements de la fonction Santé

Le centre hospitalier universitaire (CHU) de Montpellier a derrière lui une tradition médicale séculaire. Avec une capacité de 3 000 lits et près de 11 000 salariés, **le CHU de Montpellier est le premier employeur du territoire métropolitain.** Classé 6ème pour la recherche (en termes de publications), il compte parmi les établissements de soins les plus renommés de France, pour la qualité de la prise en charge des malades et des compétences techniques et humaines. Au total, la filière santé sur le territoire métropolitain représente **plus de 50 000 emplois.**

Avec la plus ancienne faculté du monde occidental, l'Université de Montpellier, aujourd'hui 5ème université française de par sa taille, compte plus de 32 000 étudiants parmi un total de 60 000, en santé, sciences et technologies.
Par ailleurs, dans la ville-centre de Montpellier ou dans les communes contigües, sont localisées une douzaine de cliniques regroupant au total un nombre de lits et d'emplois proche de ceux du CHU.

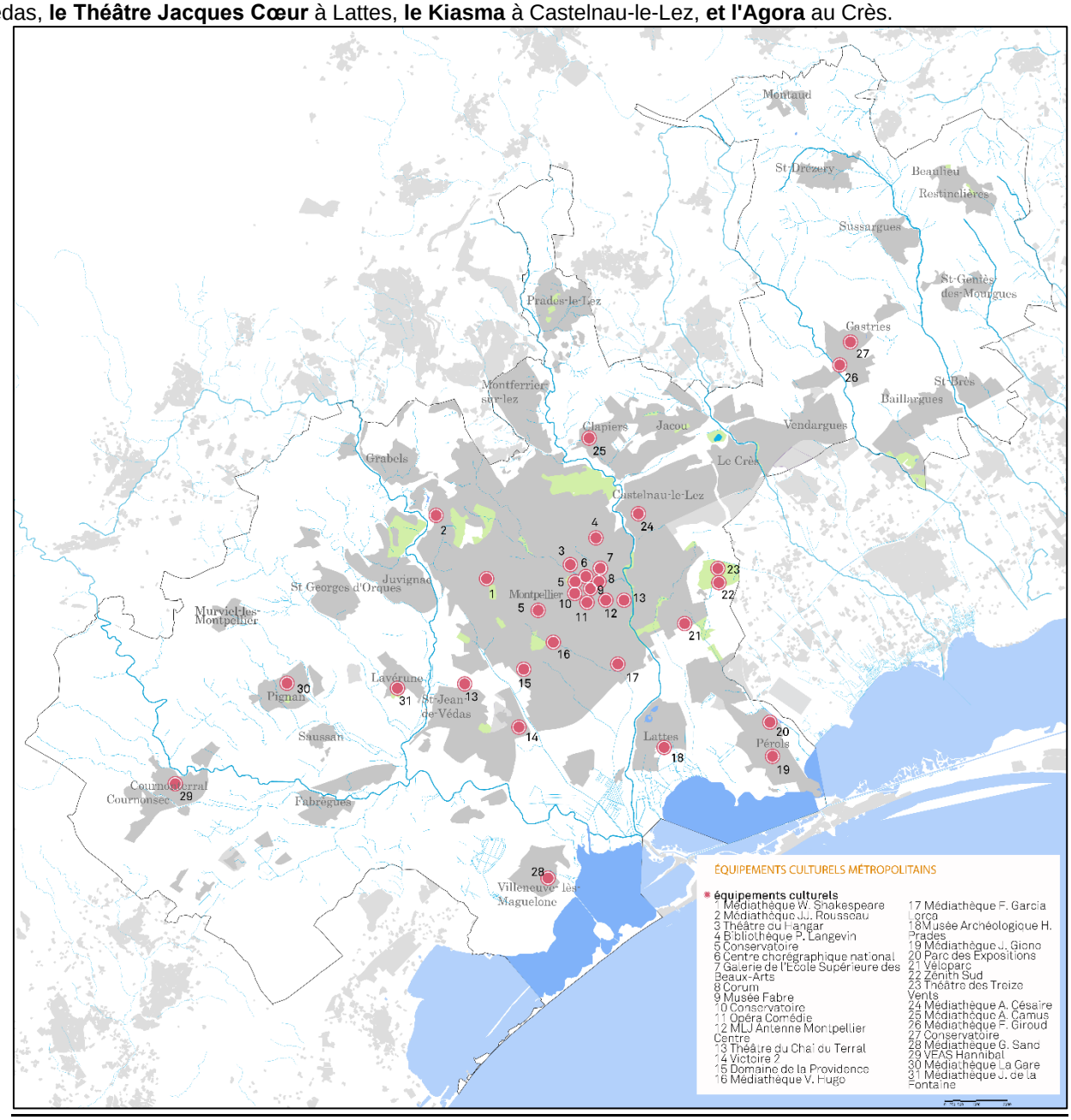
9.1.4. Les équipements polyvalents structurants à fort rayonnement

Ces équipements, qui offrent la possibilité de grands rassemblements, se situent au croisement de plusieurs fonctions collectives : culturelles pour des représentations de spectacles ; de tourisme d'affaires pour l'organisation de congrès ; de manifestations sportives et de loisir pour les activités indoor.
L'équipement de Montpellier Méditerranée Métropole en la matière est de haute qualité avec notamment le **Corum** (opéra et palais des congrès), **l'Aréna** (plus grande salle de spectacles en région) et le **Parc des expositions**, **le Zénith sud**, qui participent au rayonnement de Montpellier Méditerranée Métropole par les manifestations qu'ils accueillent.

9.1.5. Les équipements Culturels

Au-delà des nombreux équipements culturels de proximité, des équipements structurants s'affirment par leur rayonnement et leur fréquentation. Parmi eux figurent **l'Opéra-Berlioz, l'Opéra-Comédie, le Musée Fabre, le Domaine d'O, la Médiathèque Emile Zola, le Planétarium Galilée le Théâtre de Grammont, le Conservatoire et les triples équipements du MOCO, centre d'art contemporain : l'Hôtel des Collections, La Panacée etl'Ecole des Beaux-Arts de la Métropole (ESBAMA)...**
Cette offre de lieux culturels majeurs est le support de nombreuses manifestations à retentissement régional, voire national ou européen.
Au-delà de leur rayonnement propre, ces équipements servent de support à des politiques publiques auxquels ils donnent une vitrine. Ils participent à la diffusion artistique sur l'ensemble du territoire métropolitain et régional. Cela s'appuie également sur un important réseau d'équipements à l'échelle intercommunale et municipale. Par exemple,

Montpellier Méditerranée Métropole met à disposition des habitants et usagers du territoire **un réseau de 15 médiathèques.** De plus, il existe des équipements culturels communaux tels que le **Chai du Terral** à Saint-Jean-de-Védas, **le Théâtre Jacques Cœur** à Lattes, **le Kiasma** à Castelnau-le-Lez, **et l'Agora** au Crès.



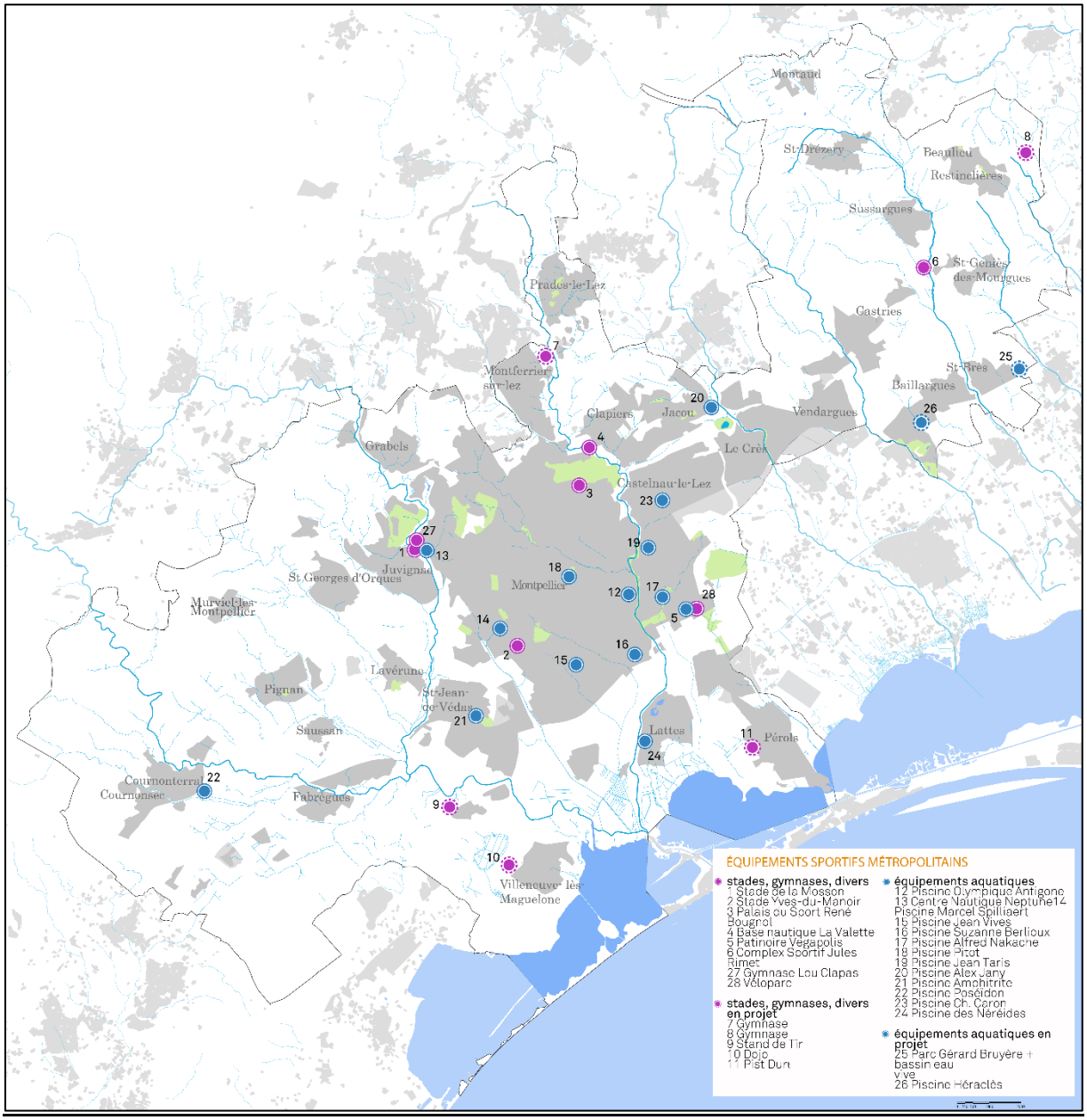
Implantation des équipements culturels de Montpellier Méditerranée Métropole
Source : Montpellier Méditerranée Métropole

9.1.6. Les équipements de la fonction Sports-Loisirs

Régulièrement citée parmi les toutes premières villes sportives de France pour son nombre de clubs de haut niveau, Montpellier Méditerranée Métropole s'appuie sur un réseau d'équipements très dense. S'agissant des grands équipements et des pratiques professionnelles, la diversité est remarquable avec notamment, le **stade de la Mosson** (football), le **stade Yves-du-Manoir** (rugby), le **Palais des sports René-Bougnol** (handball), le **Palais des sports Pierre-de-Coubertin** (volley-ball), la **Piscine olympique d'Antigone**, la **patinoire Végapolis**, le **BMX Freestyle de**

Grammont, le **parc aqualudique multi glisse de Baillargues** (qui répond par ailleurs à la nécessité de création de bassins de rétention pour faire face aux risques d'inondation)...

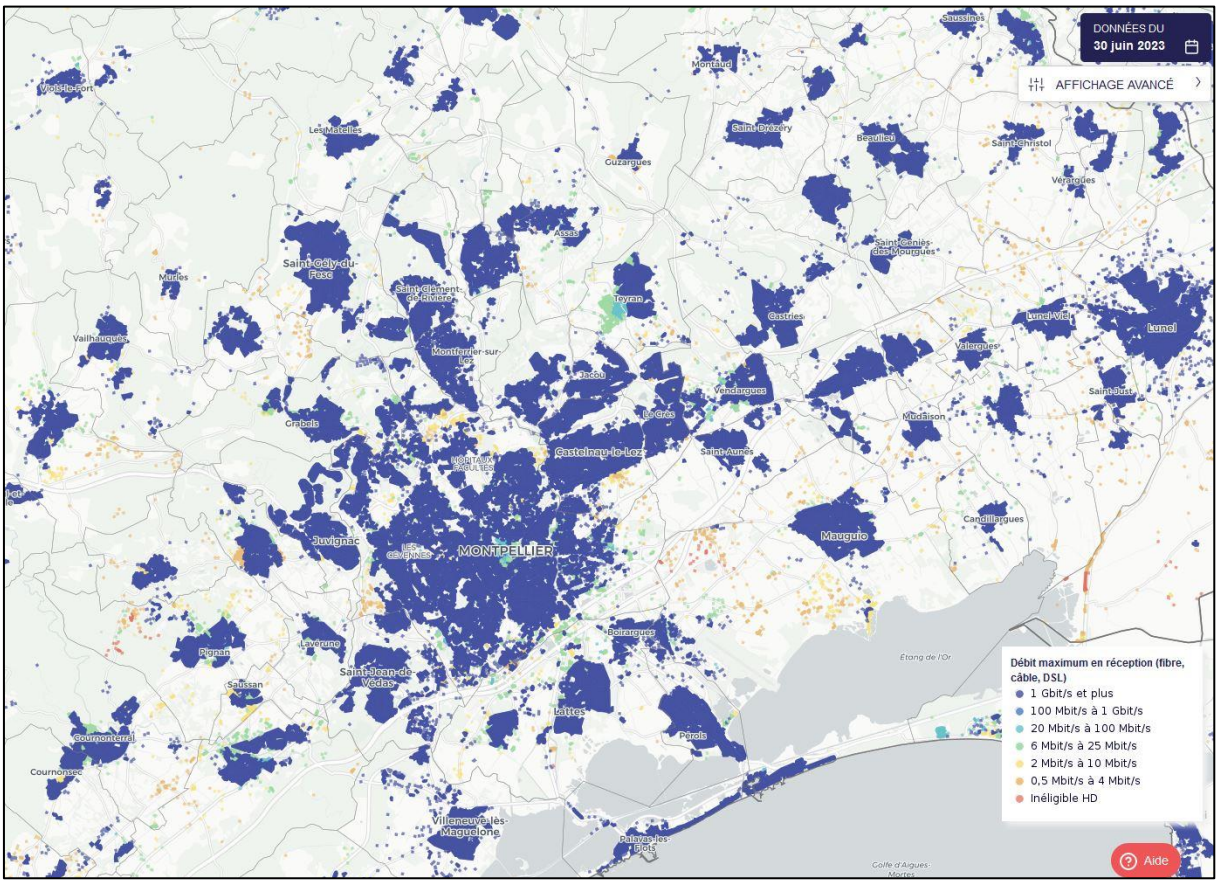
S'ajoutent une myriade d'équipements sportifs de proximité, dont **le réseau des 14 piscines de la Métropole** et de nombreux équipements communaux, dont certains d'échelle intercommunale (comme le Palais des Sports Jacques Chaban-Delmas à Castelnau-le-Lez).



Implantation des équipements sportifs sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole
Source : Montpellier Méditerranée Métropole

9.2 Etat des lieux couverture très haut débit de Montpellier Méditerranée Métropole

La couverture très haut débit (>30 Mb/s) du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole se poursuit et entre dans sa phase finale de déploiement. Sur l'ensemble de la métropole, à mi-2023, **94% des locaux d'habitation ou d'entreprises sont éligibles à une technologie très haut débit (fibre optique ou réseau câblé).** La répartition reste cependant éparse entre les communes : Saussan atteint 70% de locaux éligibles au très haut débit, tandis que Montferrier a la totalité de ses locaux éligibles.



Source : Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse, 30 juin 2023

9.2.1. Le déploiement de la fibre jusqu'à l'abonné (FTTH) ; Orange et SFR poursuivent le déploiement sur Montpellier Méditerranée Métropole

Le gouvernement français a défini en février 2013 le **plan France Très Haut Débit** qui succède au programme national très haut débit lancé en 2010 : l'objectif est de couvrir 100% de la population en très haut débit d'ici 2022 (quelle que soit la technologie). Un second objectif de rendre la fibre optique accessible à tous a été fixé pour 2025.

A la fin de l'année 2022, les objectifs fixés par le gouvernement et sur lesquels s'étaient engagés Orange et SFR pour la fibre optique dans les zones denses n'ont pas été atteints. Cette non atteinte des objectifs a mis en évidence les difficultés des opérateurs à assurer la complétude des zones denses, et en particulier les locaux les plus complexes à rendre éligibles.

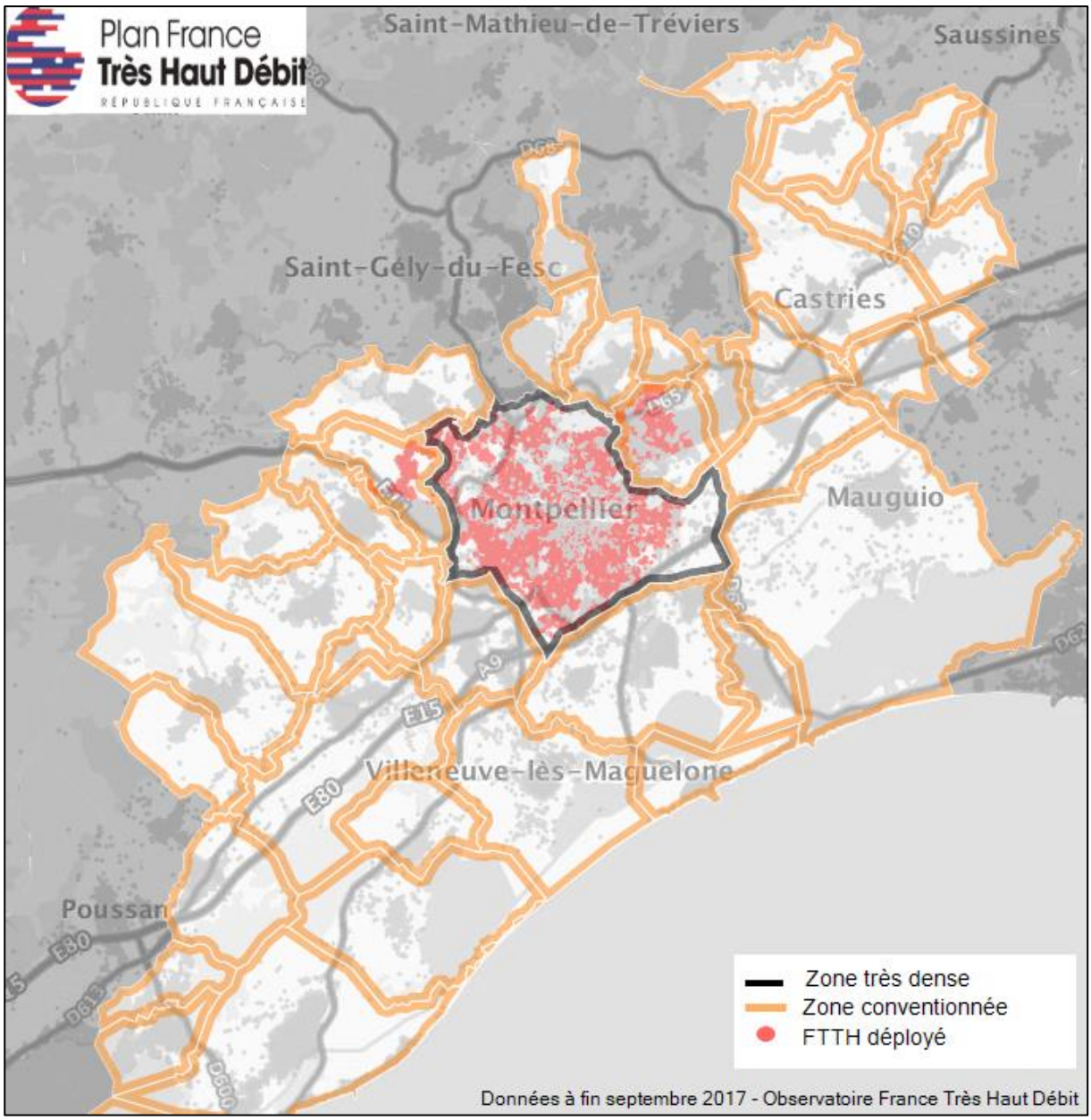
Orange a annoncé dès 2011 sa volonté de déployer le FTTH (Fiber To The Home – fibre jusqu'à la maison) dans une soixantaine de communes héraultaises (essentiellement les plus grandes agglomérations du territoire local : Montpellier, Béziers et la ville d'Agde). La ville de Montpellier dispose d'un contexte particulier comme 19 autres grandes villes, on parle de zone très dense, où chaque opérateur est libre déployer son propre réseau.

L'opérateur poursuit son déploiement fibre optique jusqu'à l'abonné, que ce soit dans la ville-centre de Montpellier ou dans les communes de la Métropole dont il a la charge.

Dans le courant de l'année 2016, SFR a souhaité également déployer son réseau fibre à l'abonné sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole. SFR exploite également un réseau « câblé » permettant aux locaux éligibles de disposer du très haut débit également.

9.2.2. La Métropole déploie son propre réseau à destination des entreprises

Initié au début des années 2000, l'intercommunalité a construit un réseau fibre optique dédié aux entreprises, dans les parcs d'activités économiques. Cela permet aux entreprises de bénéficier d'un accès à internet adapté à leurs besoins, avec une haute qualité de service. Le déploiement de ce réseau se poursuit, en particulier dans les nouveaux parcs d'activités en construction.


Plan France
Très Haut Débit
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Saint-Mathieu-de-Tréviers
Saussines
Saint-Gély-du-Fesc
Castries
Montpellier
Mauguio
Villeneuve-lès-Maguelone
Poussan
Zone très dense
Zone conventionnée
FTTH déployé
Données à fin septembre 2017 - Observatoire France Très Haut Débit

9.3 Etat des lieux des équipements dits de proximité

A l'échelle du territoire métropolitain, chaque habitant dispose d'une offre de services et d'équipements proche de son lieu de résidence. L'organisation urbaine du territoire permet d'apporter une réponse aux habitants dans leurs besoins quotidiens, voire dans leurs besoins plus spécifiques.

Le bon niveau d'équipements sur l'ensemble du territoire ainsi qu'une **structuration de l'offre cohérente avec l'armature urbaine** sont des atouts pour la métropole qu'il convient de maintenir. La répartition de l'offre s'apprécie par bassin de vie, voire par micro-bassin de vie, c'est-à-dire au-delà de la limite communale.

Les besoins en équipements des communes ne sont pas directement tributaires de la démographie. Hormis les équipements scolaires, qui répondent à une obligation d'accueil et à des besoins objectifs (ouvertures ou fermetures de classes), les autres équipements administratifs, sportifs, socioculturels… ne sont pas directement liés à des seuils de population, au-delà desquels un équipement deviendrait indispensable. Plusieurs raisons à cela :

- Le niveau d'équipements d'une commune dépend de la politique communale, du dynamisme et des exigences des associations qu'elle accueille, même si la commune n'a pas à satisfaire tous les besoins exprimés ;
- Les pratiques culturelles, sportives, de loisirs… se détachent de plus en plus du lieu où l'on habite. Les pratiques se font là où on le souhaite, parce qu'elles sont plus près du lieu de travail, ou localisées sur les trajets de déplacement quotidiens (domicile-travail ou autres), parce que l'équipement dispense un enseignement de meilleure qualité, parce qu'il est mieux équipé ou bien parce qu'il est fréquenté par des proches.

Habiter dans une commune, travailler dans une autre, se détendre ailleurs… **de plus en plus, les lieux de vie dépassent le périmètre communal.** Même s'ils sont attachés à leur commune, les habitants ne limitent pas leurs activités à celles-ci.

Ainsi, il apparait qu'il existe un échelon intermédiaire entre la « ville des proximités » - celle des équipements incontournables d'une commune (équipements courants) - et le « cœur de métropole », qui serait le lieu des équipements rares. Ce bassin de la vie quotidienne propose une gamme d'équipements intermédiaires susceptibles de répondre aux besoins réguliers des habitants. Certains sont structurés par des politiques ne relevant ni de la métropole, ni des communes - collège ou lycée par exemple - alors que d'autres relèvent seulement des communes : piscine, salle de spectacles, cinéma, salle de sports spécialisée, services sociaux etc. Étant entendu que leur rayonnement dépasse le territoire de la commune, ils ne peuvent être présents dans toutes les communes. Pour autant, un accès équitable pour tous et toutes est souhaité.

À des degrés divers, toutes les communes de la métropole disposent d'équipements ou de services qui rayonnent et attirent au-delà de leur territoire communal, même s'ils sont plus fréquents à mesure que la taille de la commune augmente. De nombreuses communes ont élargi leur gamme d'équipements et se sont dotées ces dernières années d'équipements rares et spécialisés à l'image de salles de spectacles, de salles de sports spécialisées ou de piscine…

9.4 Les perspectives demain

9.4.1. La priorité à la mise en réseau

Au regard du rayonnement et de la densité des grands équipements existants ainsi que de la nécessité d'optimiser leur fonctionnement dans un souci d'économie et de performance de moyens, les années à venir devraient plutôt être dédiées à la **consolidation et à la mise en réseau des équipements** qu'à la multiplication des grands projets.
Toutefois, quelques exceptions notables sont recensées, telles que la construction d'un nouveau stade de football et d'une Halle des Sports, déjà identifiées par la Métropole. Ces projets doivent être pris en compte par le PLUi et intégrés de manière cohérente à l'armature territoriale, notamment en ce qui concerne les réseaux de desserte.

9.4.2. Les évolutions démographiques pesant sur les besoins

Le territoire métropolitain devrait continuer à connaître, dans les années qui viennent, **une progression de sa population, certes infléchie, mais significative, d'au moins 0,99% par an.** Cette évolution démographique génèrera des besoins. Mais ceux-ci s'exprimeront sans doute différemment dans les années à venir que durant les décennies précédentes, du fait de la contraction des budgets publics et des caractéristiques que ces mutations démographiques devraient prendre.

Ici comme ailleurs, l'évolution de la pyramide des âges devrait traduire un **vieillissement progressif de la population**. Au niveau départemental, les projections de l'INSEE aboutissent à une augmentation d'un nombre de seniors (65 ans et plus) à hauteur de 70 000 personnes. Certes Montpellier Méditerranée Métropole a une structure d'âge plus jeune, inférieure de l'ordre de 4 points à la moyenne départementale, mais le vieillissement à l'horizon 2030, devrait concerner inévitablement la tranche d'âge médiane de la pyramide des âges, très fournie à Montpellier.
Toutefois, à la différence de la plupart des territoires comparables, la tranche d'âge des jeunes (20 ans et moins) devrait continuer à croître. Ainsi dans le département de l'Hérault, **à l'horizon 2030, les projections de l'Insee prévoient une augmentation de 10 000 jeunes supplémentaires.**

En résumé, on peut approximativement établir la projection suivante à l'horizon 2030 pour les tranches d'âge de la population de Montpellier Méditerranée Métropole :

- **Les jeunes (20 ans et moins) : + 4 000 à 5 000 personnes ;**
- **Les seniors (65 ans et plus) : + 28 000 à 30 000 personnes.**

Il apparaît donc **qu'une pression devrait s'exercer sur le parc des grands équipements dans les domaines de l'Education et de la Santé**, directement en lien avec les évolutions démographiques, plus que dans les champs des équipements culturels et du tourisme d'affaire, dont le territoire est déjà bien doté pour faire face aux besoins des prochaines décennies.

Toutefois, **plusieurs équipements existants devront faire l'objet d'un réinvestissement**, compte tenu de leur âge, de leurs niveaux de fréquentation et de l'évolution des usages. Ceci pourra conduire à des **choix d'extension, voire de relocalisation**. D'autre part, la recomposition urbaine qui accompagne la construction des villes sur elles-mêmes, conduit souvent au développement de projets urbains sur les grands tènements publics et au transfert des équipements qui s'y trouvent sur d'autres sites. C'est par exemple le cas de plusieurs stades communaux transférés dans les franges des villages afin de permettre le développement d'opérations mixtes d'intensification du tissu urbain.

En outre, l'accroissement général de la population nécessitera aussi une mise à niveau, en parallèle, des équipements environnementaux, notamment concernant l'eau potable, le traitement des eaux usées et des déchets, ainsi que des équipements dits de proximité

9.4.3. La réponse aux besoins

Le territoire métropolitain doit être en capacité d'accueillir, dans les 20 à 30 ans à venir, de nouveaux équipements notamment dans les domaines suivants :

- **Universitaire et Recherche** : L'académie de Montpellier, bénéficiant d'une démographie favorable et d'une forte attractivité, observe une courbe de croissance des effectifs supérieure à la moyenne française. Par conséquent, les effectifs des établissements d'enseignement universitaire de Montpellier (UM, UPVM3, ENSCM, SupAgro) devraient continuer à croître.
- **Enseignement primaire et secondaire** : en accompagnant la croissance démographique ;
- **Sportif**, notamment du fait de l'inondabilité de l'actuel stade de la Mosson qui pénalise son fonctionnement et induit de fortes dépenses de réparation et de maintenance après les évènements climatiques. Ainsi, le PLUi doit prévoir d'intégrer un nouveau complexe sportif de capacité significative, permettant d'accueillir notamment un nouveau stade de football d'une capacité d'environ 25 000 à 35 000 places, et d'autres équipements, comme un palais des sports et divers services et fonctions connexes, dans un secteur bien desservi à la fois par les transports en commun et le contournement routier ;
- **Numérique**, en déployant un réseau très haut débit sur le territoire afin de répondre aux besoins des ménages et des entreprises mais aussi de développer la qualité des services urbains, notamment locaux, s'appuyant sur de nouvelles technologies.

S'agissant des équipements scolaires, chaque collectivité assure une prospective précise sur les effectifs à accueillir. Pour les lycées, la Région Occitanie a engagé la construction d'un nouveau lycée à l'ouest montpelliérain à Cournonterral. Cet établissement d'une capacité de 1400 élèves, ouvrira en septembre 2026 et permettra de rééquilibrer la répartition des effectifs lycéens sur ce secteur et d'assumer les évolutions d'effectifs. Par ailleurs, un Etablissement Public d'Enseignement International a été ouvert en septembre 2025 dans un lycée de Montpellier.
La conjoncture actuelle, marquée par une baisse des effectifs scolaires du 1er degré et les perspectives de baisse du nombre de lycéens à compter de l'année 2030, conduisent à estimer que les lycées actuels complétés par celui de Cournonterral, permettront d'accueillir dans de bonnes conditions les effectifs au cours des prochaines années. Il n'est donc pas envisagé pour l'instant de création de nouveau lycée sur le territoire de la Métropole.

S'agissant des collèges, deux nouveaux collèges ont été récemment réalisés sur la commune de Montpellier (quartier Port Marianne – ouverture rentrée 2022-2023) et sur la commune de Juvignac (ouverture rentrée 2025-2026), en sus de 28 collèges existants sur le territoire métropolitain. S'il est prévu des travaux de modernisation voire d'extension des collèges existants, le Département de l'Hérault n'envisage pas pour l'instant de création de nouveau collège sur le territoire de la Métropole.

Chaque commune veille à l'évolution démographique afin d'anticiper les besoins supplémentaires en classes d'école maternelle et en classes d'école élémentaire. Les équipements existants peuvent recéler des capacités résiduelles. Les communes peuvent également agir sur la carte scolaire pour équilibrer les différents quartiers. Ainsi, la création de nouveaux logements ne s'accompagne pas systématiquement de la création de nouveaux équipements.
En 2025, les perspectives de nouvel équipement scolaire sont détaillées ci-après. A l'horizon du PLUi, si les besoins venaient à évoluer, des solutions nouvelles seraient recherchées par les communes. Si cela s'avère nécessaire, des évolutions du document d'urbanisme permettront d'identifier des emplacements réservés dédiés.

	Perspectives en équipements scolaires (en sus des capacités dans les équipements existants) à 2025
BAILLARGUES	Sept 2027 livraison d'un nouveau groupe scolaire
BEAULIEU	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
CASTELNAU-LE-LEZ	Pas de nouveau groupe scolaire en perspective hors des besoins éventuels liés à la ZAC Eureka extension. Les besoins générés par l'opération Eureka Extension, en cours d'estimation selon la typologie des logements programmés, seront intégrés dans le périmètre de l'opération, à proximité ou à proximité ou dans les écoles d'affectation actuelle de ce secteur selon la sectorisation scolaire en vigueur.
CASTRIES	Sept 2025 Mise en service de l'extension d'un groupe scolaire existant pas de nouveau groupe scolaire en perspective
CLAPIERS	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
COURNONSEC	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
COURNONTERRAL	Sept 2025 livraison d'une nouvelle école primaire afin de répondre à la nécessité de modernisation et de déplacement d'une école existante, et de développement de capacités supplémentaires
FABREGUES	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
GRABELS	Pas de nouveau groupe scolaire en perspective hors des besoins liés à la ZAC Gimel. Les besoins générés par l'opération Gimel, en cours d'estimation selon la typologie des logements programmés, seront intégrés dans le périmètre de l'opération ou à proximité.
JACOU	Un nouveau groupe scolaire est programmé afin de répondre à la nécessité de modernisation et de déplacement du groupe scolaire existant, et de développement de capacités supplémentaires.
JUVIGNAC	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
LATTES	Pas de nouveau groupe scolaire en perspective hors des besoins liés à la ZAC Ode à la Mer. Les besoins générés par l'opération Ode à la Mer, en cours d'estimation selon la typologie des logements programmés, seront intégrés dans le périmètre de l'opération ou à proximité.
LAVERUNE	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
LE CRES	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
MONTAUD	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
MONTFERRIER-SUR-LEZ	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
MONTPELLIER	A l'échelle de la commune, un travail spécifique sur la carte scolaire est régulièrement effectuée pour équilibrer l'accueil selon les quartiers et les équipements existants. Plusieurs travaux de modernisation voire d'extension sont programmés sur les prochaines années, sachant que la Commune connait une baisse notable des naissances depuis 2018 et des effectifs scolaires. Chaque nouvelle opération significative fait l'objet d'une estimation des besoins générés et d'une analyse des équipements existants à proximité. Si cela s'avère nécessaire, un nouveau groupe scolaire peut être programmé dans le périmètre de l'opération ou à proximité. Un nouveau groupe scolaire est ainsi programmé sur le secteur Hauts de Croix d'argent
MURVIEL-LES-MONTPELLIER	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
PEROLS	Pas de nouveau groupe scolaire en perspective hors des besoins liés à la ZAC Ode à la Mer. Les besoins générés par l'opération Ode à la Mer, en cours d'estimation selon la typologie des logements programmés, seront intégrés dans le périmètre de l'opération ou à proximité.
PIGNAN	pas de nouveau groupe scolaire en perspective, néanmoins les besoins générés par la future opération Multisites Costes Pignarel sont à l'étude.
PRADES LE LEZ	pas de nouveau groupe scolaire en perspective, mais uniquement la modernisation et l'extension des équipements existants (école maternelle et école primaire)
RESTINCLIERES	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
SAINT GENIES DES MOURGUES	pas de nouveau groupe scolaire en perspective

SAINT GEORGES D'ORQUES	pas de nouveau groupe scolaire en perspective, néanmoins les besoins générés par la future opération "Sud" sont à l'étude.
SAINT-BRES	La modernisation et extension récente du groupe scolaire permettent de répondre aux besoins futurs, notamment liés à l'opération Cantaussel. pas de nouveau groupe scolaire en perspective
SAINT-DREZERY	Les travaux d'extension du groupe scolaire existant vont être engagés à la rentrée 2025. pas de nouveau groupe scolaire en perspective
SAINT JEAN DE VEDAS	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
SAUSSAN	pas de nouveau groupe scolaire en perspective
SUSSARGUES	pas de nouveau groupe scolaire en perspective, néanmoins les besoins générés par la future opération les Capitelles sont à l'étude.
VENDARGUES	Pas de nouveau groupe scolaire en perspective hors des besoins liés à la ZAC Meyrargues. Les besoins générés par l'opération Meyrargues, en cours d'estimation selon la typologie des logements programmés, seront intégrés dans le périmètre de l'opération ou à proximité.
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	pas de nouveau groupe scolaire en perspective

9.5 Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS

S'agissant des fonctions collectives tournées vers la population : Education, Santé, Sports-Culture et Loisirs, Environnement - Montpellier Méditerranée Métropole est dotée d'un ensemble de grands équipements, dont certains à fort rayonnement, correspondant à son rang et son statut métropolitain. Dans l'ensemble, les années à venir seront plutôt celles de la mise en réseau des équipements et de la consolidation que d'une forte expansion. Cependant, il sera nécessaire de répondre aux besoins suscités par une population croissante, en particulier dans les domaines de la Formation et de la Recherche, de la Santé, du Sport, de l'Environnement et du Numérique.
De plus, les équipements de proximité étant nombreux et bien repartis dans l'ensemble des communes, il s'agira principalement d'assurer leur modernisation et leur développement, corollairement à l'évolution démographique du territoire

ENJEUX

Enjeu 1 : Le renforcement et le développement les équipements majeurs rayonnants de Montpellier et sa première couronne

Enjeu 2 : Le rééquilibrage de l'offre d'équipements du quotidien sur le territoire au travers de villes relais clairement identifiées

Enjeu 3 : Le maintien et le développement de la vie de proximité dans les villages

Enjeu 4 : Le Développement du très haut débit pour développer des services urbains performants et renforcer l'attractivité de l'ensemble du territoire

10. LES BESOINS LIES AU SECTEUR TOURISTIQUE

Terre du Sud, ville de trésors patrimoniaux et contemporains, Montpellier est un carrefour méditerranéen, une destination de caractère et d'exception. Les ruelles du centre-ville, la place de la Comédie, la faculté de médecine ou encore la place royale du Peyrou de cette cité aux origines médiévales séduisent les visiteurs du monde entier. C'est aussi une métropole moderne, ouverte sur l'architecture, les sciences, la culture contemporaine et les loisirs. Mais Montpellier Méditerranée Métropole dispose également de bien d'autres atouts : un territoire préservé, composé de paysages variés entre mer, vigne et montagne ; une douceur de vivre typiquement méditerranéenne ; une gastronomie et un vignoble gorgés de soleil ; des villes et des villages patrimoniaux et animés ainsi que des manifestations culturelles et sportives d'exception.

L'Hérault est la quatrième destination touristique française et **son industrie génère plus de 7 milliards d'euros de recettes par an** et **20 400 emplois directs**. A elle seule, Montpellier Méditerranée Métropole a accueilli 5,2 millions d'arrivées touristiques en 2023, dont 200.000 touristes supplémentaires par rapport à 2022. Elle s'inscrit plus largement dans un territoire diversifié et attractif.



10.1 La clientèle touristique et l'hébergement touristique

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire, l'office de tourisme de Montpellier mesure une durée moyenne des séjours de 2,8 jours en 2023 : 2,7 pour les touristes français et 2,9 pour les touristes étrangers.

Arrivées et nuitées touristiques (marchandes et non-marchandes)

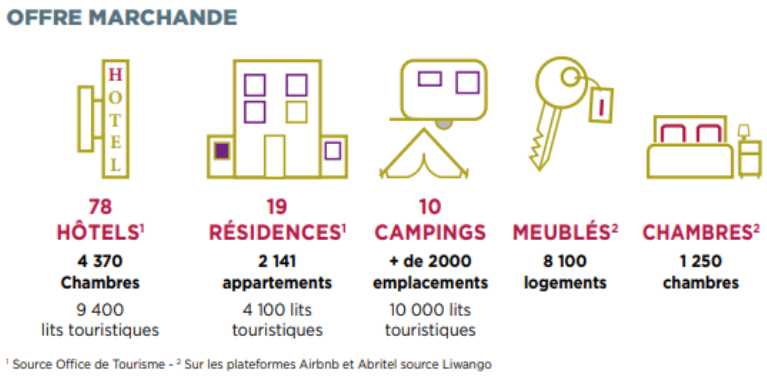
2019	5,2 millions d'arrivées de touristes	générant 13,9 millions de nuitées
2020	3,2 millions d'arrivées de touristes	générant 9,8 millions de nuitées
2021	4 millions d'arrivées de touristes	générant 11,7 millions de nuitées
2022	5,07 millions d'arrivées de touristes	générant 14,5 millions de nuitées
2023	**5,2 millions d'arrivées de touristes Soit plus de 10 fois la population résidante**	**générant 14,2 millions de nuitées**

Rapport d'activités 2023

Source : Office de Tourisme de Montpellier Méditerranée Métropole

Un des changements les plus significatifs de ces dernières années est l'augmentation de la clientèle loisirs et un **rééquilibrage entre le segment loisirs et le segment affaires, qui représentent désormais chacun 50% des nuitées hôtelières**. Une nouvelle donne qui permet à la destination de s'appuyer à part égale sur deux cibles de clientèles majeures et complémentaires. Autre marqueur de ce changement des pratiques, la **baisse de la part des nuitées hôtelières au profit des résidences et hébergements collectifs** (type dortoirs, auberges de jeunesse), et ce, tant pour le loisir que pour la clientèle affaires.

Montpellier Méditerranée Métropole compte une offre d'accueil diversifiée avec de nombreux hôtels, résidences touristiques mais également de l'hôtellerie de plein air. Ces dernières années, la location de meublés ou de chambres s'est fortement accrue à la faveur du développement des plateformes numériques. Parallèlement**, la grande majorité des nuitées se fait en hébergement non marchand (amis, famille, …).** Ceci implique que les réseaux de découvertes du territoire se font donc souvent par le biais des habitants accueillants eux-mêmes les touristes : la promotion du territoire se fait donc en dehors des circuits ciblés, mettant en avant l'importance de rendre lisible l'offre culturelle et de loisirs à destination de la population résidente.



Volume de nuitées par type d'hébergement (Métropole 31 communes)

Nombre de nuitées	2019	2020	2021	2022	2023 *	Variation 2023 / 2022
Aire de camping-car	14 000	8 000	12 000	12 000	**13 000**	8%
Auberge collective	13 000	1 000	0	0	**17 000**	100%
Camping	215 500	149 900	222 500	253 460	**258 600**	2%
Chambre d'hôtes	21 000	9 300	11 500	17 727	**19 000 ***	7%
Hôtels	1 544 900	939 800	1 204 700	1 508 300	**1 448 600**	-4%
Résidences hôtelières	513 000	348 000	463 000	509 000	**493 000**	-3%
Meublés	1 188 300	778 800	1 047 500	1 238 319	**1 338 500 ***	7%
	3 509 700	2 234 800	2 961 200	3 538 800	**3 587 700 ***	1%

Source Taxe de séjour 31 communes métropole (les plateformes en ligne type Airbnb sont ici comptabilisées)
* données provisoires / novembre et décembre 2023 données non transmises par Airbnb pour meublés et chambres

,

10.2 Les caractéristiques du tourisme de Montpellier Méditerranée Métropole

Plusieurs actions ont été réalisées dans le but de développer le tourisme à l'échelle du département et de la Métropole. Cette dernière a inscrit le développement économique touristique et industriel comme un pilier de son projet territorial. Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole se distingue en effet par un gisement touristique très dense.

10.2.1. Un patrimoine, des animations et des équipements culturels attractifs

Montpellier Méditerranée Métropole accueille chaque année plusieurs festivals dont certains sont de renommée internationale comme **Montpellier Danse**, qui a fêté sa 40ème édition en 2020, le **Festival Radio France Occitanie Montpellier** qui a soufflé sa 30ème bougie en 2015, et d'autres qui participent au rayonnement de la ville, comme ceux qui se déroulent au Domaine d'O : **les Folies d'O, le festival Arabesques**…. D'autres événements de moindre envergure mais tout aussi prestigieux animent Montpellier Méditerranée Métropole toute l'année : **les Nuits d'O, le Cinemed, le Festival des Architectures Vives, les Estivales, les Hivernales...**

La ville de Montpellier et les communes, sont également riches d'un patrimoine millénaire : depuis le Moyen Age jusqu'au XIXe siècle, et encore de nos jours, l'histoire de la ville est inscrite dans les murs et reste lisible à travers les bâtiments qui la forment. Parmi les 10 sites culturels et de loisirs majeurs de l'Hérault les plus visités en 2015, on compte ainsi 3 sites métropolitains : **le Musée Fabre** (5e, 184 252 entrées), **la Cathédrale de Villeneuve-lès-Maguelone** (6e, 174 905 visites) et **la Cathédrale Saint Pierre à Montpellier** (10e, 110 000 entrées).

Des espaces d'art vivant comme le Musée Fabre, le **Moco-Hôtel des Collections**, le **Moco-La Panacée**, **la Cité Internationale de la Danse**, le **Pavillon du Musée Fabre** ou **le carré Saint Anne** qui mettent l'art à l'honneur et complètent l'offre culturelle sur le territoire.

Montpellier est aussi une capitale sportive comme en témoigne la présence de la majorité de ses équipes dans les plus hautes divisions. Le **Festikite** accueille chaque année de plus en plus d'entrées et a comptabilisé 40 000 entrées en 2015. Le **Festival International des Sports Extrêmes (FISE)** de Montpellier est quant à lui la plus grande compétition de sports extrêmes d'Europe.

L'office de tourisme propose également un panel très vaste d'activités sportives en lien avec les sites naturels voisin sur le territoire : parcours à vélo sur le site naturel du Méjean, balades, randonnées, trek du Pic Saint Loup au Cirque de Navacelles, escalades, canyoning et canoë kayak dans les Cévennes, etc. Cette **offre de sport de nature** est présente sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole mais s'étend bien au-delà. **Les activités nautiques** occupent d'ailleurs une place privilégiée dans ce paysage, notamment sur les plages préservées de Villeneuve-lès-Maguelone qui accueillent des sportifs en tout genre : surf, plongée, voile, cerf volants, balades etc.

10.2.2. Un tourisme d'affaire assurant le rayonnement international de Montpellier Méditerranée Métropole

Les secteurs de la santé, du numérique et du développement durable sont particulièrement porteurs au sein de Montpellier Méditerranée Métropole : ainsi **les écosystèmes MedVallée et Montpellier French Tech participent au rayonnement et à l'attractivité touristique de la ville**. L'émergence d'un pôle d'affaire directement accessible depuis l'aéroport et l'autoroute A9 vient s'ajouter aux grands équipements d'affaires présents sur le territoire. **Le Corum-Palais des Congrès-Opéra Berlioz, l'Aréna, le Parc des Expositions, le Zénith Sud sont** autant de structures capables d'accueillir des congrès de grande ampleur. C'est en s'appuyant sur ces structures que Montpellier Méditerranée Métropole s'est classée à la **sixième place nationale pour l'organisation de congrès.**

En 2015, Montpellier Events a signé un bilan très positif : 462 sessions d'événement ont été enregistrées avec plus de 1,2 millions de personnes accueillies et des retombées économiques évaluées à plus de 175 M€. Plus spécifiquement, 222 congrès, salons et événements d'entreprises ont été organisés, dont certains d'envergure internationale. Par

ailleurs en 2017, Montpellier est classé au 3e rang national derrière Paris et Lyon et gagne ainsi 4 places par rapport à 2016 (7e rang national). De la même manière, Montpellier gagne 18 places au classement international en se plaçant au 88e rang mondial des villes pour l'accueil de congrès internationaux : Montpellier se trouve ainsi à égalité avec Miami en Floride, Saint Pétersbourg en Russie et Vilnius en Lituanie.

Toutefois, **aujourd'hui ces structures commencent à être vieillissantes**. Le Corum, du fait de sa double programmation culturelle (Opéra Berlioz) et d'affaire (Palais des Congrès) ne suffit plus à répondre aux besoins liés à ce secteur et il est également soumis à l'épreuve de la concurrence accrue dans le domaine (Palais des Congrès-Foire Expo à Toulouse notamment).

10.2.3. Un écart qui reste marqué entre la ville centre et le reste du territoire

Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole n'est pas un territoire uniforme et monochrome. Ainsi, **des micro-territoires, pluri-communaux, à forte valeur identitaire s'articulent autour de l'espace urbain central**. Patrimoine architectural ou paysager, forme géographique, traditions, dimension économique et sentiment d'appartenance notamment leur confèrent une personnalité propre.

Le sud du territoire métropolitain est l'un des fleurons du tourisme balnéaire, et le nord offre un arrière-pays plein de charme et de caractère. Les vignes, les oliviers, la garrigue, et les villages pittoresques où le poids de l'Histoire se fait toujours ressentir, en sont les principales composantes.

Les communes de Montpellier Méditerranée Métropole offrent, elles aussi, nombre de lieux et de sites caractéristiques : la cathédrale de Villeneuve-lès-Maguelone, le château de Castries, les vestiges de la Voie Domitienne, le musée archéologique Henri Prades à Lattes, et les merveilles gallo-romaines de Murviel-lès-Montpellier notamment.
Autant de vestiges du passage des Etrusques, des Grecs ou des Romains, sur les chemins de cette Métropole. Nombre de villages tiennent d'ailleurs leurs noms de ces époques lointaines : Cournonterral est clairement relié à Hannibal et à ses éléphants de guerre, tandis que l'étymologie de Juvignac est typiquement romaine.
Les habitants de Montpellier Méditerranée Métropole partagent le même art de vivre : le sens de la fête, du partage et de l'échange. Des us et coutumes forgés sur des traditions séculaires… mais toujours bien vivantes.
À Cournonterral, la "Fête des Pailhasses" se tient chaque année, le mercredi des Cendres, tandis que la plupart des communes accueillent des courses camarguaises opposant "raseteurs" et taureaux, sans mise à mort de ce dernier. Enfin, le jeu de balle au tambourin, ancêtre de la longue paume et lointain cousin du tennis, se pratique à Cournonsec, Grabels, Lavérune, Pignan et Saint Georges d'Orques. Né il y a plus de 150 ans, ce sport typiquement héraultais compte aujourd'hui plus de 5 000 licenciés à travers toute la France.

Ainsi chacun des espaces identitaires possède une offre à vocation touristique ou de loisir suffisamment dense pour générer une attractivité susceptible de produire des flux de clientèle, notamment à partir de la ville centre. **Le rayonnement de cette dernière sur les territoires de proximité, même s'il est significatif, reste très largement insuffisant, montrant ainsi que le tourisme de rebond reste encore assez faible sur le territoire.**

10.3 Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS

Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole bénéficie d'une forte attractivité touristique, à la fois hétéroclite et cohérente, grâce à la diversité de ses paysages et de ses sites remarquables, ainsi qu'à son patrimoine historique, notamment dans le secteur sauvegardé de l'Ecusson et le cœur de certaines communes. Des éléments tels que les châteaux, les folies et le patrimoine vernaculaire sont dispersés dans les villes et villages de la Métropole, contribuant à cette attractivité.

Les architectures et quartiers contemporains ajoutent également à la « griffe » distinctive de Montpellier. La ville joue un rôle majeur dans le développement du tourisme urbain, caractérisant la dynamique de ce secteur. Par ailleurs, La culture y occupe une place importante, tout comme le tourisme d'affaires, qui repose en partie sur le dynamisme scientifique et high-tech de Montpellier Méditerranée Métropole.

Cependant, malgré des équipements de premier plan comme le Corum, opéra-palais des congrès, le tourisme d'affaires souffre de structures d'accueil vieillissantes, freinant son développement dans un contexte de concurrence territoriale de plus en plus marquée.

En outre, une disparité existe entre la ville-centre et les autres territoires de Montpellier Méditerranée Métropole, dont les ressources touristiques sont souvent insuffisamment exploitées.

Enfin, il est à noter que le renforcement de l'attractivité touristique du territoire, de son patrimoine naturel, vernaculaire et urbain, pourrait générer des besoins accrus en termes d'hôtellerie et de logement.

ENJEUX

Enjeu 1 : Asseoir la destination touristique de Montpellier et sa première couronne et consolider la promotion de son rôle de locomotive sur la façade méditerranéenne

Enjeu 2 : Mobiliser tous les acteurs du territoire et en favorisant les coopérations locales, nationales et internationales pour clarifier l'offre et favoriser le tourisme de rebond

Enjeu 3 : Maintenir et développer le tourisme d'affaire en lien avec le positionnement de Montpellier Méditerranée Métropole dans les domaines scientifiques, high-tech et développement durable.

Enjeu 4 : Accompagner la modernisation et le développement des équipements et de l'hébergement touristiques

Enjeu 5 : Assurer la préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti

11. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

11.1 Rappel du contexte réglementaire

11.1.1. Vers le « zéro artificialisation nette » à l'échelle nationale

Chaque année, environ 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont consommés en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Les conséquences sont écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi socioéconomiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole).
Pour lutter contre ce phénomène, la loi Climat et résilience approuvée en août 2021 fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Cet objectif national est porté par les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui peuvent ventiler la consommation totale à l'échelle infrarégionale. L'objectif régional sera ensuite décliné en cascade au sein des SCoT, puis des PLUi dans un rapport de compatibilité.

11.1.2. Obligations au titre du code de l'urbanisme

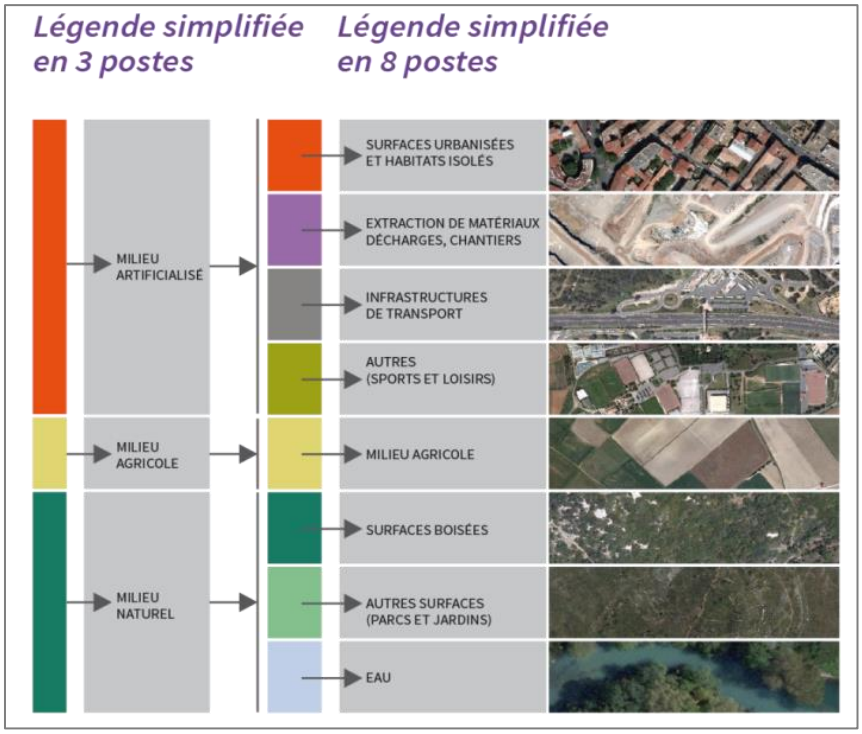
L'article L151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte une « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation*[42] *du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* » ; => cf partie 11

11.2 Méthodologie adoptée par 3M

11.2.1. L'« Ocsol 3M » : un outil largement éprouvé dans le temps

Dans le cadre de l'évaluation du SCoT de 2006, Montpellier Méditerranée Métropole s'est doté d'un outil d'analyse de l'occupation du sol, l'« Ocsol 3M ». Il s'appuie sur un travail d'interprétation d'images satellitaires et de photographies aériennes correspondant aux années 1994, 2004, 2008, 2010, 2012, 2015, 2019 et 2021. L'« Ocsol 3M » identifie des entités spatiales homogènes d'une taille minimum de 1 000 m², qui correspondent à différentes natures d'occupation du sol. Ainsi, en comparant les mêmes lieux à des dates successives, l'analyse met en évidence les espaces ayant connu une évolution dans leur type d'occupation. Cette évolution est ensuite cartographiée à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG) et appréciée d'un point de vue statistique.
La nomenclature est composée de trois milieux (artificialisé, agricole, naturel) déclinés en plusieurs postes, du plus grossier (8 postes) au plus précis (36 postes).Cette nomenclature s'inspire du référentiel méthodologique européen Corine Land Cover et l'ensemble des données est disponible en open data.

[42] Conformément à l'article 37 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 24 novembre 2018.



NB :
La définition du milieu « artificialisé » de cette base de données ne correspond pas totalement à celle issue de l'article 192 de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et de son décret d'application, applicable à compter de 2031.

Les données « ocsol 3M » sont également différentes de celles fournies par le « portail de l'artificialisation », issues des fichiers fonciers et retraitées par le Cerema. Ces dernières présentent certaines lacunes, qui ont pour effet d'ignorer certaines réalités locales :

- Les fichiers fonciers mesurent les évolutions déclarées par les contribuables (quand elles le sont), tandis que l' « ocsol 3M » mesure ce qui se voit depuis les photo-aériennes. La cabanisation par exemple (non déclarée par définition), n'est donc pas comptée par les fichiers fonciers, tandis que l' « ocsol 3M » les compte.
- Les fichiers fonciers ne comptent pas la consommation des espaces non-cadastrés (certaines infrastructures routières et ferroviaires notamment), tandis que l' « ocsol 3M » les compte.
- Les fichiers fonciers ne comptent pas les équipements appartenant à un organisme public (car exonérés de taxe foncière), tandis que l'ocsol 3M les compte.

Quoi qu'il en soit, la réduction d'une consommation projetée est relative à une consommation passée, dès lors qu'elles sont mesurées avec les mêmes outils et la même méthode sur les deux périodes : il s'agit de comparer des flux à méthode constante. En l'occurrence, la consommation projetée pour 2021-2031 (cf chapitre IV du tome 3 « justification des choix ») a été défini au regard de ce que l'ocsol 3M mesurera au moment de l'évaluation en 2031, selon le même outil et la même méthode adoptés pour mesurer la consommation observée sur la période 2011-2021 (1 070 ha).
A l'avenir et même après 2034, la Métropole continuera de s'appuyer sur son outil d'occupation du sol, afin de d'effectuer des observations comparables dans la continuité.

11.2.2. La notion de « consommation au titre de l'ocsol 3M »

La loi Climat et Résilience (article 194) définit la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) : « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ».

Cette définition reste toutefois assez floue, c'est pourquoi la « notice de présentation du décret sur la nomenclature de l'artificialisation » indique que la loi « *précise, d'une part, que le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est à dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc. réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière* ».

C'est sur ce principe de changement de vocation que s'appuie la définition de la consommation au titre de l'Ocsol 3M. Les postes de l'Ocsol 3M permettent en effet d'identifier, en sus du type d'occupation, la vocation des sols. Cependant, le poste « bâtiment agricole » est classé dans le « milieu artificialisé », alors qu'il correspond à une vocation agricole et qu'à ce titre, il ne doit pas être compté dans la consommation.
De la même manière, le poste « extraction de matériaux » n'est pas compté comme de la consommation, car les carrières ont vocation à être renaturées après exploitation.
Ainsi, dans la méthode de mesure de la consommation au titre de l'ocsol 3M, ces deux postes sortent du « milieu artificialisé » pour basculer respectivement dans le « milieu agricole » et le « milieux naturel ».
Le « milieu artificialisé » est alors rebaptisé « milieu consommé ».

Par ailleurs, tout espace identifié en « milieu agricole » ou « milieu naturel » par l'Ocsol 3M, même situé dans le tissu urbain et quelle que soit sa surface, est considéré comme non-consommé au titre de l'ocsol 3M. Les nouvelles constructions qui s'implanteront sur ces espaces seront donc génératrices de consommation au titre de l'Ocsol 3M.
Enfin, le passage d'un sol en « milieu artificialisé » en « milieu agricole » ou « milieu naturel » n'est pas comptabilisé dans la mesure de la consommation au titre de l'Ocsol. Autrement dit, la déduction des sols renaturés (déduction rendue possible par la loi du 20 juillet 2023) n'est pas prise en compte dans le calcul de la consommation foncière.

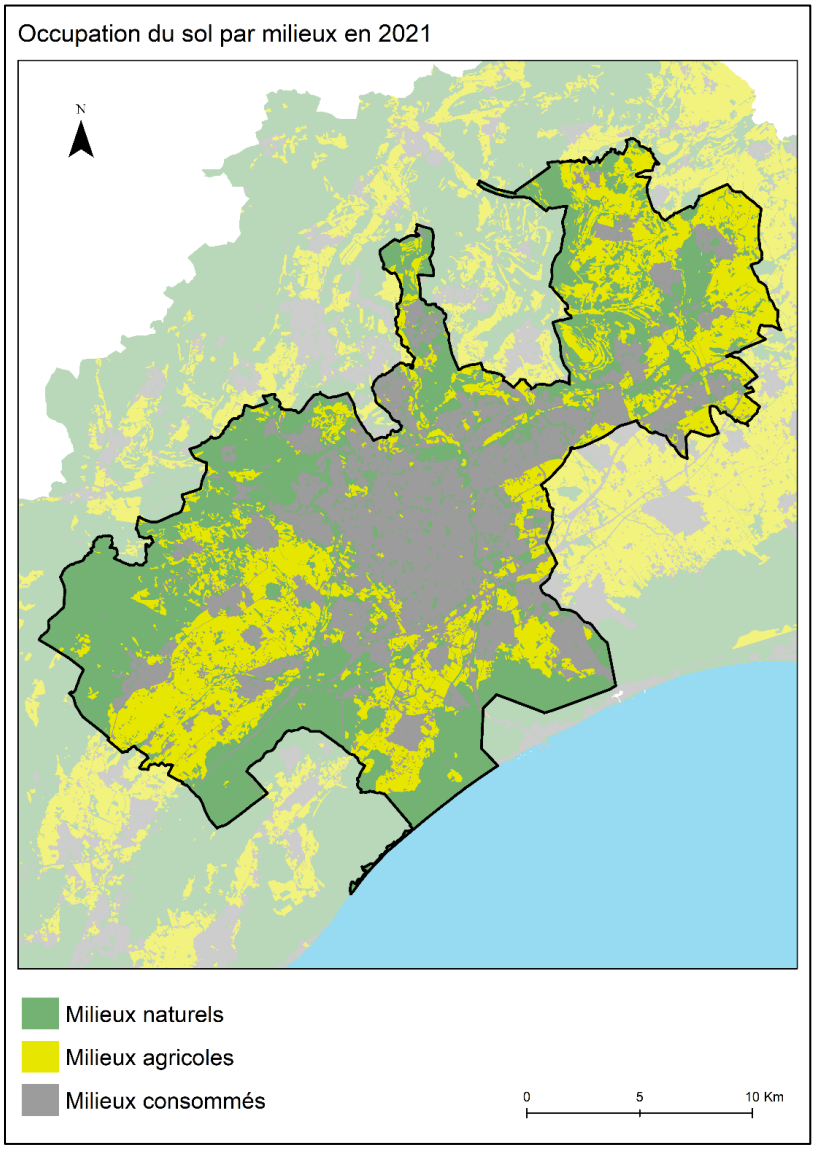
Dans la suite du document, le terme « consommation » sera employé pour définir la consommation au titre de l'Ocsol 3M.

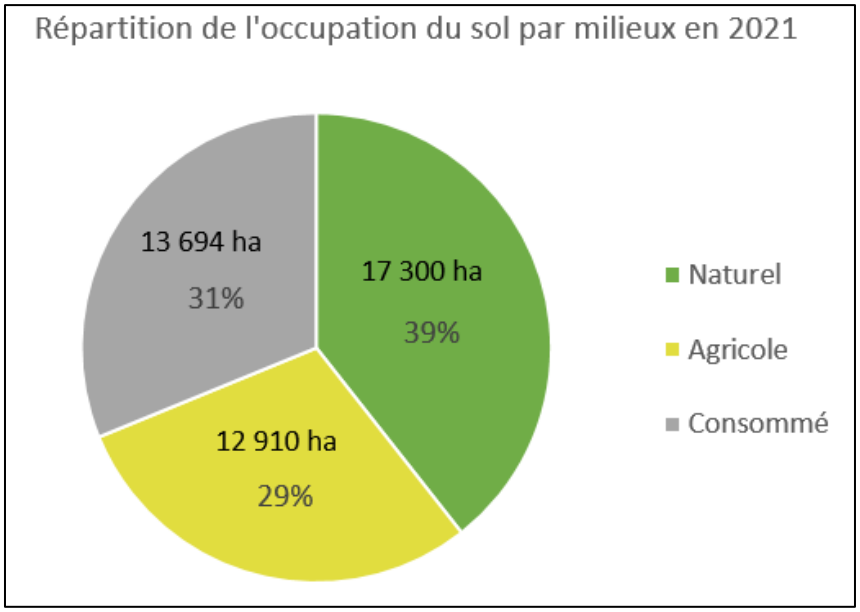
11.3 Analyse de l'occupation du sol en 2021

Il s'agit d'un état des lieux (ou « photographie ») du type d'occupation des sols du territoire à l'année 2021, dernier millésime de l'Ocsol 3M.

11.3.1. Un territoire répartit en trois grands milieux

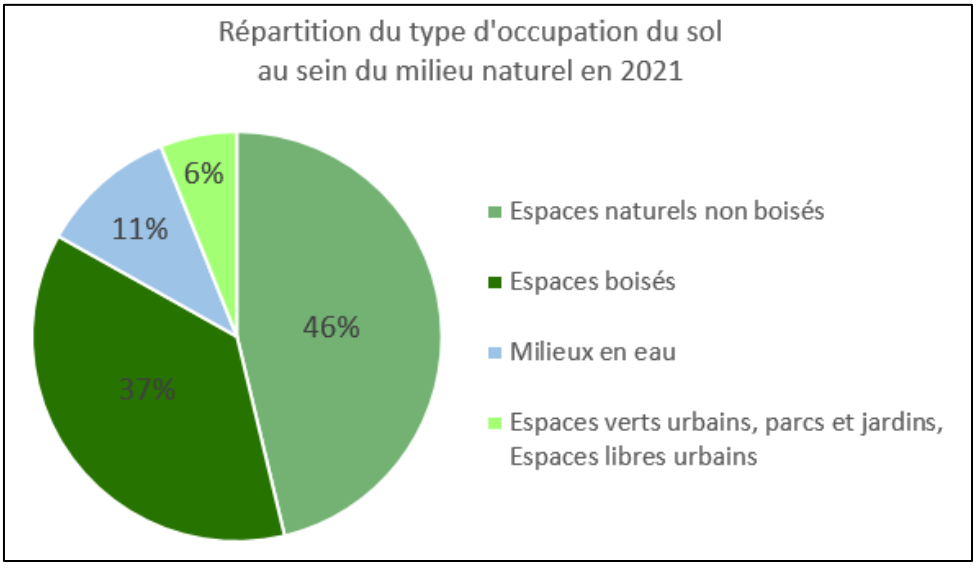
L'occupation du sol sur le territoire se répartit de façon assez équilibrée entre les trois milieux, avec environ **17 300 ha en « milieu naturel »** (soit 39% du territoire), **12 910 ha en « milieu agricole »** (soit 29% du territoire) et **13 694 ha en « milieu consommé »** (soit 31% du territoire).





11.3.2. Un territoire majoritairement naturel

Les 17 300 ha en « milieu naturel » se répartissent en trois dominantes : les **« espaces naturels non boisés »** (milieux ouverts et semi-ouverts) représentent 46 % d'entre eux, les **« espaces boisés »** 37 % et les **« milieux en eau »** 11 %. Les milieux naturels comprennent également 6% d'« espaces verts urbains », de « parcs et jardins » et d'« espaces libres urbains ».
Les espaces naturels les plus importants par leur superficie sont situés au sud-ouest avec le massif boisé de la Gardiole, et au nord-ouest avec le Causse d'Aumelas.



Peu d'espaces forestiers d'ampleur, mais de nombreux bois

Si le territoire ne comprend pas d'espaces forestiers majeurs, une grande poche de boisement (bois de Baillarguet) est présente entre les tâches urbaines de Montferrier-sur-Lez, Clapiers et Prades-le-Lez. Les reliefs au nord de Castries comportent de nombreux boisements persistants, tandis qu'un bois important sépare les bourgs de Saint-Geniès-des-Mourgues, Sussargues, Beaulieu et Restinclières.

Des espaces aquatiques remarquables situés majoritairement au sud

A l'exception des cours d'eau, dont Le Lez et la Mosson sont les plus importants, les grandes surfaces en eau se situent au sud sous la forme d'étangs séparés de la Méditerranée par la lagune. Le territoire comprend 6 étangs d'importance : les étangs de l'Arnel, du Méjean, de Pérols, du Prévost, des Moures, et de Pierre Blanche.

11.3.3. Près d'un tiers des espaces consacrés à l'agriculture

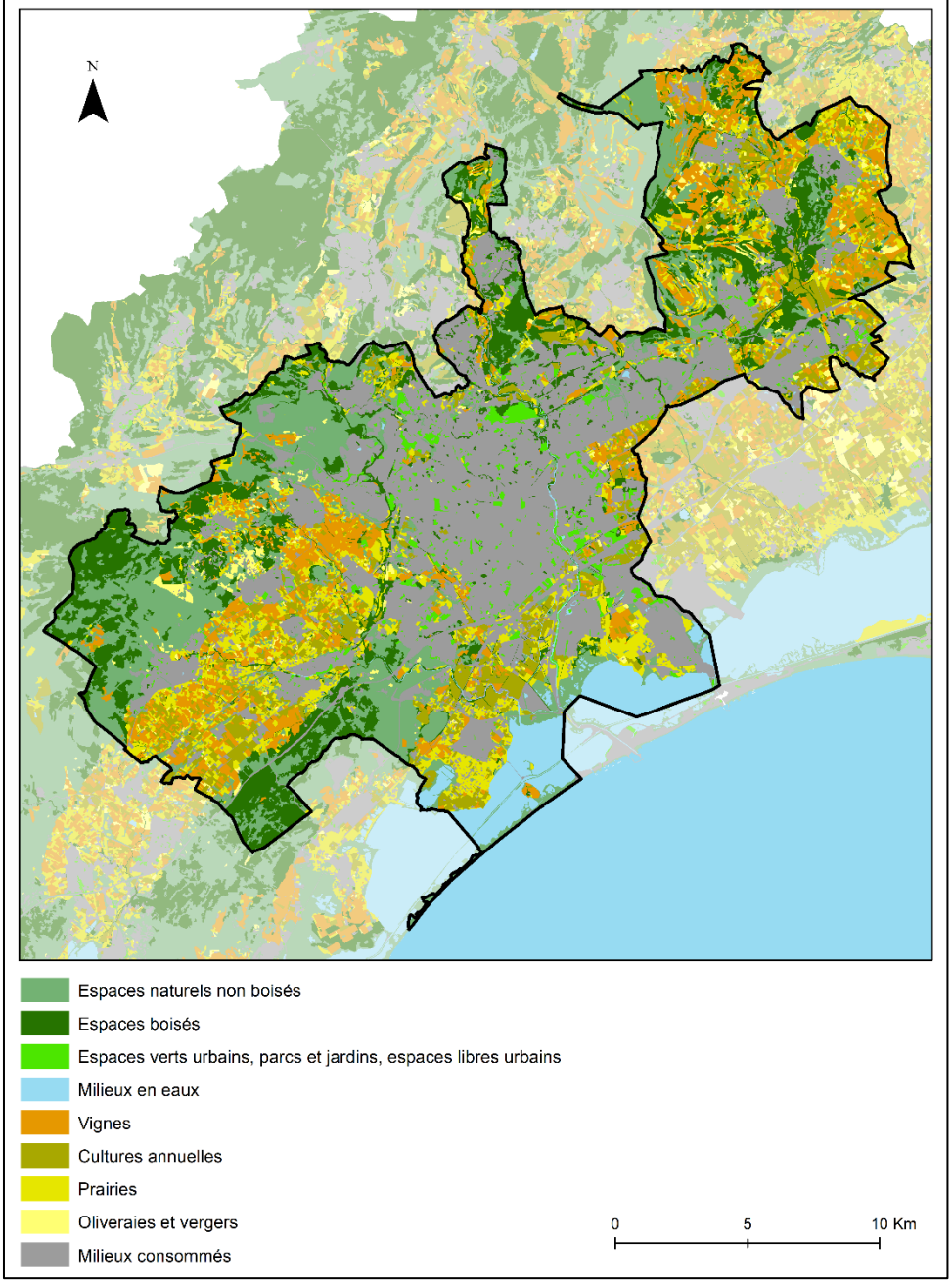
Les **12 910 ha en « milieu agricole »** se répartissent en 3 dominantes : **les « vignes »** représentent environ 35% d'entre eux, **les « prairies »** 31% et **les « cultures annuelles »** 28%. De façon minoritaire, le milieu agricole comprend des « oliveraies » (3%) et des « vergers » (2%). Enfin, les bâtiments agricoles représentent 1% du « milieu agricole » et les « jardins familiaux » 0,4%.

Les espaces agricoles de la métropole sont concentrés sur trois entités géographiques distinctes :

- A l'ouest, dans la plaine enserrée par le massif de la Gardiole et le Causse d'Aumelas.
- Au nord-est, où le relief facilite l'exploitation.
- Au sud, entre les étangs et la tâche urbaine de la ville-centre, autour des communes de Villeneuve-lès-Maguelone, Maurin, Lattes et Pérols.

Les composantes de ces espaces sont largement décrites dans le chapitre 6 du présent diagnostic dédié aux besoins pour l'agriculture.

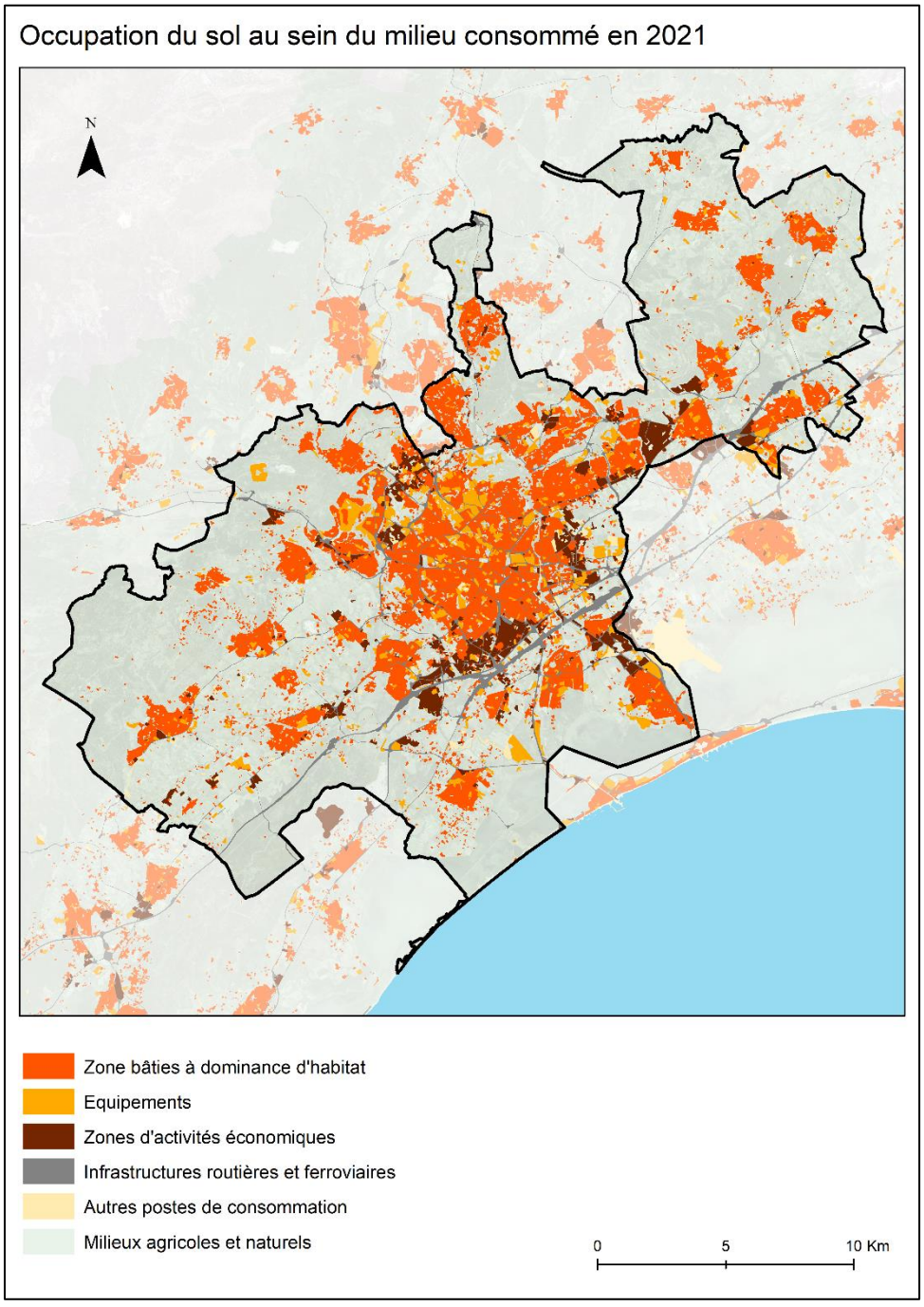
Occupation du sol au sein des milieux agricoles et naturels

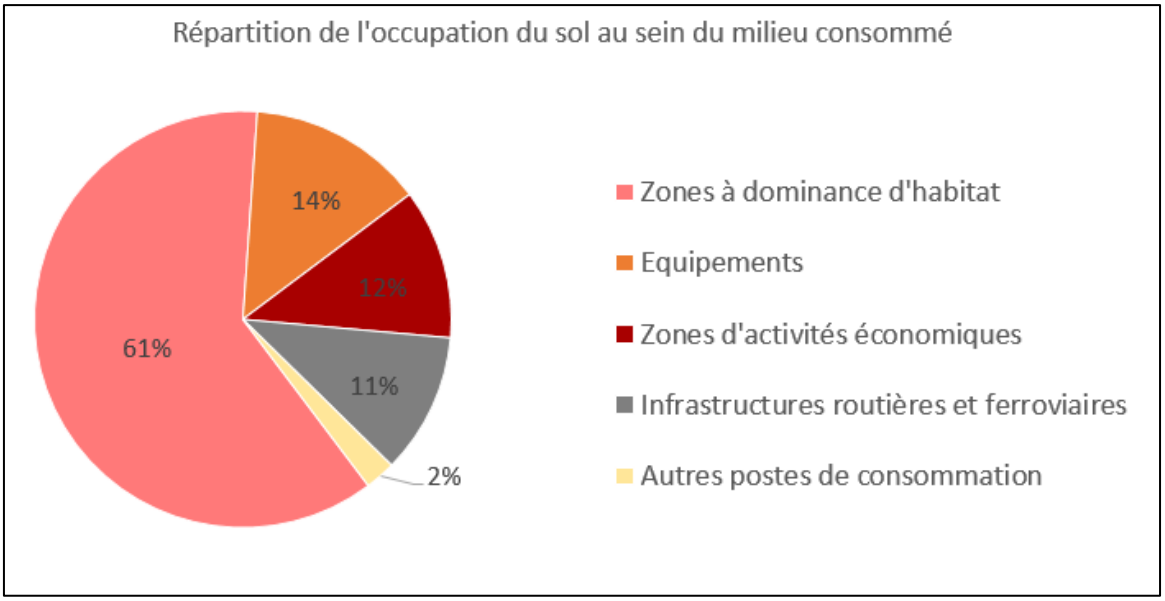


11.3.4. Un territoire consommé à moins d'un tiers

Des espaces urbanisés dominés par l'habitat

Les **13 694 ha en « milieu consommé »** correspondent à différents usages. Il s'agit d'abord des **« zones à dominance d'habitat »**, avec 8 406 ha, soit 61% du milieu consommé. Viennent ensuite les **« équipements »** avec 1 869 ha (14%), les **« zones d'activités économiques »** avec 1 597 ha (12%), puis les **« infrastructures routières et ferroviaires »** avec 1 498 ha (11%). Enfin, les « décharges », « chantiers », « infrastructures portuaires et aéroportuaires » représentent 323 ha de la consommation (2%).

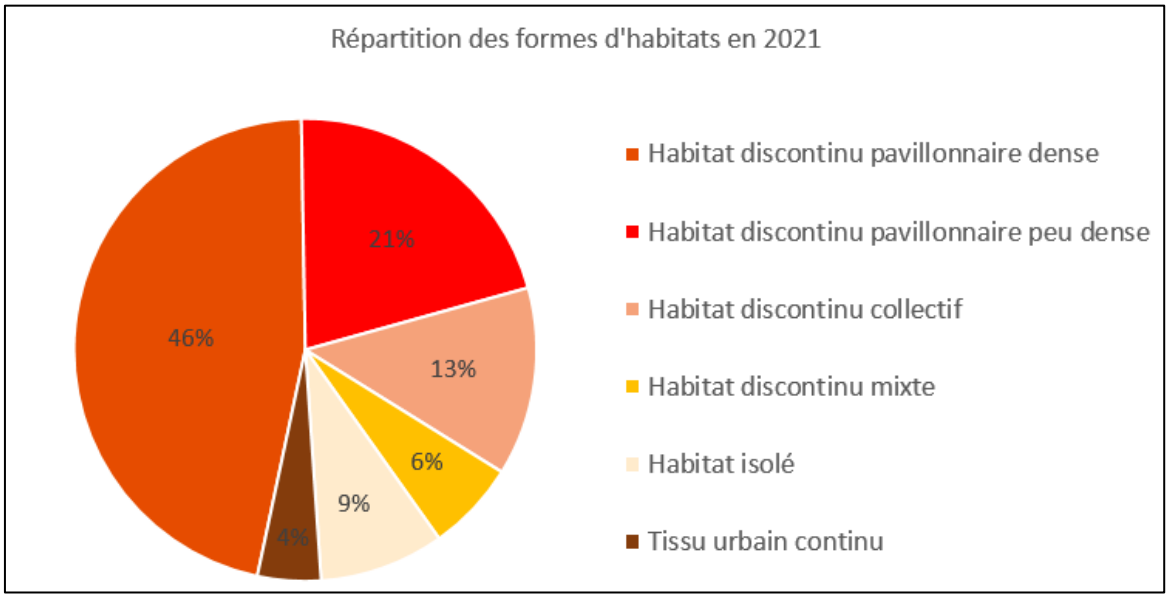


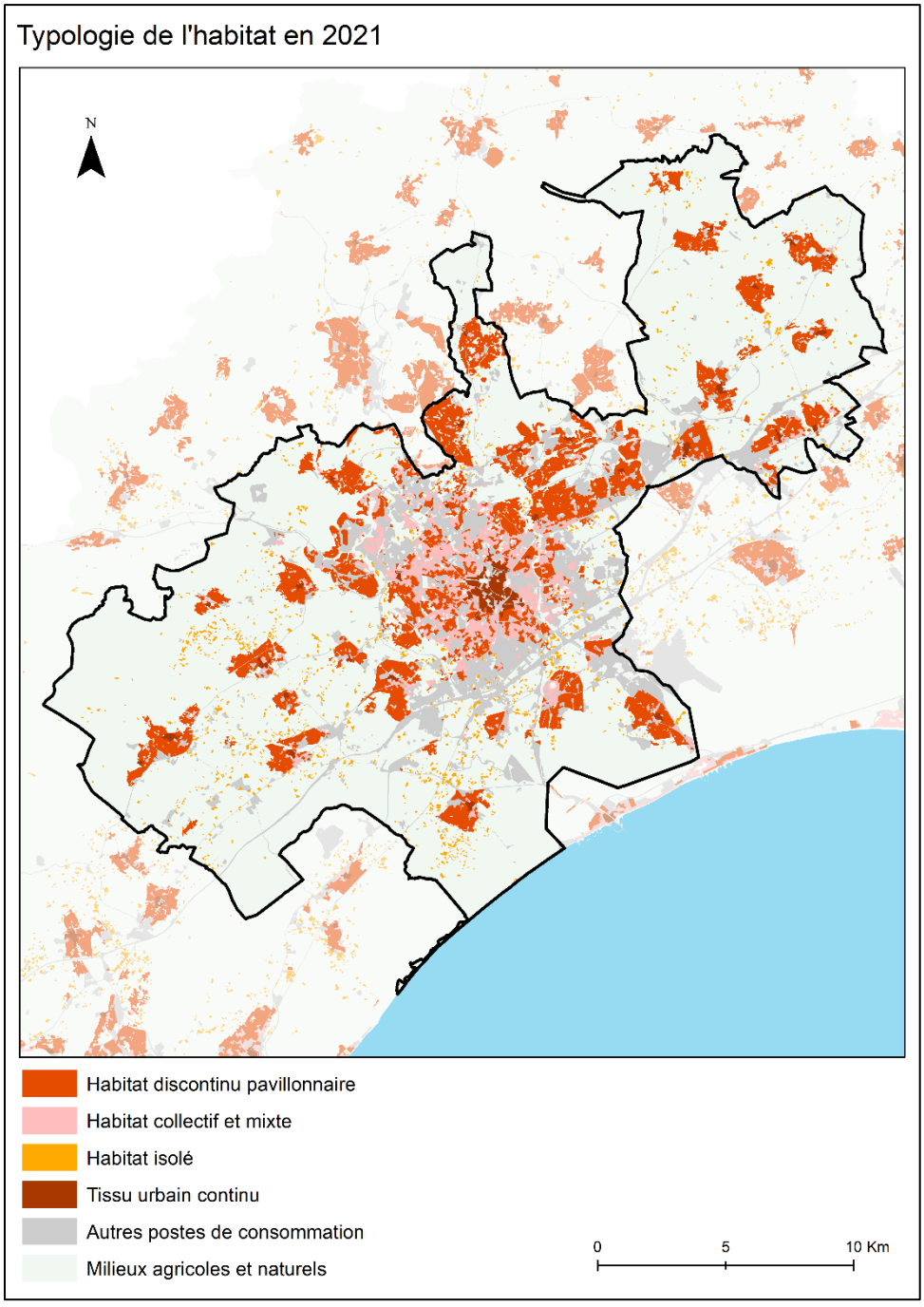


Un type d'habitat principalement pavillonnaire

Les 8 406 ha de « zones à dominance d'habitat » se répartissent en quatre grandes formes :

- Il s'agit d'abord de l'**habitat pavillonnaire,** avec 46% d'« habitat discontinu pavillonnaire dense » (plus de 10 maisons à l'ha) et 21% d'« habitat discontinu pavillonnaire peu dense » (moins de 10 maisons à l'ha).
- **L'habitat collectif** correspond au second type de forme urbaine, avec 13% d'« habitat discontinu collectif » (ensembles résidentiels de plus de 3 étages) et 6% « d'habitat discontinu mixte » (dans leurs formats et leurs fonctions). Ce type d'habitat est principalement présent dans la ville-centre.
- **L'habitat isolé** représente 9% des formes d'habitat. Il correspond notamment au phénomène de cabanisation, particulièrement présent sur le littoral ou la plaine ouest.
- Enfin, le **tissu urbain continu**, qui correspond aux centres historiques, représente 4% des formes urbaines.





Des « grands équipements » concentrés dans le cœur de Métropole

Les **1 869 ha consommés par les équipements** s'expliquent surtout par la présence de « grands équipements », qui représentent à eux seuls 1096 ha, soit 59% des équipements et 8% du milieu consommé. Ils se situent surtout dans le Cœur de Métropole.

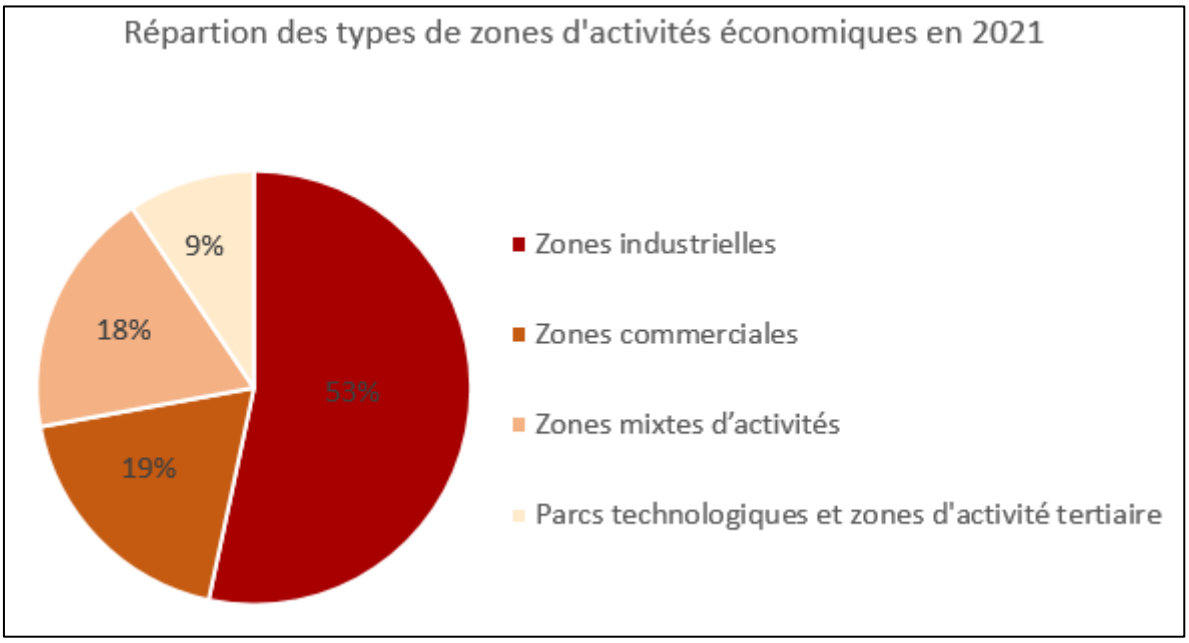
Il s'agit notamment du centre hospitalier et des universités (nord de Montpellier), des lycées Joffre et Mermoz (centre-ville de Montpellier), du cimetière Saint-Lazare (Montpellier en frontière de Castelnau-le-Lez), du parc des exposition/Aréna (Pérols), du campus Agropolis (nord de Montpellier), …

Quelques « grands équipements » sont situés en dehors du tissu urbain, comme le parc multiglisse de Baillargues, l'ancienne décharge du Thôt (Lattes), la prison (Villeneuve-lès-Maguelone), ou les centrales photovoltaïques installées sur la Métropole (Grabels et Cournonsec).
Par ailleurs, des « installations sportives » et « équipements de loisirs » se répartissent sur l'ensemble du territoire à hauteur de 773 ha, soit 5% du milieu consommé. Il s'agit par exemple des nombreux stades aménagés sur la Métropole, du golf de Juvignac, du camping à Pérols etc.

Des zones d'activités économiques assez bien réparties sur le territoire

Les **1 597 ha de zones d'activités économiques (ZAE)** se distinguent en 4 postes :

- Les **« zones industrielles »,** qui consomment 852 ha, soit 53% des ZAE et 6% du milieu consommé,
- Les **« zones commerciales »,** qui consomment 300 ha, soit 19% des ZAE et 2% du milieu consommé,
- Les **« zones mixtes d'activités »** qui consomment 294 ha soit 18% des ZAE et 2% du milieu consommé,
- Les **« parcs technologiques et zones d'activité tertiaire »** qui consomment 151 ha, soit 9% des ZAE et 1% du milieu consommé.



La majorité des zones d'activités se trouvent au sein de la ville-centre, comme Garosud/Près d'Arènes au sud, le Millénaire et Eureka à l'Est, Euromédecine au nord.
D'autres zones importantes sont situées dans des communes du cœur de Métropole : la Lauze/Marcel Dassault à Saint-Jean-de-Védas, le parc d'activité du Salaison à Vendargues, une partie d'Euromédecine à Grabels et une partie d'Euréka à Castelnau-le-Lez.
Complémentairement, des communes de 2ème couronne sont également dotées de zones d'activités : le Mijoulan à Saint Georges d'Orques, l'Ecoparc de Fabrègues, ou celle de « Via Domitia » à Castries.
S'agissant des zones commerciales, les plus importantes sont celles d'Odysseum (Montpellier) et de « Ode à la Mer » (Lattes et Pérols).

11.4 Analyse de l'évolution de la « consommation » sur la période 2010-2021

L'analyse de l'évolution de la consommation d'espaces est effectuée sur la période 2010-2021, afin d'être suffisamment représentative. Ainsi, sur cette période, **1 173 ha ont été consommés sur le territoire, soit 107 ha par an**.
Pour rappel (cf. chap. 2.2), cette consommation ne prend pas en compte les bâtiments agricoles et les carrières puisqu'ils n'ont pas pour effet de changer l'usage du sol (ces postes ont à eux deux occupé 54 ha sur la période).

11.4.1. Evolution de la consommation par poste d'occupation du sol

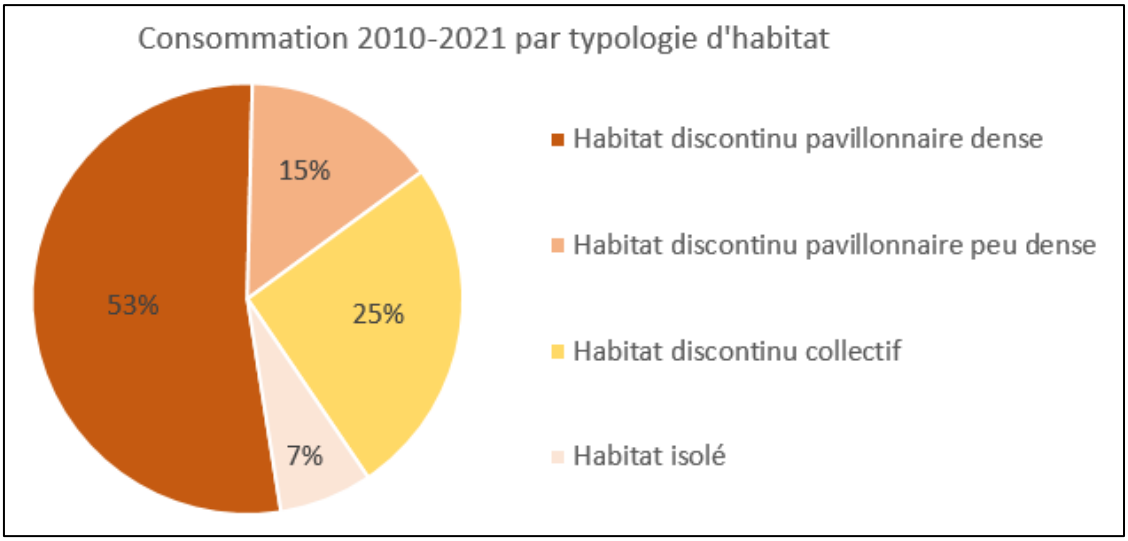
Une consommation qui s'explique en partie par la construction de grandes infrastructures
Entre 2010 et 2021, la consommation liée au « réseau routier et autres espaces associés » et au « réseau ferroviaire et espaces associés » étaient respectivement de 211 ha et 77 ha, soit 18% et 7% de la consommation totale.
Cette forte consommation s'explique par **la création de deux grandes infrastructures d'intérêt supra-métropolitain** et sous maitrise d'ouvrage de l'Etat : **le déplacement de l'A9** et **la voie ferrée du contournement Nîmes-Montpellier (CNM).** Ces chantiers se sont principalement implantés sur des ENAF. Ainsi, le déplacement de l'A9 a généré une consommation de 164 ha, soit 14% de la consommation totale, tandis que le CNM a consommé 75 ha, soit 6 % de la consommation totale. Ces deux infrastructures ont donc généré 20% de la consommation totale observée entre 2010 et 2021.
Hors A9, le réseau routier « commun » a consommé 47 ha, soit 5% de la consommation totale, sachant que 6 ha correspondent à la construction du contournement nord de Montpellier. Autrement dit, l'A9 correspond à 78% de la consommation du poste « réseau routier et autres espaces associés », tandis que le CNM correspond à 98% du poste « réseau ferroviaire et espaces associés ».

Après déduction de ces deux grandes infrastructures, la consommation totale observée entre 2010 et 2021 était de 933 ha, soit 85 ha/an.

Une dynamique démographique qui alimente la consommation du poste « habitat »
Le poste « habitat », avec 429 ha de consommation totale entre 2010 et 2021, soit **37% de la consommation totale**, a été le **principal poste de consommation sur le territoire**. Cela s'explique par la forte croissance démographique qu'a connu la Métropole, par la réponse au manque de logements sociaux, et par le phénomène de desserrement des ménages.
Sur la période 2010-2021, la population légale est passée de 415 000 à 481 276 habitants, soit 66 276 nouveaux habitants. Ainsi, la consommation par nouvel habitant était de 65 m².

Après déduction des grandes infrastructures, la consommation liée à l' « habitat » passe à 46% de la consommation totale.

Une typologie d'habitat majoritairement pavillonnaire
Sur les 429 ha consommés entre 2010 et 2021 sur le poste « habitat », 53% l'ont été pour de l' « habitat pavillonnaire dense », et 15% pour de l'« habitat pavillonnaire peu dense ». L'habitat pavillonnaire correspond donc à 68% de la consommation du poste habitat.
L' « habitat collectif » a représenté 25% de la consommation du poste « habitat » et l'« habitat isolé » 7%. La consommation liée à l' « habitat mixte » et au « tissu urbain continu » quant à elle n'a presque pas évolué sur la période.



Des « grands équipements » d'emprise importante

Les équipements, avec une consommation de 156 ha entre 2010 et 2021, soit 13 % de consommation totale, a été le **troisième poste de consommation sur le territoire.**
Cela s'explique en partie par les « grands équipements » qui ont consommé à eux seuls 97 ha, tels que le Parc multiglisse de Baillargues (16 ha), la centrale photovoltaïque de Grabels (10 ha), ou les différents bassins de rétentions du territoire.

Après déduction des grandes infrastructures, la consommation liée aux équipements passe à 17 % de la consommation totale.

Des activités économiques relativement peu consommatrices

Les espaces à vocation économique et commerciale, avec une consommation de 125 ha, **ne représentent que 11% de la consommation totale observée entre 2010 et 2021 :**

- Les « zones industrielles » ont consommé 67 ha, soit 6% de la consommation totale ;
- Les « zones mixtes d'activités » ont consommé 28 ha, soit 2% de la consommation totale ;
- Les « zones commerciales » ont consommé 15 ha, soit 1% de la consommation totale ;
- Les « parcs technologiques et zones d'activités tertiaires » ont consommé 14 ha, soit 1% de la consommation totale.

Après déduction des grandes infrastructures, la consommation liée aux activités économiques passe à 13% de la consommation totale.

Le poste « chantiers » : un statut transitoire

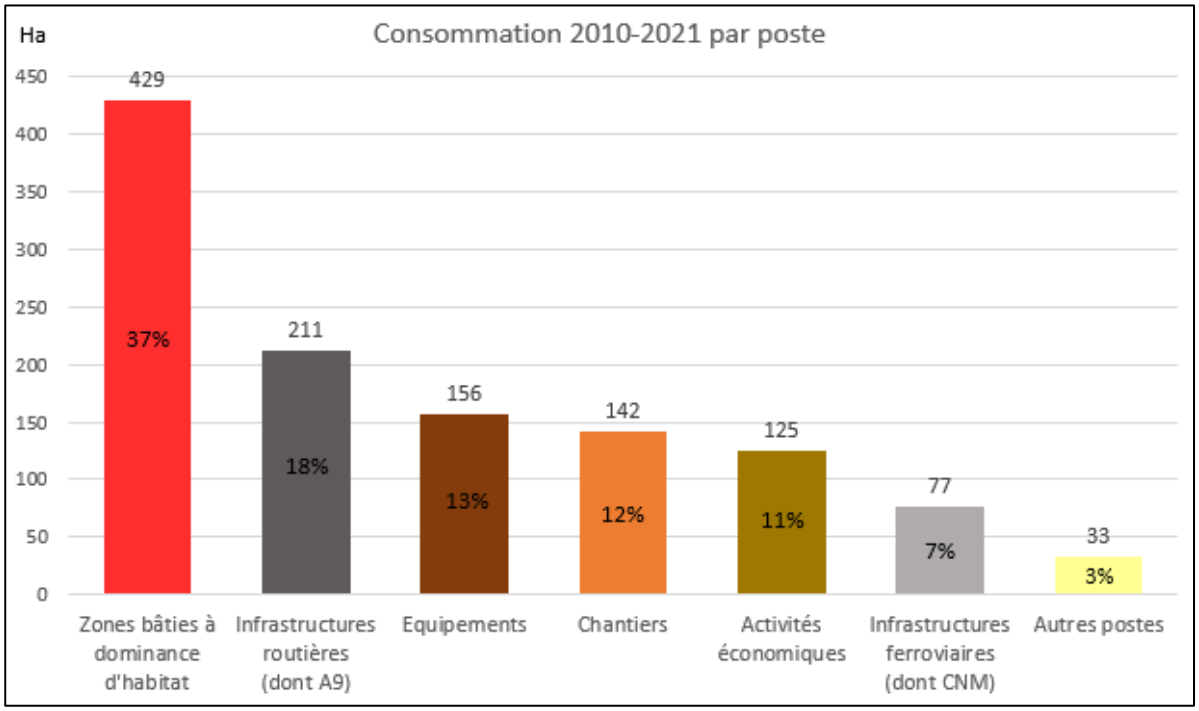
Les opérations en cours de travaux en 2021 sont affectées au poste « chantier ». Il est en effet impossible à ce moment de déterminer l'usage de sols par photo-interprétation, et la bascule sur le poste concerné s'effectue sur le prochain millésime.
Ces chantiers ont consommé 142 ha, soit 12% de la consommation totale.
Parmi ces chantiers, on compte notamment les terrassements de l'ouvrage de protection contre les inondations de la Mosson, entre Lattes et Villeneuve-lès-Maguelone, pour une superficie de 33 ha et dont la majeure partie basculera en milieu agricole ou naturel à la fin du chantier.

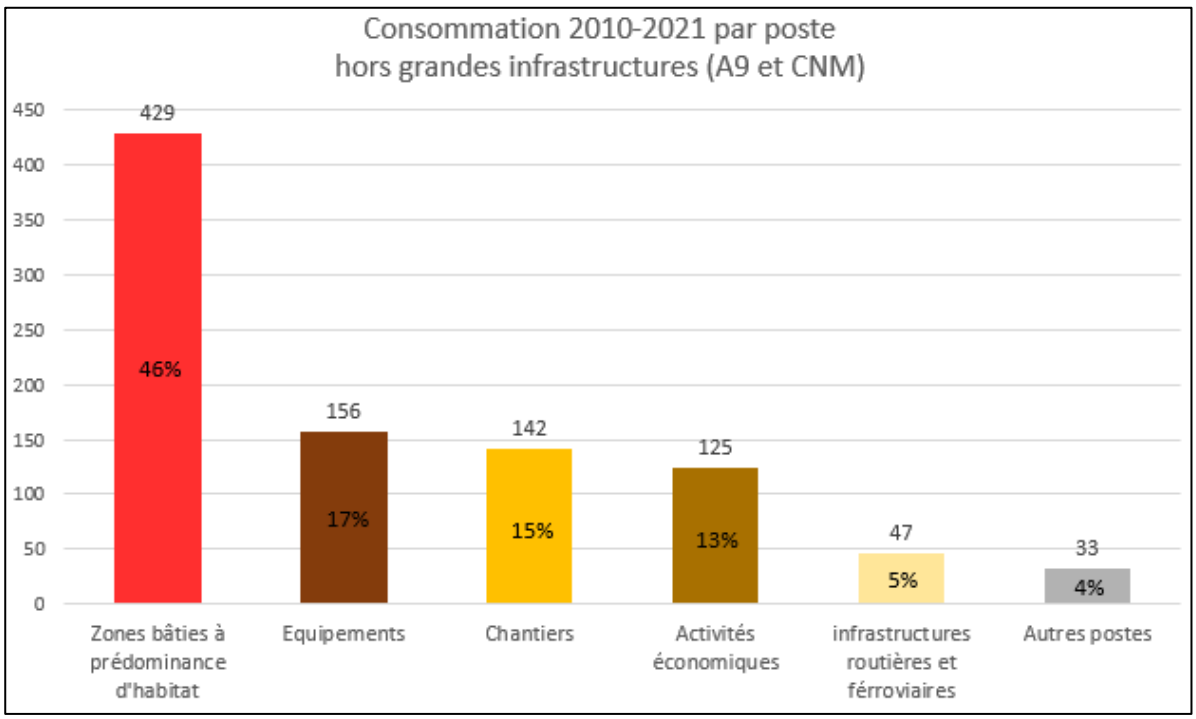
Après déduction des grandes infrastructures, la consommation liée aux chantiers passe à 15% de la consommation totale.

D’autres postes faiblement consommateurs

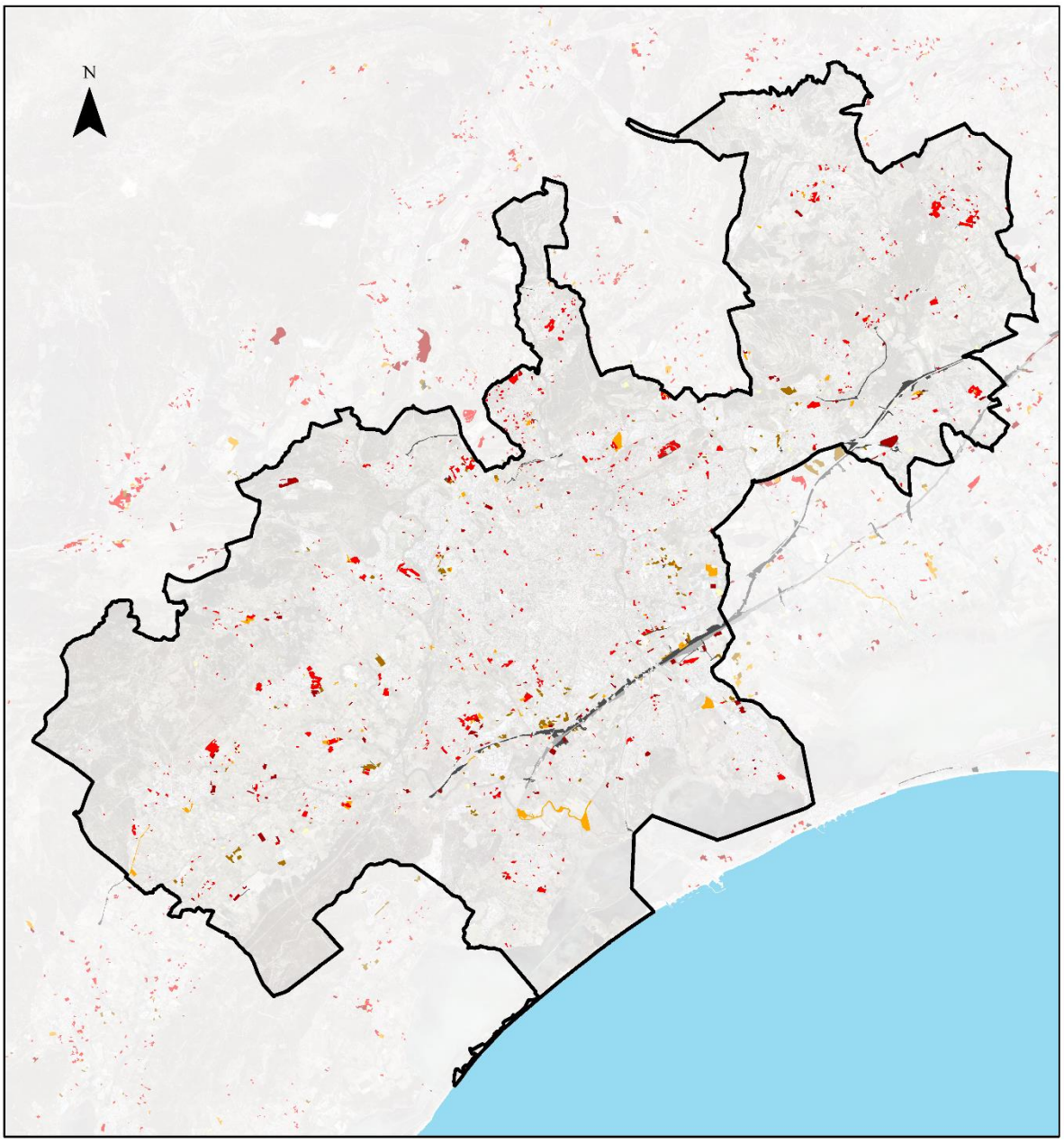
De façon plus marginale, trois autres postes ont généré de la consommation entre 2010 et 2021 :

- Les « décharges », qui correspondent souvent à des dépôts sauvages en zone agricole ou naturelle, ont consommé 32 ha, soit 3% de la consommation totale ;
- Les « emprises aéroportuaires », qui ont consommé 1 ha, soit 0,1% de la consommation totale.





Consommation 2010-2021 par postes



Zones à dominance d'habitat
Réseau routier principal
Equipements
Chantiers
Activités économiques
Réseau ferroviaire
Autres postes

0 5 10 Km

NB : Comme indiqué dans le chapitre 11.2.1, la consommation observée entre 2010 et 2021 par le « portail de l'artificialisation » est de 819 ha, soit une différence importante entre les 1 173 ha observés par l' « ocsol 3M » sur la même période. Cette différence s'explique en partie par le fait que certaines infrastructures (A9, CNM et contournement nord) et grands équipements publics ne sont pas comptés par le « portail de l'artificialisation ». Or, comme vu dans le présent chapitre, ces postes ont respectivement consommé 245 ha et 97 ha. Ainsi, en déduisant ces postes, la consommation 2010-2021 mesurée par l' « ocsol 3M » passe à 831 ha, un chiffre qui se rapproche des 819 ha mesurés par le portail de l'artificialisation.

11.4.2. Evolution de la consommation 2010-2015 par rapport à celle de 2015-2021

Afin de comparer la consommation entre les sous-périodes 2010-2015 et 2015-2021, il est nécessaire de raisonner en rythme annuel, et de déduire la consommation exceptionnelle liée aux grandes infrastructures construites lors de la première période.

Ainsi, la consommation hors grandes infrastructures entre 2010 et 2015 était de 564 ha, soit 113 ha/an, comparée à une consommation de 505 ha, soit 84 ha/an, pour la période 2015-2021. **La consommation a donc été réduite de 26% entre les deux périodes.** Cette baisse concerne surtout le poste « chantier ».

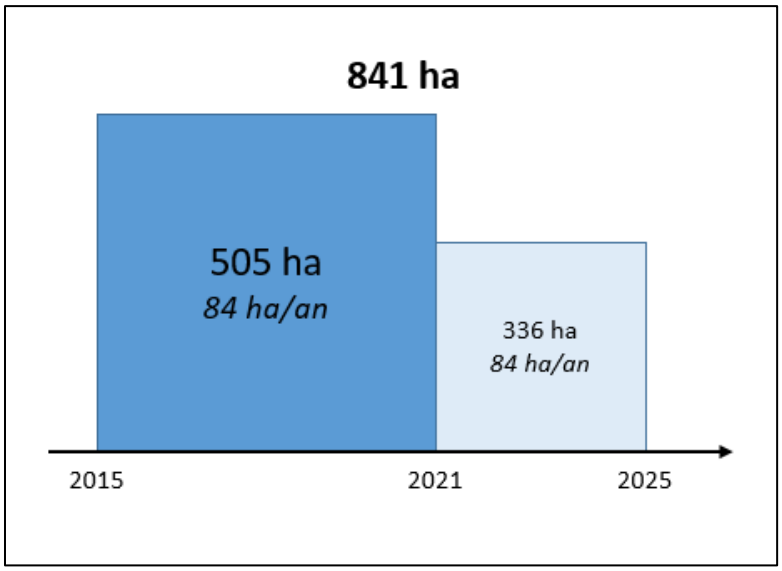
S'agissant du poste « habitat » uniquement, la consommation était de 159 ha entre 2010 et 2015 (32 ha/an), et de 204 ha entre 2015 et 2021 (34 ha/an).
Sur ces deux périodes, la Métropole a accueilli respectivement 26 136 habitants et 40 140 habitants.
Ainsi, la consommation par nouveaux habitants est passé de 61 m² à 51 m² entre les deux périodes, soit une augmentation de 16% de l'« efficacité de la consommation ».

NB : l'addition de la consommation 2010-2015 et 2015-2021 ne correspond pas à la consommation 2010-2021, puisque certains sols ont basculé du statut « non-consommé » à « consommé » entre 2010 et 2015 (donc comptabilisés en consommation nouvelle sur la sous-période), pour rebasculer du statut « consommé » à « non-consommé » entre 2015 et 2021. Dans ce cas, aucune consommation nouvelle n'est observée sur la période 2010-2021.

11.5 Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du projet

La consommation observée entre 2015 et 2021 était de 505 ha, soit 84 ha/an.
Cette consommation n'intègre pas les grandes infrastructures (A9 et CNM), car ce type d'équipement « exceptionnel » d'échelle régionale voire nationale, ne sera pas reproduit d'ici l'approbation du PLUi.

En considérant une poursuite de tendance, la consommation projetée entre 2021 et 2025 est de 336 ha.
Ainsi, la consommation 2015-2025, soit les dix années précédant l'approbation du projet de plan, est estimée à 841 ha.



12. ANNEXES

Annexe 1 : Liste des produits sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine présents sur le territoire de la métropole

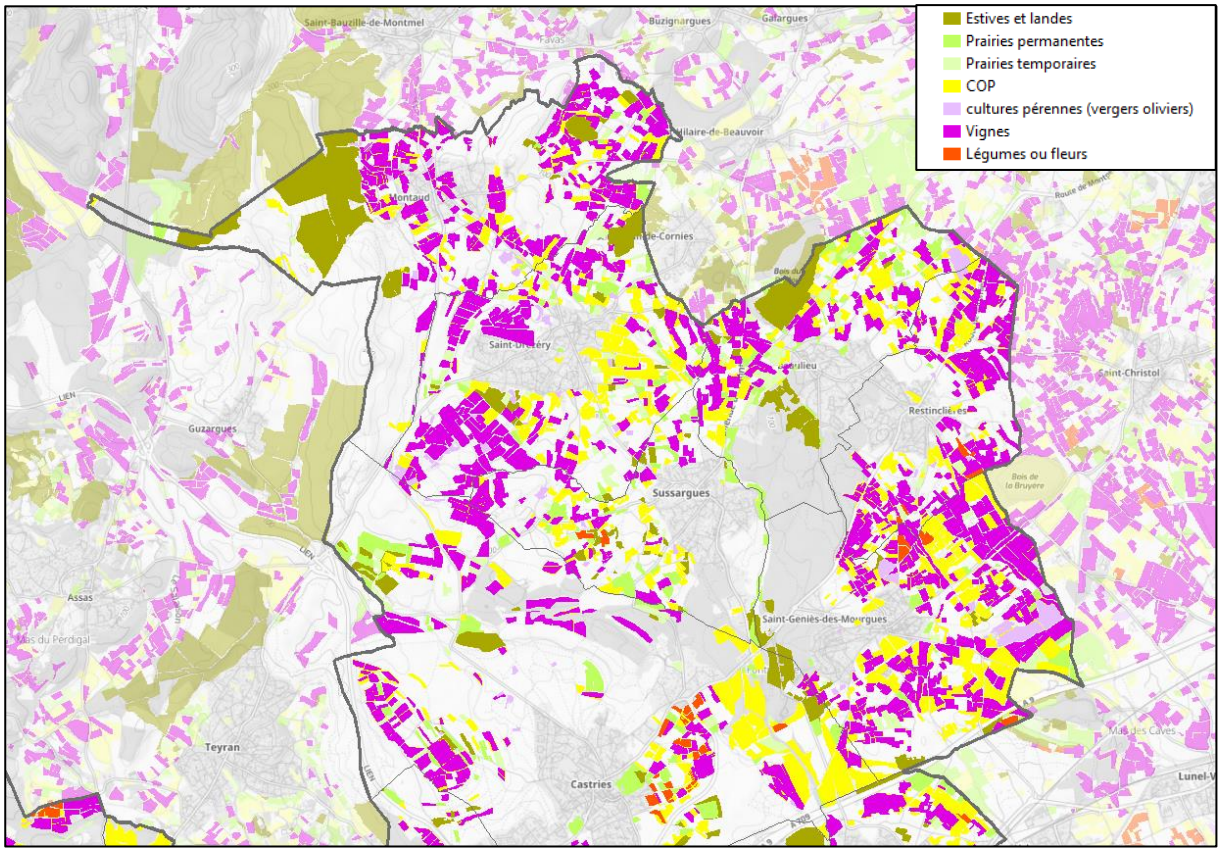
Produit en AOC / AOP	Nb opérateurs
CLAIRETTE DU LANGUEDOC	4
FAUGERES	7
LANGUEDOC	187
MINERVOIS	9
MINERVOIS-LA LIVINIERE	1
MUSCAT DE FRONTIGNAN	5
MUSCAT DE LUNEL	3
MUSCAT DE MIREVAL	3
PIC SAINT-LOUP	6
PICPOUL DE PINET	8
SAINT-CHINIAN	10
TERRASSES DU LARZAC	14

Produit en IGP	Nb opérateurs
COTEAUX DE BEZIERS	1
COTEAUX DE PEYRIAC	4
COTEAUX D'ENSERUNE	1
COTES DE THAU	1
COTES DE THONGUE	1
HAUTE VALLEE DE L'ORB	1
PAYS D'HERAULT	67
PAYS D'OC	60
SABLE DE CAMARGUE	3
SAINT-GUILHEM-LE-DESERT	3

Listes des AOC/AOP et des IGP présentes sur 3M

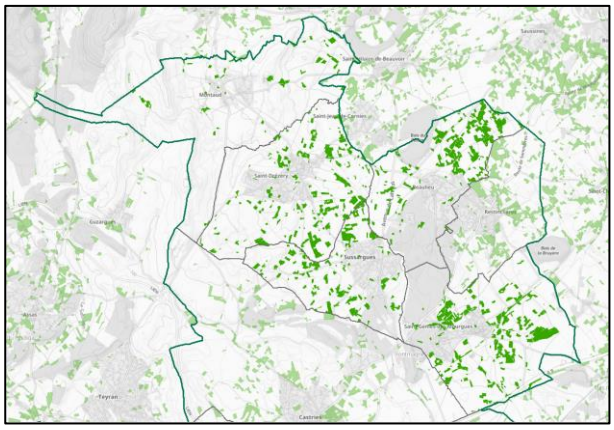
Annexe 2 : surfaces cultivées et friches agricoles potentielles par secteur du SCoT

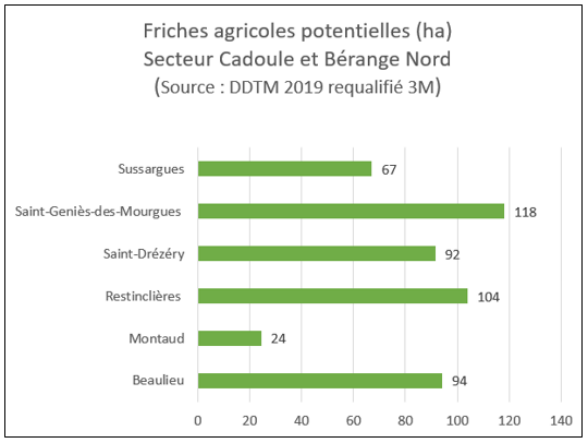
a) SECTEUR CADOULE ET BERANGE NORD



Surfaces cultivées du secteur Cadoule et Bérange Nord
Source : RPG 2021

La SAU du secteur Cadoule et Bérange Nord est de **2317 ha** soit **42%** de la superficie du secteur.





Surfaces de friches agricoles potentielles du secteur Cadoule et Bérange Nord
Source : DDTM 2019

La superficie des friches potentielles est de **500 ha** soit **9%** de la superficie du secteur.

b) SECTEUR CADOULE ET BERANGE SUD

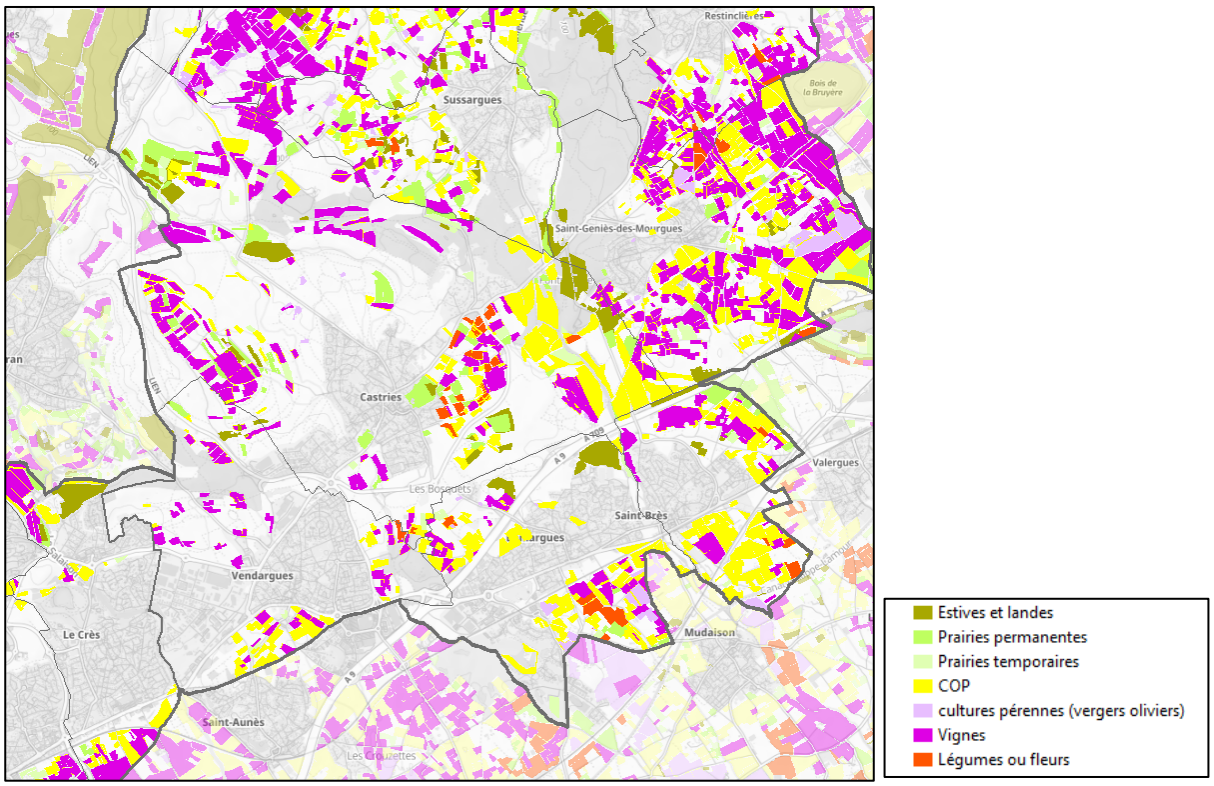


Figure 2 : Surfaces cultivées du secteur Cadoule et Bérange Sud (Source : RPG 2021)

La SAU du secteur Cadoule et Bérange Sud est de **1076 ha** soit **23%** de la superficie du secteur.

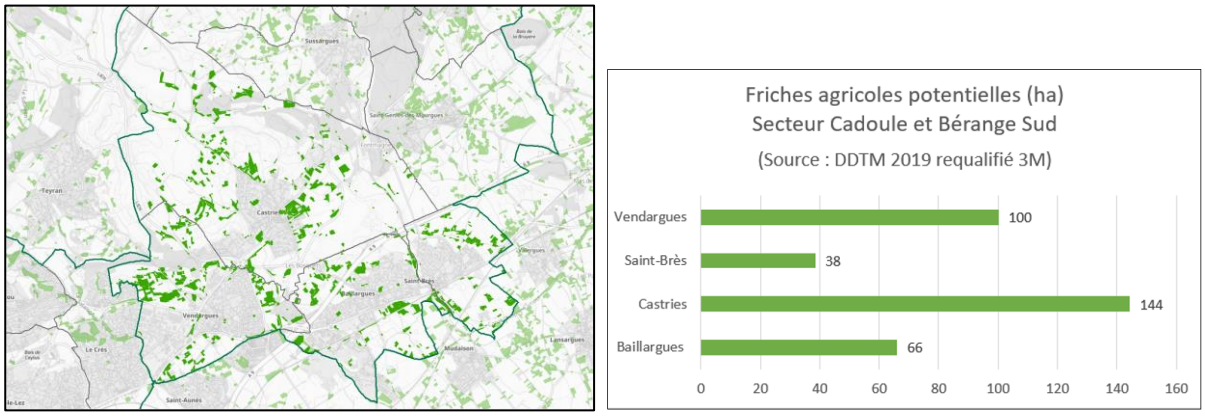
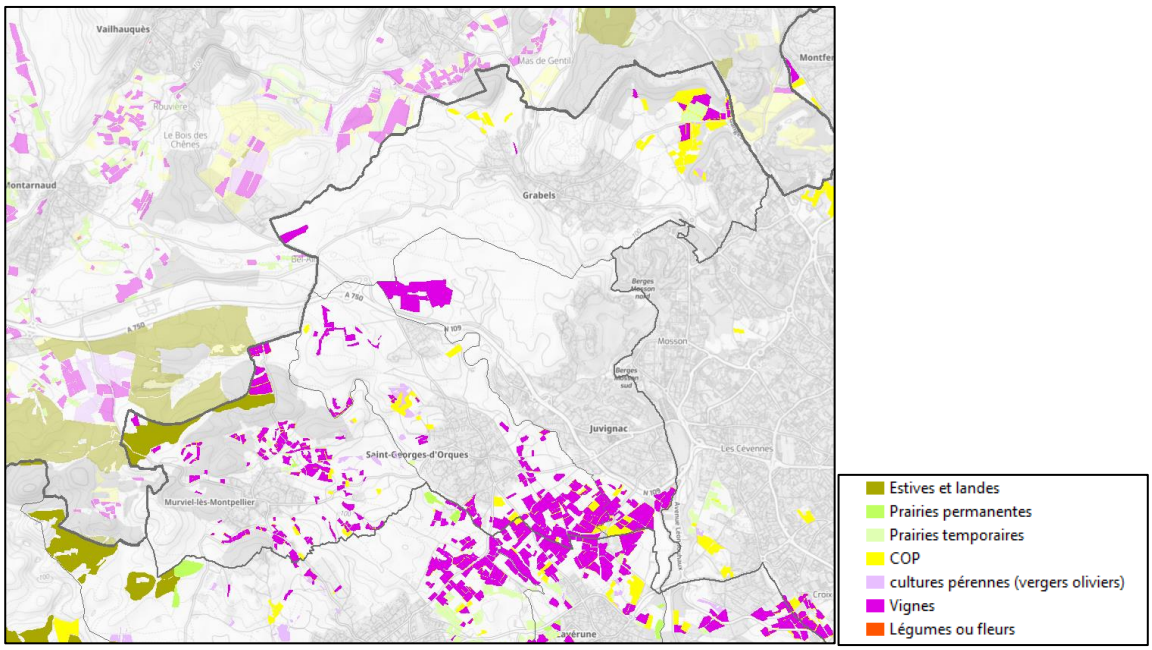


Figure 3 : Surfaces de friches agricoles potentielles du secteur Cadoule et Bérange Nord (Source : DDTM 2019)

La superficie des friches potentielles est de **350 ha** soit **8%** de la superficie du secteur.

c) PIEMONTS ET GARRIGUES



Surfaces cultivées du secteur Piémonts et Garrigues

Source : RPG 2021

La SAU du secteur Piémonts et Garrigues est de **438 ha** soit **9%** de la superficie du secteur. Ce secteur est en déprise.

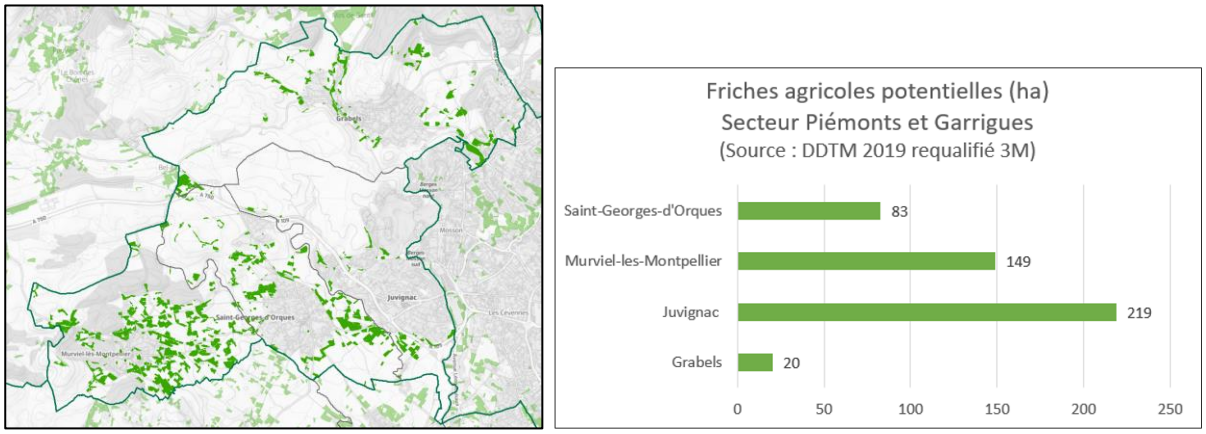
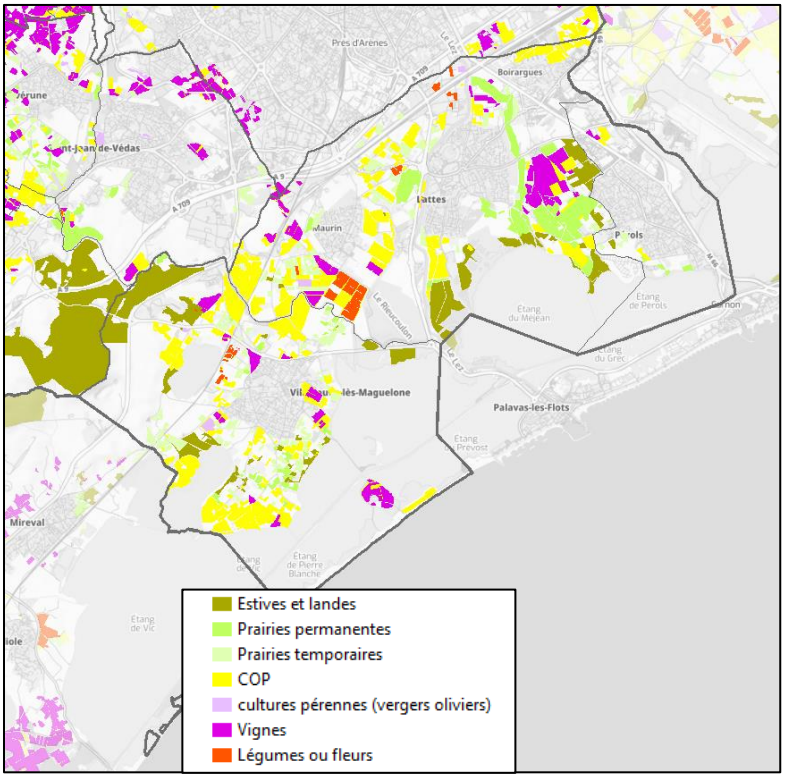


Figure 4 : Surfaces de friches agricoles potentielles du secteur Piémonts et Garrigues (Source : DDTM 2019)

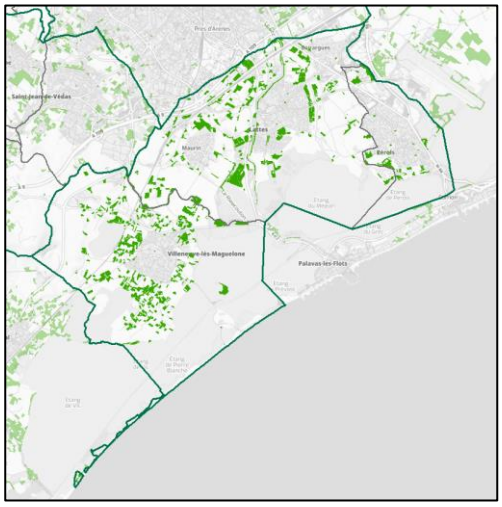
La superficie des friches potentielles est de **470 ha** soit **10%** de la superficie du secteur. Les surfaces en friches sont équivalentes aux surfaces cultivées.

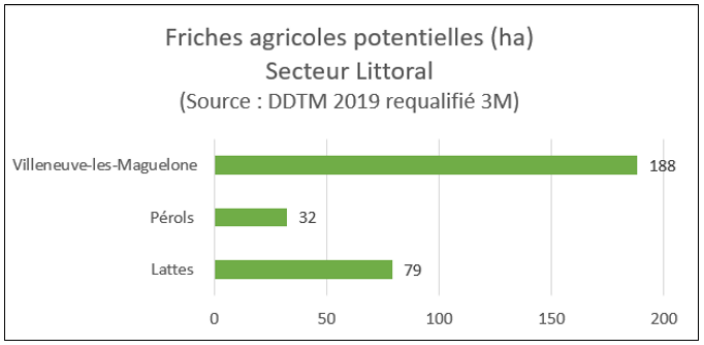
d) LITTORAL



Surfaces cultivées du secteur Littoral
Source : RPG 2021

La SAU du secteur Littoral est de **1502 ha** soit **21%** de la superficie du secteur (y compris surfaces en eau).

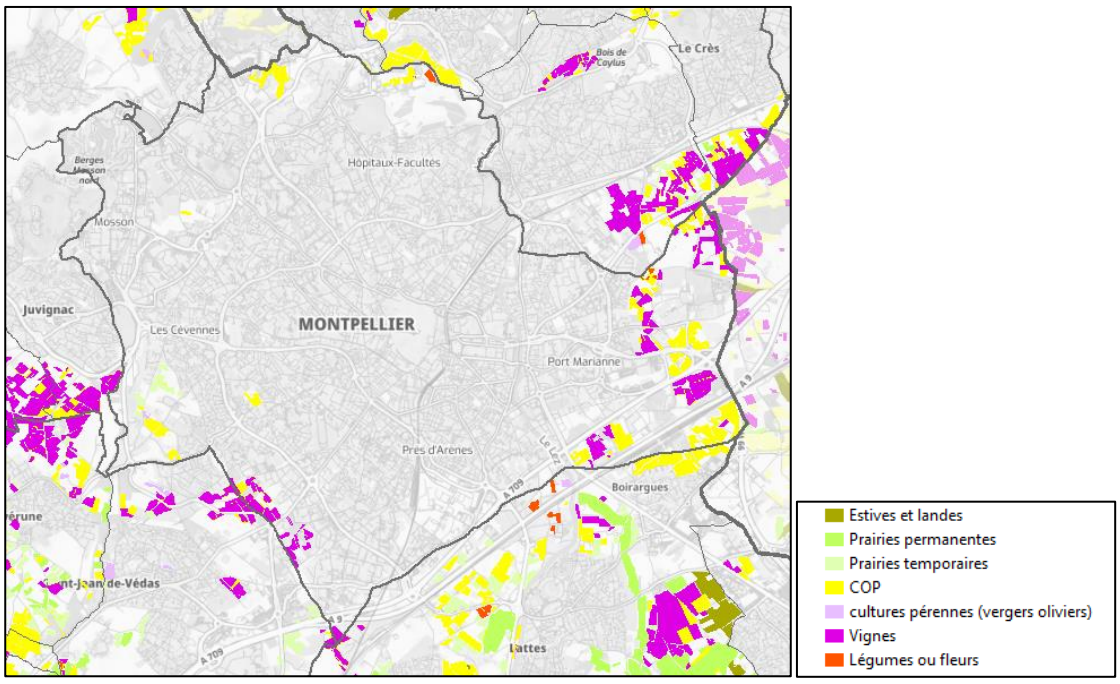




Surfaces de friches agricoles potentielles du secteur Littoral
Source : DDTM 2019

La superficie des friches potentielles est de **300 ha** soit 4**%** de la superficie du secteur (y compris surfaces en eau).

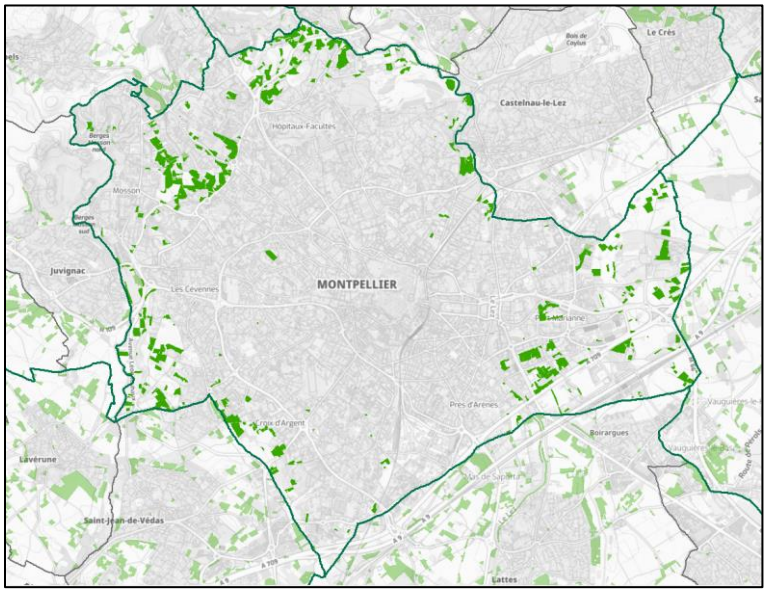
e) CŒUR D'AGGLOMERATION



Surfaces cultivées du secteur Cœur d'agglomération

Source : RPG 2021

La SAU du secteur Cœur d'agglomération est de **222 ha** soit 4**%** de la superficie du secteur.

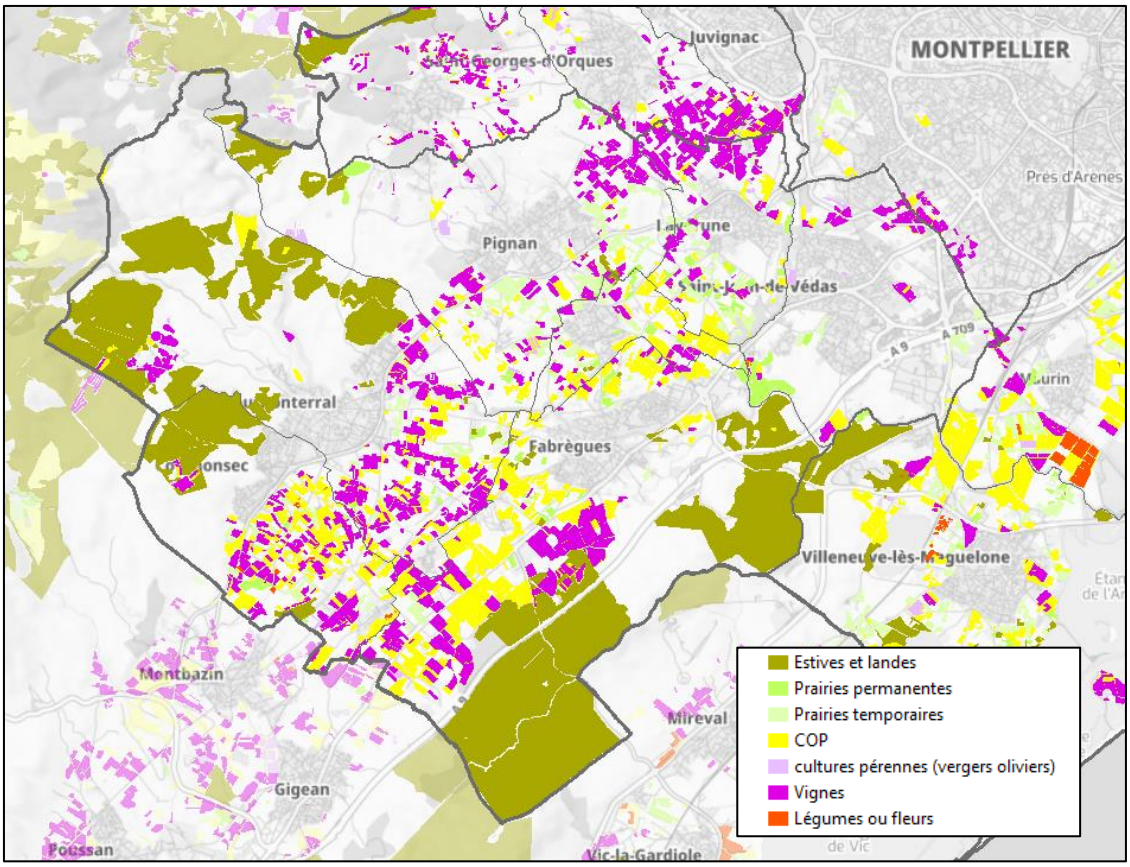


Surfaces de friches agricoles potentielles du secteur Cœur d'agglomération

Source : DDTM 2019

La superficie des friches potentielles est de **240 ha** soit **4%** de la superficie du secteur.

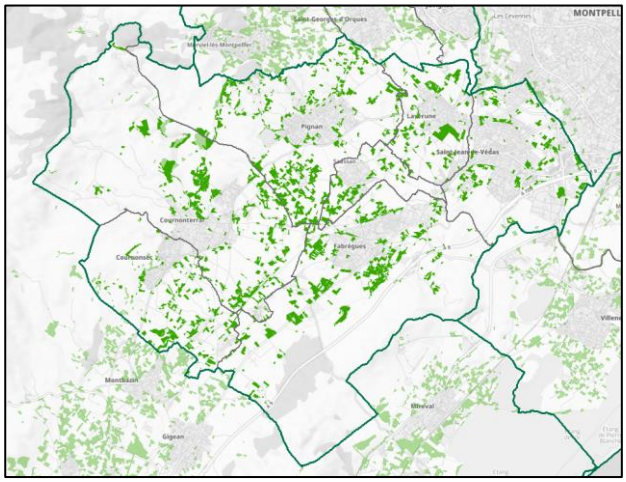
f) PLAINE OUEST

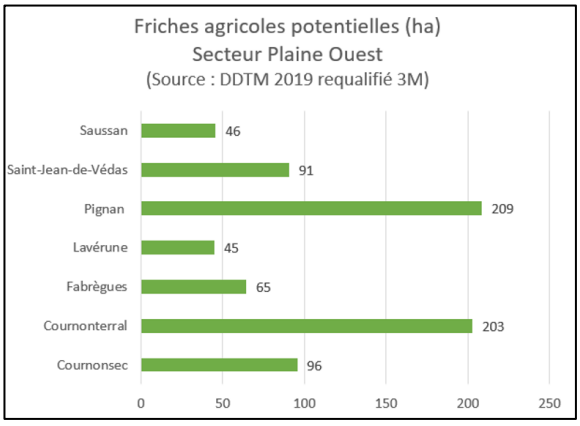


Surfaces cultivées du secteur Plaine Ouest

Source : RPG 2021

La SAU du secteur Plaine Ouest est de **4183 ha** soit **36%** de la superficie du secteur. Plus du tiers du secteur est cultivé.



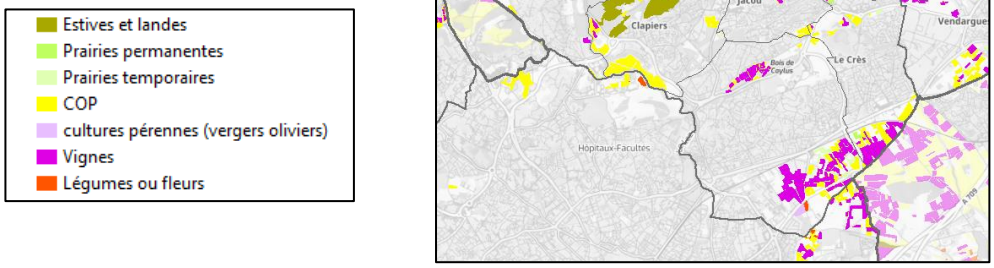


Surfaces de friches agricoles potentielles du secteur Plaine Ouest

Source : DDTM 2019

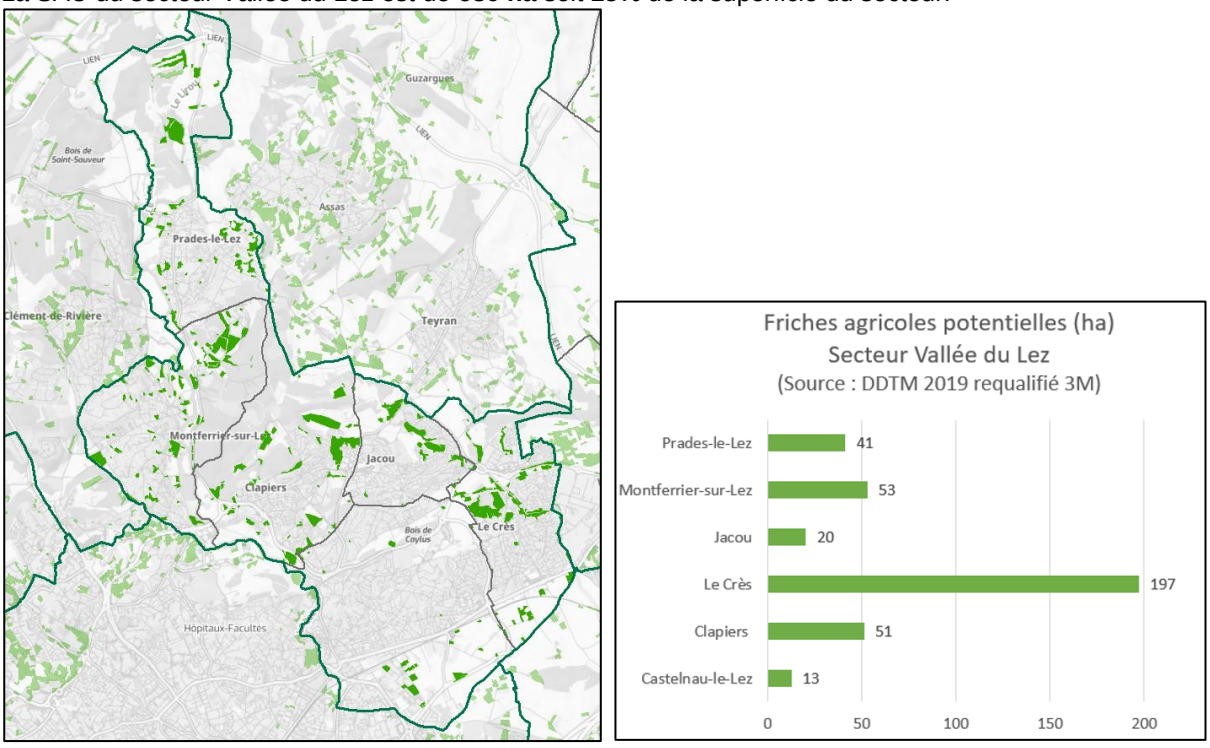
La superficie des friches potentielles est de **753 ha** soit **6%** de la superficie du secteur. Le secteur Plaine Ouest est proportionnellement moins enfriché que les autres secteurs agricoles, en particulier Cadoule et Bérange (9% et 8%) et Piémonts et Garrigues (10%).

g) VALLEE DU LEZ



Surfaces cultivées du secteur Vallée du Lez
Source : RPG 2021

La SAU du secteur Vallée du Lez est de **680 ha** soit **15%** de la superficie du secteur.



Surfaces de friches agricoles potentielles du secteur Vallée du Lez
Source : DDTM 2019

La superficie des friches potentielles est de **376 ha** soit 8**%** de la superficie du secteur.

Annexe 3 : méthodologie d'enquête auprès des agriculteurs de la métropole

Objectifs :

- Disposer d'un diagnostic qualitatif exprimé par la profession en complément du diagnostic quantitatif (ce dernier étant actualisé notamment par les résultats du recensement agricole 2020)
- Recueillir les projets et les besoins en surfaces et bâtiments pour le PLUi

Questionnaires d'enquête :

- Elaboration de 2 questionnaires d'enquête destinés l'un aux agriculteurs (chefs d'exploitations), l'autre aux structures économiques agricoles (notamment collectives) et agroalimentaires.
- Les résultats de ces questionnaires sont contextualisés grâce à l'expertise d'une dizaine de référents des principales filières et acteurs de la profession agricole (entretiens semi-ouverts réalisés en parallèle).

Modalités de réalisation de l'enquête :

- Diffusion par la MSA du lien de connexion au questionnaire simplifié accessible en ligne à destination des 715 exploitants, coexploitants et chefs d'entreprises agricoles actifs dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de 3M. Un envoi initial le 24 février 2023 suivi de 3 relances à une semaine d'intervalle. Période d'enquête en ligne du 24 février au 15 mars 2023.
- Complément d'enquête approfondie par téléphone sur autorisation des personnes ayant répondu favorablement en ligne à cette option.
- En parallèle, identification des entreprises agricoles et agro-alimentaires à partir du fichier SIREN et du listing ADASEAH.

Conditions requises pour l'analyse et la publication des résultats :

- Anonymiser les résultats d'enquêtes pour respecter le RGPD
- Et/ou respecter le secret statistique qui s'applique aux données en-deçà du seuil de 5 unités

Résultats : 123 répondants dont 96 enquêtes approfondies par téléphone

- Mailing MSA : 59 réponses dont 32 compléments d'enquêtes approfondies
- Listing ADASEAH + SIREN : 64 enquêtes approfondies

A noter : les agriculteurs enquêtés sont « professionnels » dans le sens où la production agricole constitue leur activité exclusive, principale ou secondaire.

Précaution d'interprétation des résultats des enquêtes :

- Les résultats sont anonymisés : en application du RGPD et selon l'accord passé avec la MSA, les résultats d'enquêtes ne doivent pas permettre d'identifier les répondants - y compris par leur localisation géographique - excepté s'il y ont explicitement consenti. En pratique lors des enquêtes, plusieurs répondants n'ont pas souhaité soit localiser leur activité (commune du siège d'exploitation), soit localiser leurs bâtiments existants soit localiser leurs projets de construction.
- Les résultats sont représentatifs avec 26% des exploitations du territoire réparties de manière assez homogène entre les secteurs du SCoT et dans les principales filières de production – cf. annexe 3.
- Les résultats donnent à voir les préoccupations des agriculteurs et complètent qualitativement les analyses statistiques.

Annexe 4 : analyse des taux de réponse des enquêtes par secteur du SCoT

L'ADASEAH a répertorié par secteur du SCoT les 123 réponses aux questionnaires d'enquêtes

Secteurs Agro-paysagers	Nb d'exploit (RA)	Objectif d'enquêtes	Nb exploit enquêtées	Taux de réponse par secteur (%)
Cadoule Bérange Nord	80	16	**26**	32%
Cadoule Bérange Sud	73	17	**10**	14%
Cœur d'agglomération	32	6	**12**	38%
Littoral	44	9	**5**	11%
Piémonts et Garrigues	52	16	**12**	23%
Plaine Ouest	155	30	**38**	24%
Vallée du Lez	36	7	**10**	28%
Total	**472**	100	**123**	**26%**

Répartition des 123 réponses en ligne aux questionnaires d'enquêtes par secteur du SCoT

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL








A/ RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 1 – ANNEXE

Analyse typo-morphologique des tissus urbains de la Métropole





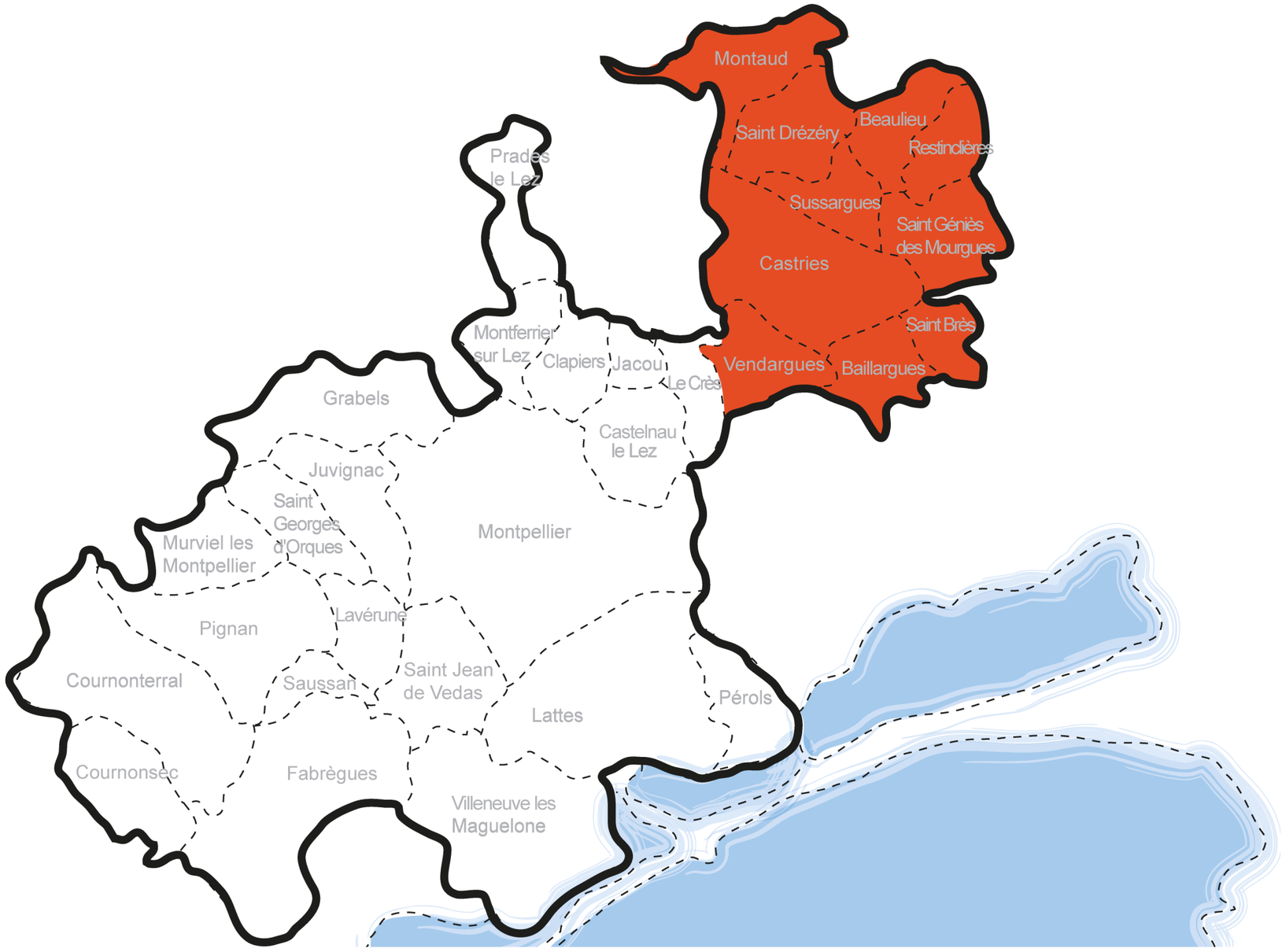


Juin 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SECTEUR CADOULE ET BERANGE

ANNEXE AU DIAGNOSTIC
Analyse typo-morphologique



Juillet 2025

L'analyse typo-morphologique, la phase 1 du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Objectif

Élaborer Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) morphologique et contextuel

« Dans le respect des objectifs de densification des territoires urbains et de limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses 31 Communes permettra, en particulier, de pallier les effets induits par la suppression immédiate du coefficient d'occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains consécutive à la promulgation de la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».
Il s'agira, dans cette perspective, d'élaborer un PLUi métropolitain novateur privilégiant une approche contextuelle et/ou morphologique, portant sur les formes et les densités urbaines ainsi que les règles architecturales souhaitables (gabarits, hauteurs, implantations, emprises au sol...) et ce, afin d'insérer plus efficacement le projet urbain dans son environnement ».

Délibération de prescription du PLUi

Conseil de Métropole du 12 novembre 2015

L'ancienneté de l'urbanisation sur l'agglomération montpelliéraine, et les différentes périodes de son évolution, expliquent la grande diversité de formes urbaines présente sur le territoire. Origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines, chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible.

Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets, mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement...). C'est notamment pour identifier les capacités du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement ces évolutions, que cette analyse morphologique est nécessaire.

Ce travail d'inventaire constitue la première phase du diagnostic du PLUi. En effet, il a permis de dresser un état des lieux partagé des différents types de tissus urbains présents sur la métropole. Ce travail sert de base à l'élaboration du PLUi, notamment le zonage et le règlement.

Réalisé en 2016, ce travail concerne les résultats obtenus sur le secteur « Cadoule et Bérange ». Il convient de préciser qu'il a fait l'objet d'une mise à jour à partir de la base de données OccsSols 2021.

Composition du livret

1 - Intérêt de l'analyse des typo-morphologique
2 - Définition et méthode de l'analyse typo-morphologique
3 - Présentation de la classification des tissus urbains
4 - Portrait du secteur Cadoule et Bérange
5 - Atlas cartographique

1 - INTÉRÊT DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en conservant la qualité du cadre de vie du territoire

Un territoire d'une exceptionnelle, mais fragile, biodiversité, une métropole accueillant une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, un cadre législatif qui vise à limiter les extensions urbaines et privilégier la densification des tissus urbains constitués, des épisodes naturels et météorologiques impactants, une métropole qui doit évoluer sans dilapider la richesse de son environnement … Ce contexte plurielle nécessite aussi que le développement urbain de la Métropole se fasse sans compromettre l'identité du territoire et la qualité du cadre de vie des villes et des villages. Cela est le fondement du Schéma de Cohérence Terroriale révisé.

Pour ce faire, un diagnostic typo-morphologique de l'ensemble du territoire métropolitain a été réalisé, dans le but d'analyser et de caractériser les tissus et ensembles urbains sous le double regard de la forme des villes et des villages et de la fonction du cadre bâti.
Cette analyse est un précieux outil de diagnostic de l'état des lieux à un instant donné des différents tissus urbains de la métropole, de leur ambiance et de la qualité de leur cadre de vie (et, le cas échéant, de leurs faiblesses), afin de définir le cadre de règles adaptées à tous les contextes.

Le premier objectif de ce travail a été la connaissance fine des différents tissus bâtis, en regroupant des grands unités homogènes/tissus urbains cohérents, dans le but de mieux appréhender :

- La préservation du patrimoine en identifiant les éléments de cette cohérence : caractéristique du bâti, organisation spatiale, morphologie urbaine, richesses patrimoniales et architecturales, qualités des paysages, éléments fondateurs de l'identité du territoire, etc.
- Les capacités d'évolution de ces tissus et du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement les objectifs de densification au travers de critères comme : desserte par les transports en commun, présence d'équipements publics et/ou privés, services, commerces, potentiels de densification –« dents creuses »–, absence de risques pour les populations, etc.

2 - DÉFINITION ET MÉTHODE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Catégoriser les formes urbaines pour encadrer leur développement

Définition

L'analyse typo-morphologique est une méthode d'études et d'analyse déclinable pour tous les tissus urbains. Elle est issue de travaux de recherche menés par les écoles d'architectures italiennes dans les années 1960 et résulte de la combinaison entre la forme de la ville (alignements, plans des rues, forme du parcellaire, paysage et place de la végétation…) et la typologie de l'architecture de chaque bâtiment ou îlot (fonction –habitat, commerces, bureaux, etc. –, dimension, type de construction, esthétisme des façades, relation de voisinage -alignement, retrait, vis-à-vis-).
Cette méthodologie se place donc au croisement entre l'architecture et l'urbanisme, entre le bâti et le quartier, entre la parcelle et la rue.

Méthodologie

Pour chaque quartier, pour chaque rue, pour chaque îlot, ont été analysés les critères suivants :

- L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages),
- La vocation du tissu (programme),
- Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol…),
- La parcelle (forme, taille, organisation).

En s'appuyant également sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme), l'analyse combinée de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale a conduit à définir plusieurs catégories de tissus urbains pour chacun desquels se dégage une unité de caractéristiques. Cela a permis d'identifier 14 classes différentes, que l'on peut regrouper en 4 grandes catégories :

- Les tissus urbains de centralité : centre-ville, centre-village, faubourg,
- Les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat : habitat collectif, habitat individuel, etc.,
- Les tissus à dominante économique,
- Les tissus à dominante d'équipements.

Classes typo-morphologiques

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

3 - CARACTÉRISATION DES TISSUS URBAINS

Tissus urbains de centralité

Centre de village historique

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support de l'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public support de la vie sociale et de l'animation (la place du village)
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Multifonctionnelle (mais généralement à dominante habitat)
- concentration de fonctions animantes et attractives (petits commerces, équipements publics, services locaux …)

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Centre ancien de Beaulieu







Centre ancien de Castries







Centre ancien de Saint Géniès des Mourgues







Tissus urbains de centralité

Faubourg

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu globalement hétérogène en extension de la ville historique (centralités),»hors des murs»
- Présence d'une certaine homogénéité morphologique par rue
- Tissu à dominante minérale sur rue, dominante végétale en fond de parcelle
- Tissu compact qui participe de l'affirmation des axes structurants sur lesquels le tissu s'implante
- Urbanisation généralement spontanée

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement linéaire accueillant divers usages (circulation, trottoirs et stationnements selon l'espace disponible)
- Espace libre généralement en fond de parcelle ou cœur d'îlot et caractère paysager dominant

Vocation

- Mixité le long des axes structurants (concentrée au rez-de-chaussée)
- Dominante habitat le long des axes secondaires

Caractéristique du bâti

- Implantation en alignement ou en retrait sur l'espace public mais généralement continue formant le front urbain
- Implantation sur une ou plusieurs limite(s)
- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial
- Emprise au sol différenciée entre la façade sur rue (emprise élevée) et fond de parcelle / cœur d'îlot (emprise plus faible)

Parcellaire

- Tailles et formes variables, mais généralement en lanière (avec petit côté situé sur rue)

Rue de Colombiers - Baillargues







Route de Montpellier - Sussargues







Tissu de faubourgs - Saint-Drézéry







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Hameau

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble
- Tissu à dominante minérale
- Support d'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Mixte à dominante habitat

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Meyrargues - Vendargues







Rue du Belvédère - Restinclières







Rue du Mistral - Saint-Drézéry







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif continu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact, homogène par ensemble
- Organisation sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé
- Continuité du front bâti qui structure l'espace public
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…)
- Espace public structuré et hiérarchisé
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre d'usage défini : stationnement, cœur d'îlot paysagé, etc.

Vocation

-

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (haussmannien, contemporain…)
- Implantation à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait sur la ligne de construction
- Implantation sur une limite séparative ou en léger retrait
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées suivant les opérations

Parcellaire

- Taille et forme variées mais généralement adapté à la forme du bâti

Cette Typo-morphologie n'est pas représentée sur le secteur Cadoule et Bérange.

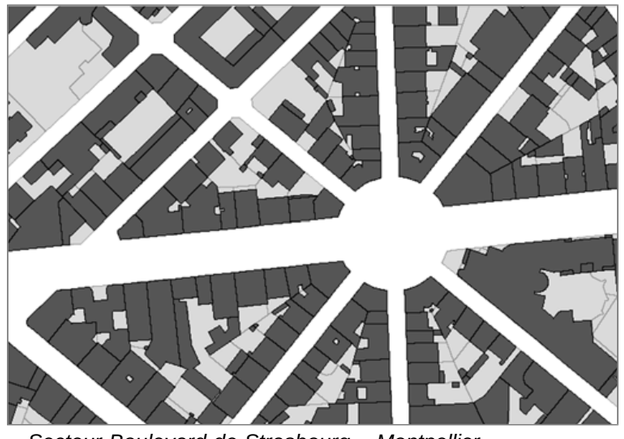
Autres exemples sur le territoire métropolitain.



Quartier Ovalie – Montpellier



Quartier Ovalie - Montpellier / Image ©Google



Secteur Boulevard de Strasbourg – Montpellier



R. Wangari Maatai / Shirin Ebadi – Montpellier / image ©Google



Malbosc - Montpellier



Voie romaine – Lavérune / Image ©Google

Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif discontinu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Ensemble de barres, tours, plots qui ne structurent pas ou peu l'espace public
- Tissu souvent hétérogène en dehors des opérations d'ensemble
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public souvent peu structuré
- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…), mais parfois non adapté aux usages
- Espace public généralement non hiérarchisé
- Distinction espace public / espace libre peu évidente.
- Espace libre d'usage divers : stationnement, espaces verts

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (moderne, contemporain…)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées mais souvent faible

Parcellaire

- Grandes parcelles aux formes variables

Allée de la Liberté- Saint-Drézéry







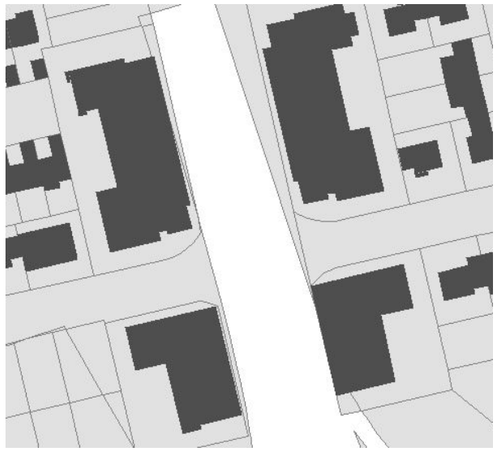
Route Impériale - Baillargues







Avenue du 8 Mai 1945 - Vendargues







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel dense

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu organisé, compact, et homogène par ensemble
- Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture)
- Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif
- Tissu à dominante minérale

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voirie
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif)

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil ponctuel d'autres vocations non nuisantes

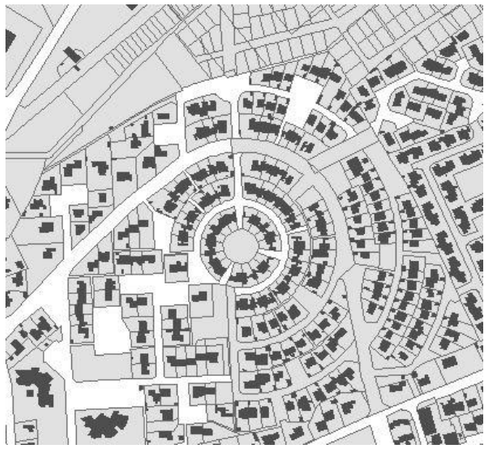
Caractéristique du bâti

- Implantation en léger retrait par rapport à la voie
- Implantation en léger retrait par rapport aux voisins, parfois sur limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol moyenne

Parcellaire

- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation)
- Forme rectangulaire ou en lanière

La Devèze - Vendargues







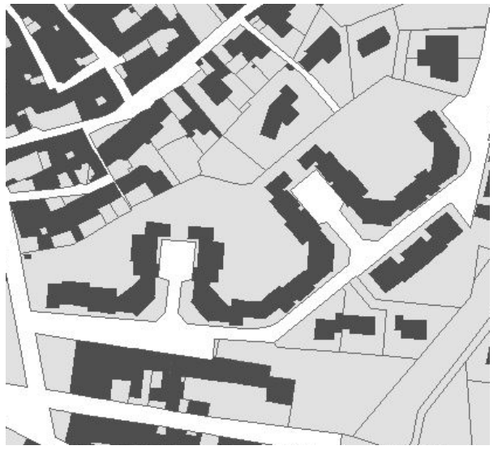
Rue de l'Argile - Castries







Rue de la Rivierette - Saint Geniès des Mourgues







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel discontinu / isolé

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu constitué au fil de l'eau, parfois sans organisation d'ensemble
- Tissu constitué d'habitat individuel « lâche », d'habitat intermédiaire et de petit collectif

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public non structuré par le bâti
- Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement…)
- Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation
- Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil ponctuel d'autre vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol faible (non optimisée)

Parcellaire

- Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti

Les Guirauds - Montaud







Lotissement Les côtes - Saint-Drézéry







Lotissement Les Parets - Restinclières







Tissus à dominante économique

Grande surface commerciale et lotissement d'activités à dominante commerciale

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'activités commerciales hors la ville, généralement proche des grandes infrastructures
- Tissu organisé en lotissement ou en opération
- Front bâti discontinu (identification aisée des enseignes)

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Dissociation espace public / espace libre peu évidente

Vocation

- Activités commerciales

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (couleur, volume, emprise), et généralement orthogonale
- Implantation généralement ordonnancée en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basse à moyenne
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille moyenne à grande
- Forme orthogonale prédominante (optimisation)

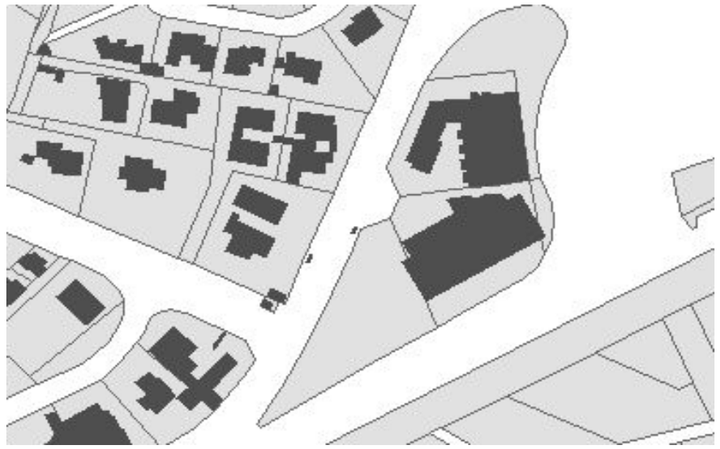
Baillargues - Zone d'activités économiques La Biste







Avenue de Nîmes - Saint-Brès







Tissus à dominante économique

Tertiaire / Artisanat/ Industrie

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu industriel, artisanal et d'activités en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu discontinu

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voie publique
- Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.

Vocation

- Activités économiques (production, stockage, services…) et autres fonctions associées (gardiennage, show-room,

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité (fonctionnel)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Bâti isolé au sein de son unité foncière
- Hauteurs diversifiées, de basses à moyennes
- Emprise au sol faible à moyenne

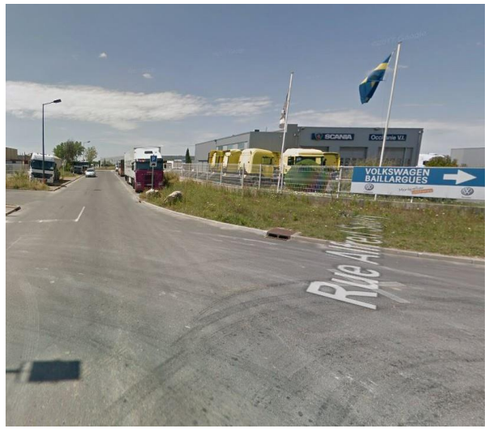
Parcellaire

- Taille et forme variables
- généralement unité foncière de grande dimension

Zone d'activités économiques
La Massane - Baillargues







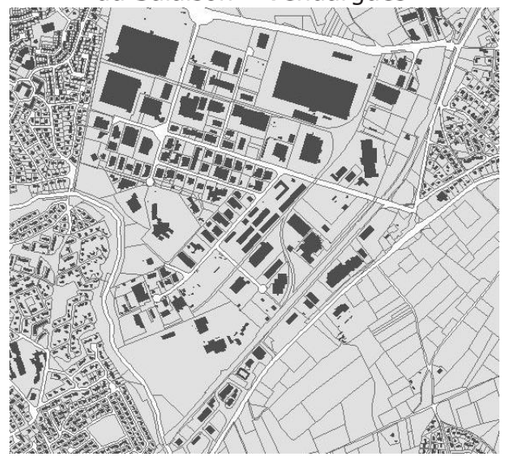
Parc d'activités économiques
Les Cousteliers - Castries







Parc d'activités économiques
du Salaison - Vendargues







Tissus à dominante économique

Bâti d'activités agricoles

Caractéristiques dominantes du tissu

- Constructions isolées ou groupées autour d'un mas
- Constructions hétérogènes, parfois anciennes

Espace public et espace libre (caractères et usages)

- Absence d'espace public
- Espaces libres diversifiés dans les usages : stationnement, stockage, espaces verts, …etc

Vocation

- Dominante agricole avec diversification possible des fonctions (habitat, tourisme …)

Caractéristiques du bâti

- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial

Parcellaire

- Tailles et formes variables et dissociées de la forme du bâti

Cave coopérative - Montaud







Rue de l'Hortus- Saint Geniès des Mourges







Les Roques - Saint-Brès







Tissus à dominante d'équipement

Équipement scolaire, culturel, de santé, bâti de sports,.../ terrain de sport et de loisirs...

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'équipement public en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu de bâti hétérogène

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes, adapté au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation…)
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Parfois espace qualitatif (parvis, place…) en accompagnement d'équipement public emblématique
- espace libre d'usages divers (cour d'école, stationnement, terrain de sport…)

Vocation

- Équipements publics à destinations diversifiés : scolaires, universitaires, sportives, loisirs, culturelles, etc.

Caractéristique du bâti

- Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise),
- Grande diversité de typologie de constructions
- Implantation libre ou ordonnancée (le cas échéant) en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basses à élevées
- Emprise au sol variable

Parcellaire

- Taille et forme variable

Collège les Pins - Castries







Arènes Roger Itier - Vendargues







Groupe scolaire - Restinclières







Tissus à dominante d'équipement

Camping et résidence de tourisme

Caractéristiques dominantes du tissu

- Complexe de résidences légères ou démontables généralement hors la ville ou en périphérie
- Tissu de bâti hétérogène constitué en complexe

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public limité aux voies de circulation
- Espaces libres paysagés et/ou dévolus aux accès, stationnement, etc.

Vocation

- Tourisme et fonctions connexes

Caractéristique du bâti

- Bâti léger
- Bâti en dur pour fonction centrale (restauration, animation, petit équipement, etc.)
- Architecture hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs basses et de faible emprise
- Emprise au sol faible

Parcellaire

- Grande taille et forme variable

Camping Fondespierre -Castries







Golf Montpellier Massane - Baillargues







Résidence de tourisme - Castries







Secteur Cadoule et Bérange

Le secteur de Cadoule et Bérange est composé des communes de Castries, Vendargues, Baillargues, Saint-Brès, Saint Geniès des Mourgues, Sussargues, Restinclières, Beaulieu, Saint-Drézery et Montaud. Il s'agit de villes et villages de seconde couronne de la ville-centre de Montpellier qui se sont développés entre vallons et plaine agricole. Ce secteur est marqué sur sa partie nord par une alternance entre les vallées tracées par les cours d'eau structurants qui traversent le secteur (la Cadoule, le Valentibus et le Bérange) et les vallons boisés qui marquent l'identité du secteur et ont influencé le développement des tissus urbains villageois. Sur sa partie sud, le secteur s'ouvre sur la plaine agricole : le couloir languedocien, au relief plus plat propice aux développements urbains et des grandes voies de communication.

Les noyaux villageois les plus anciens de ce secteur se sont développés sur des émergences (puechs) dominant ainsi les cours d'eau et les plaines agricoles : on retrouve les noyaux originels de Montaud, Saint Geniès des Mourgues, Beaulieu et Castries sur des points hauts, marquant ainsi fortement la silhouette identitaire de ces villages et pour certaines visibles de très loin (château de Castries et château de Montlaur à Montaud par exemple). Les développements plus récents de ces villages se sont réalisés en continuité de ces noyaux pour atteindre assez rapidement les plaines.
D'autres noyaux villageois se sont développés au cœur de la plaine agricole comme Saint-Drézery, Restinclières ou Sussargues et ont ensuite poursuivi leur développement urbain en accroche aux vallons boisés alentours et aux axes routiers.

Les communes de Vendargues, Baillargues et Saint-Brès, quant à elles, se sont développées au cœur de la plaine et le long de certains axes comme la RN113. La présence de la voie ferrée, de l'ex route nationale 113 et plus récemment des autoroutes A9 et A750 ont fortement contraint le développement urbain, créant tantôt des limites à l'urbanisation, tantôt des fractures dans les tissus urbains pénalisant ainsi le fonctionnement de ces villes.

Les communes de ce secteur présentent toutes un tissu urbain organisé autour d'un centre de village historique plus ou moins important selon leur histoire. Ce centre ancien se caractérise par un tissu urbain compact, avec des fronts bâtis continus qui structurent l'espace public. Parfois, les façades principales des constructions sont en recul par rapport à l'espace public, mais dans ce cas, un imposant mur de clôture maçonné vient clore l'enceinte d'une cour et participe ainsi à maintenir cette continuité des fronts bâtis. Ce centre ancien est souvent exigu et laisse peu de place à l'espace public, réduit à quelques élargissements par endroits mais peu de vrais espaces publics majeurs et centraux.

Seuls les villages les plus anciens ont connu un développement en continuité de leur cœur historique sous forme de faubourg : ces faubourgs sont souvent composés de bâtisses plus importantes qu'en centre ancien, et proposent des arrière-cours plus généreuses. Les formes bâties s'ordonnancent en alignement sur l'espace public le long des grands axes qui mènent au centre-ancien.

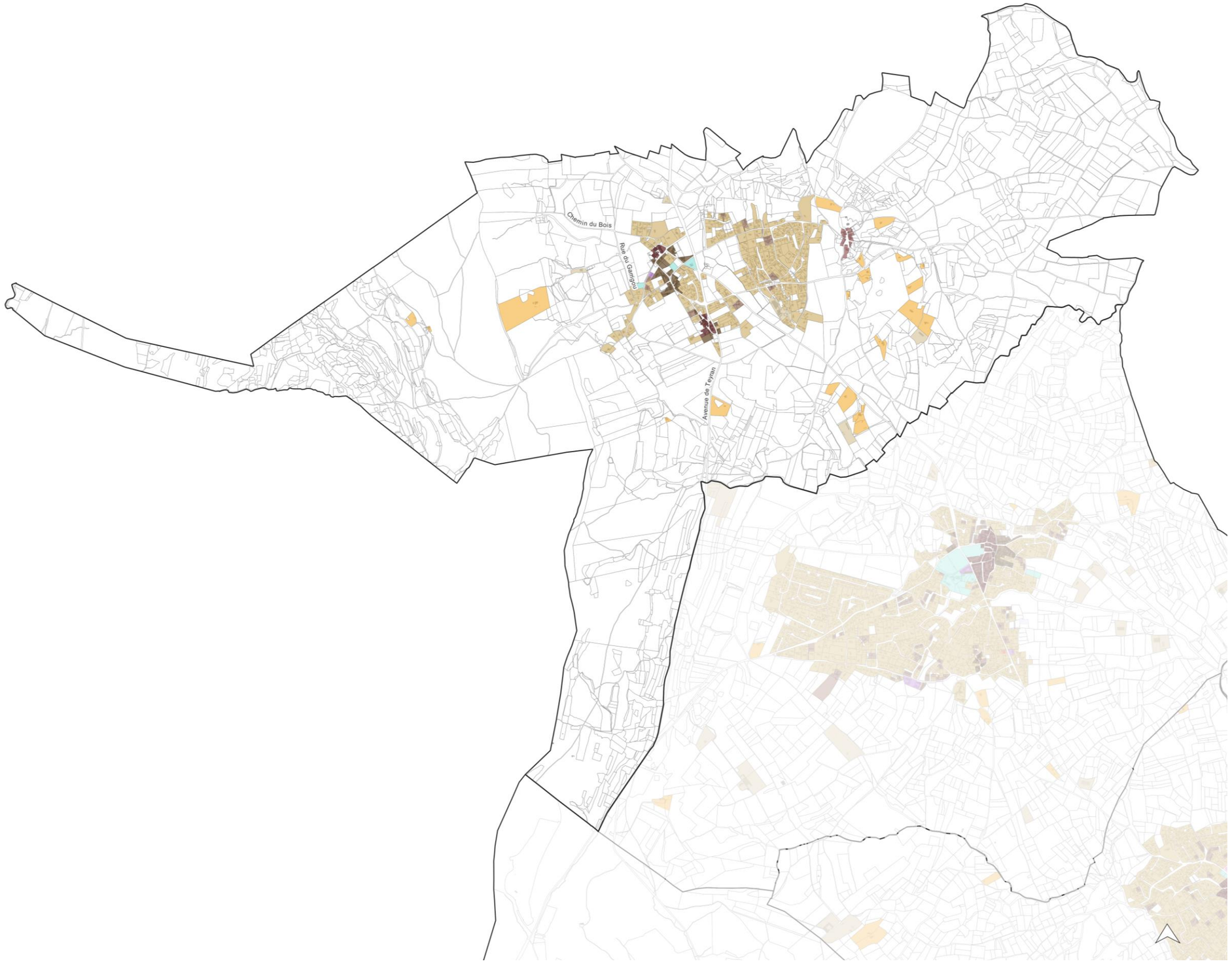
Le reste du tissu urbain plus récent de ces villages est en majorité composé de tissus résidentiels pavillonnaires plus ou moins denses. Certains villages (en particulier Saint-Brès mais également certains quartiers de Baillargues et Vendargues) présentent des tissus pavillonnaires très denses par rapport aux autres villes et villages du secteur (parcelles de 250 à 300 m², mitoyen sur une façade) en raison notamment d'opérations d'aménagement successives de type 'lotissements'.

A l'inverse, le développement de l'urbanisation des villages plus éloignés de l'influence de la ville-centre de Montpellier ont conduit au développement de typo-morphologies moins denses et donc plus consommatrices d'espaces, sous forme de parcelles individuelles pouvant aller jusqu'à 3000 ou 5000 m² parfois. Ces tissus pavillonnaires se sont développés en périphérie des communes de Saint Geniès des Mourgues, Sussargues, Beaulieu, Restinclières, Saint-Drézéry et Montaud.

Les typo-morphologies relatives aux logements collectifs sont globalement peu représentées en dehors des développements très récents de la plupart des villages (qui proposent ponctuellement une opération de logements collectifs). Les villes du sud (Castries, Baillargues, Vendargues et Saint-Brès), plus urbaines, proposent globalement des opérations récentes qui ont largement participé à diversifier les formes urbaines vers des formes plus compactes et collectives. Au sein de ces communes, la typo-morphologie des logements collectifs est bien plus représentée qu'au nord, principalement sous forme de collectifs isolés.

En matière de tissus urbains à vocation économique, le territoire se scinde en deux types :
> les communes du sud qui, sous l'influence des grands axes de communication (RN113, RD65, A9…), ont développé plusieurs zones d'activités économiques et commerciales ;
>les communes du nord du secteur qui n'accueillent aucune véritable zones d'activités économiques sur leur territoire. La commune de Saint Geniès des Mourgues accueille cependant un hameau agricole.

5 - ATLAS

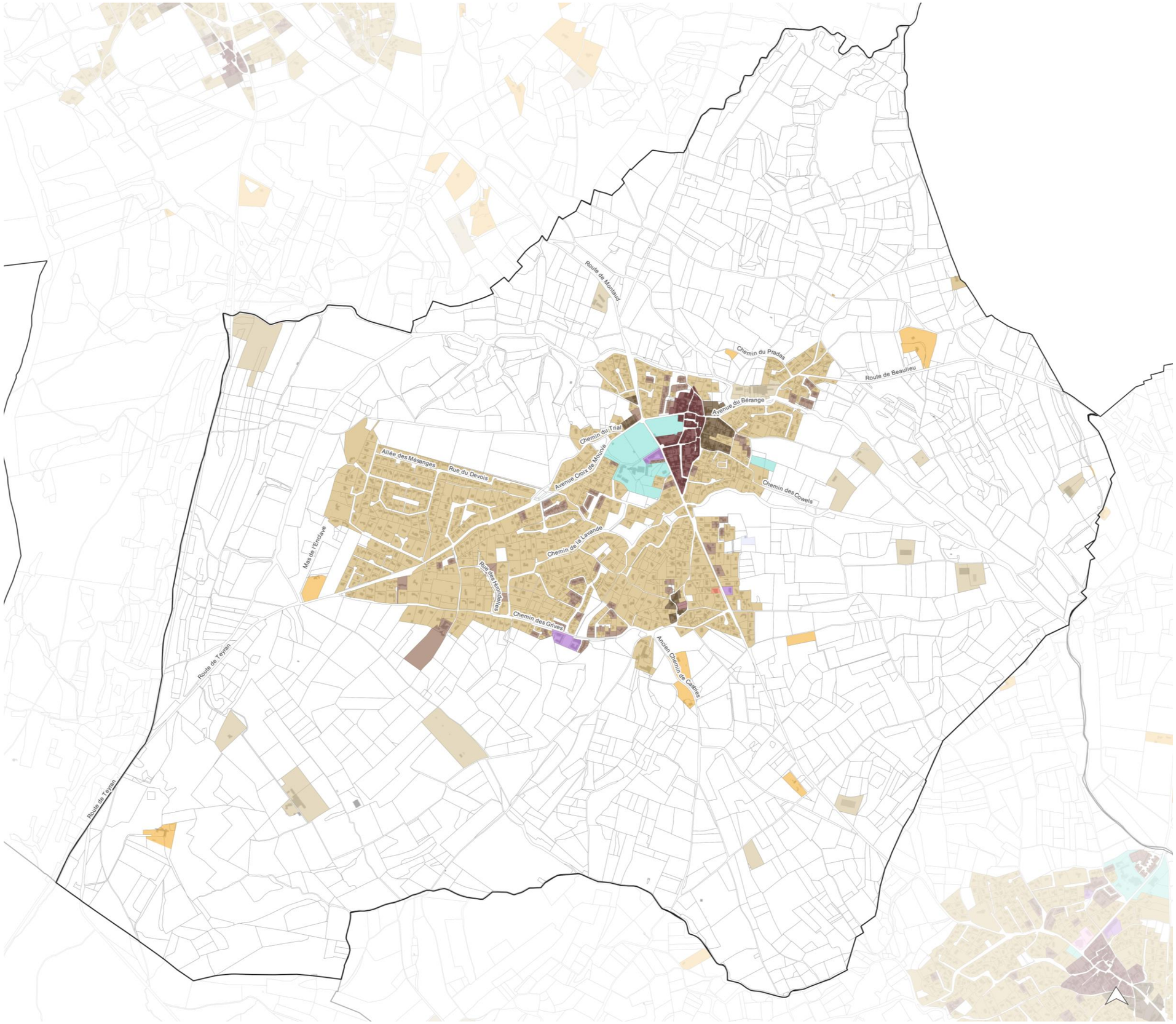


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

SAINT-DREZERY

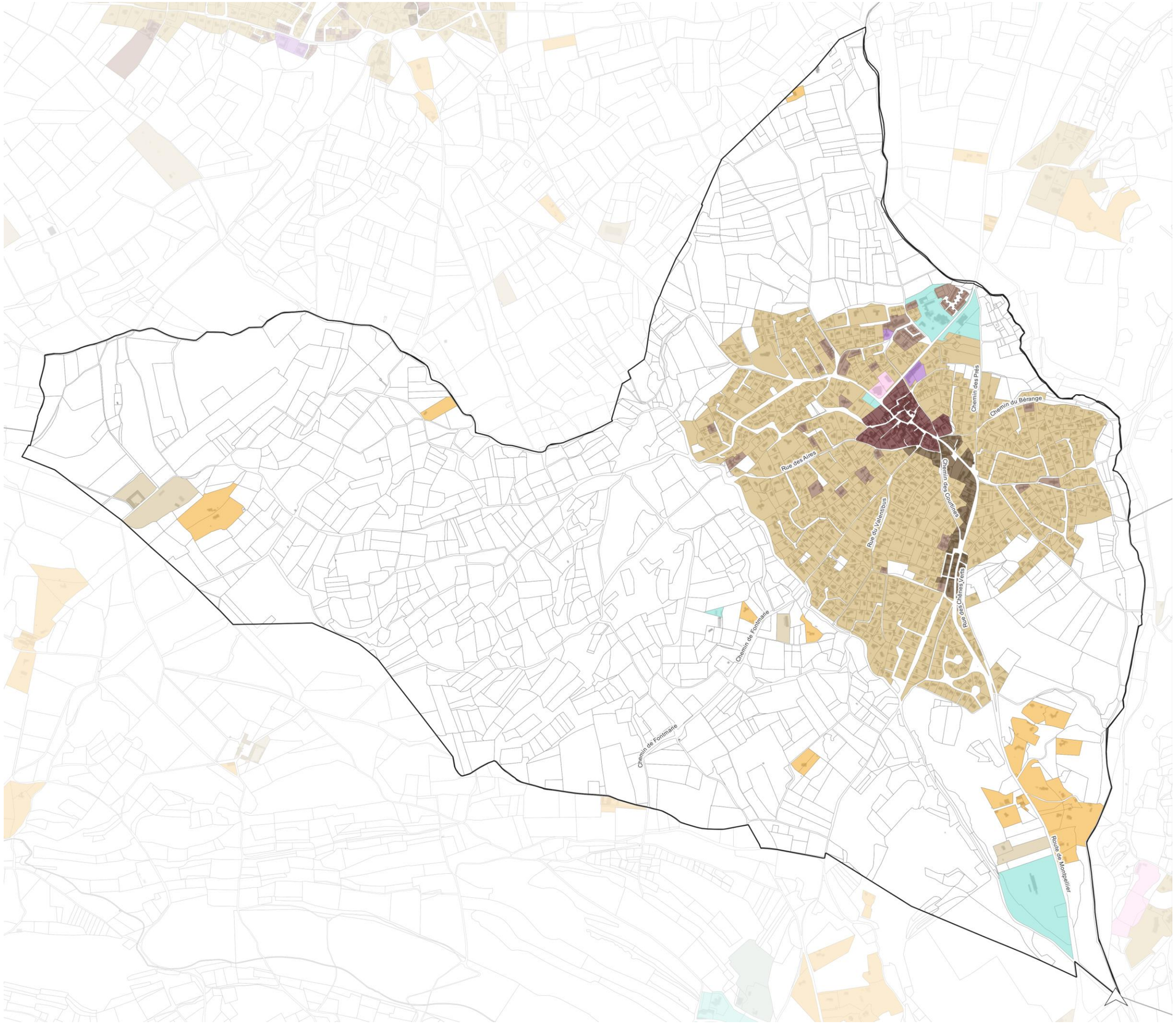


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

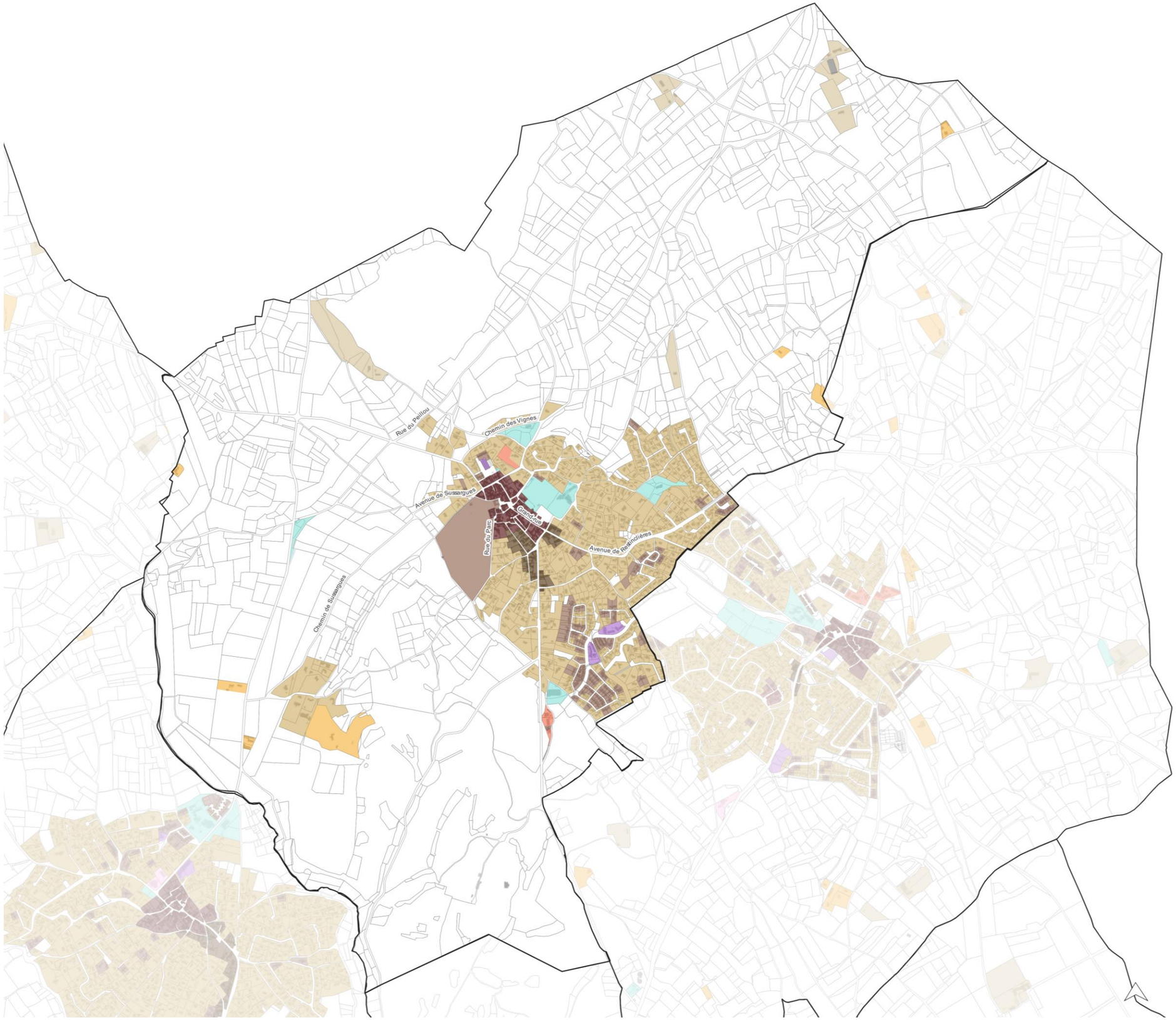
SUSSARGUES



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

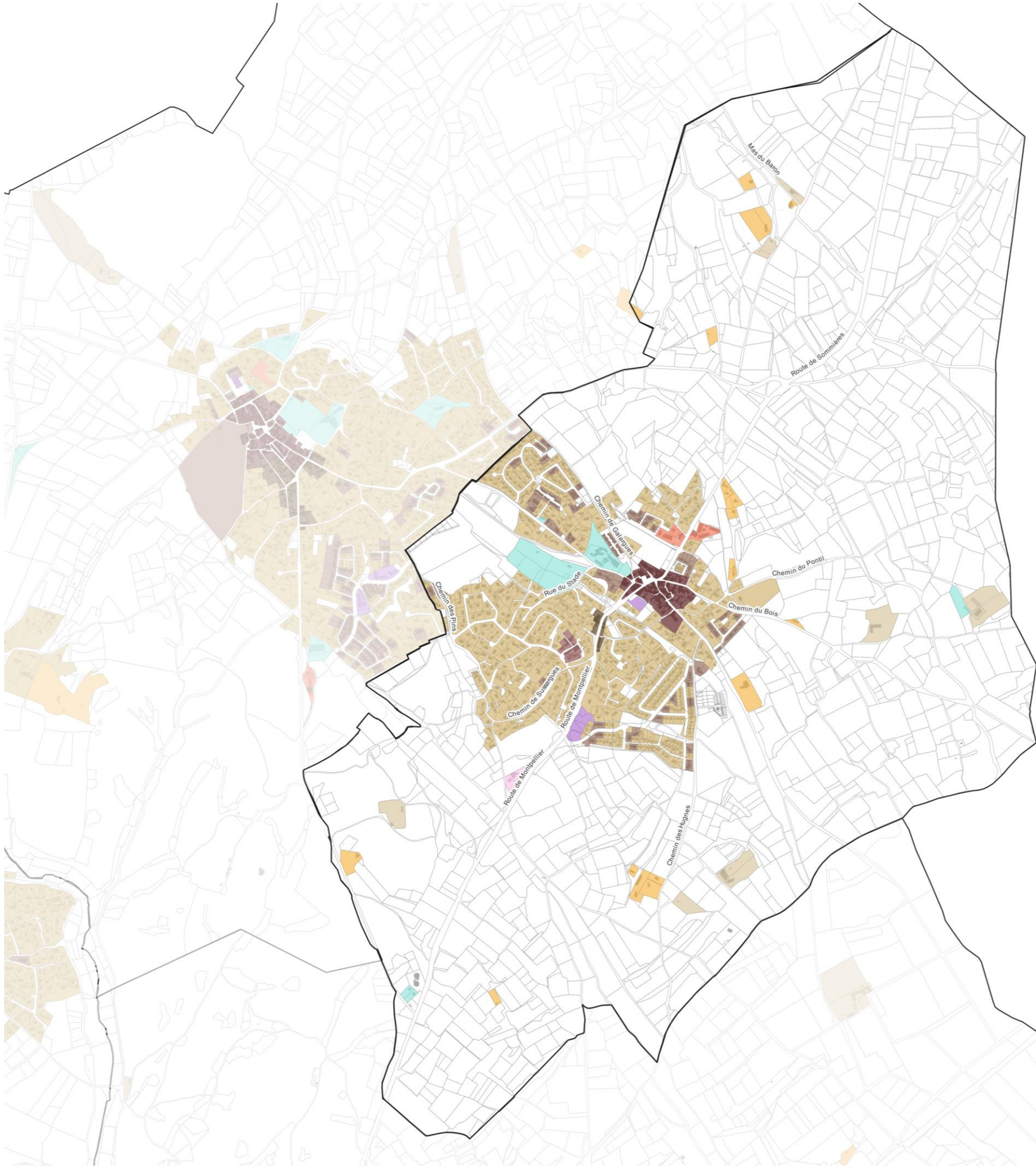


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

RESTINCLIERES

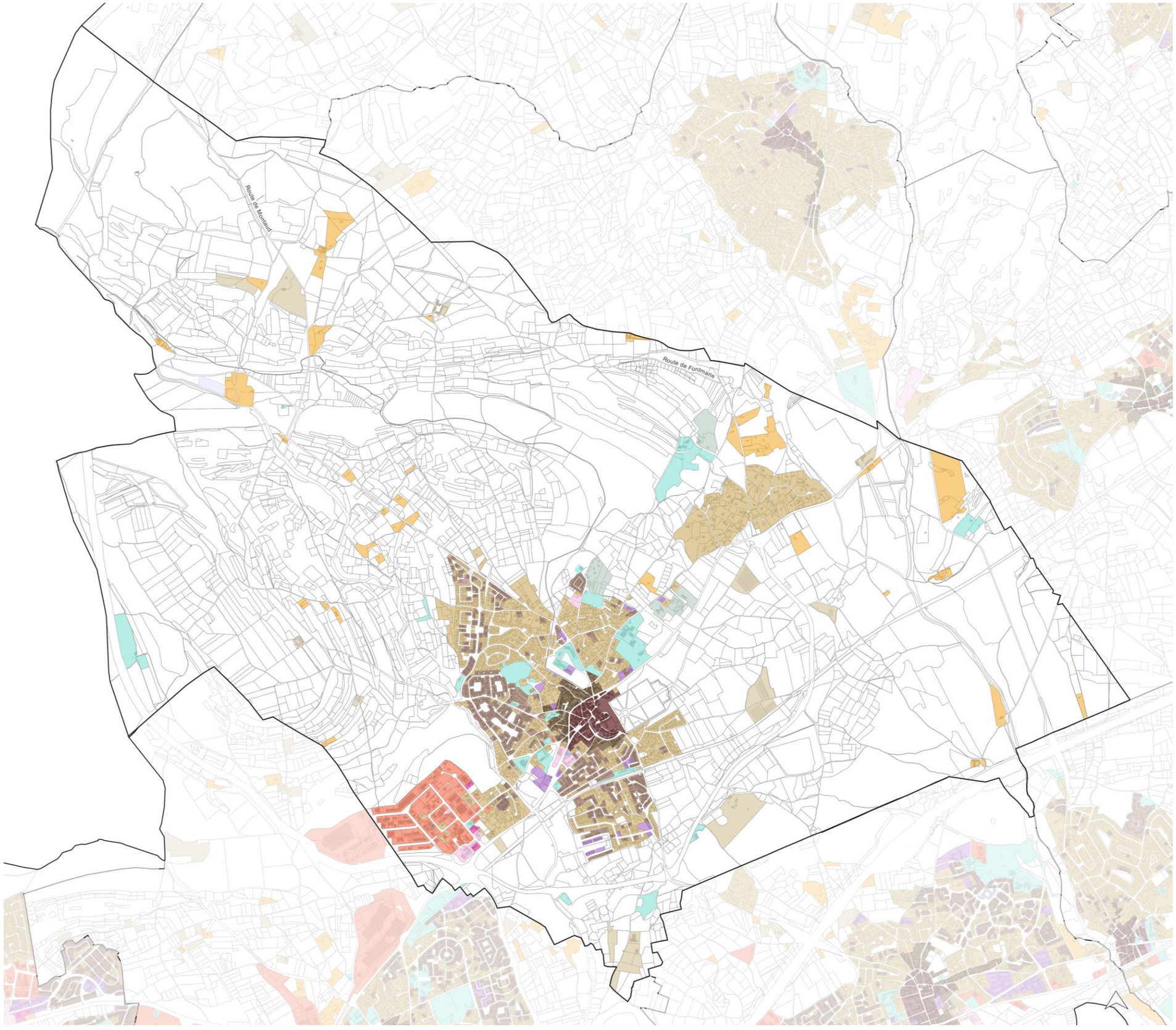


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

CASTRIES

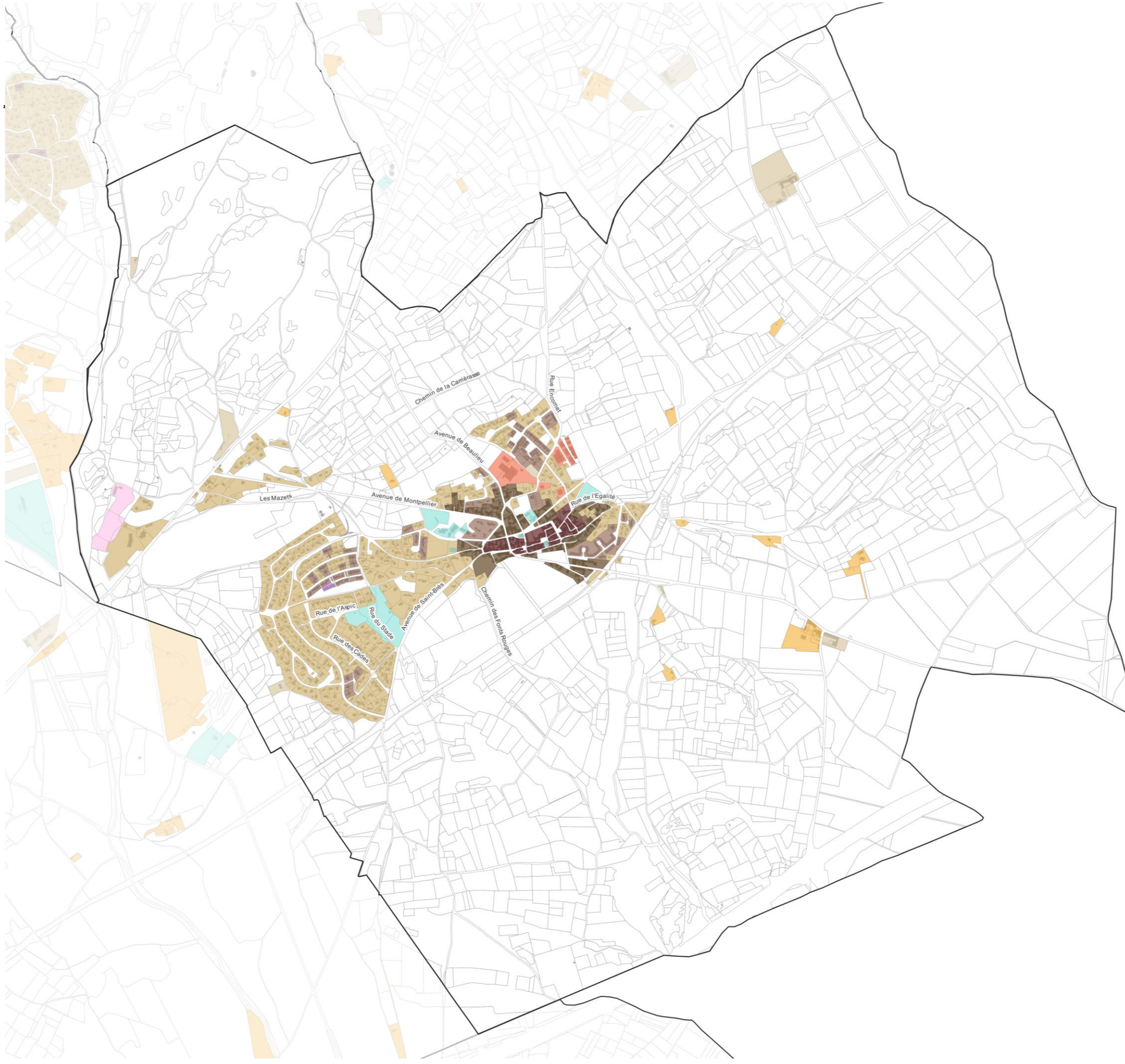


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

SAINT-GENIES-DES-MOURGUES

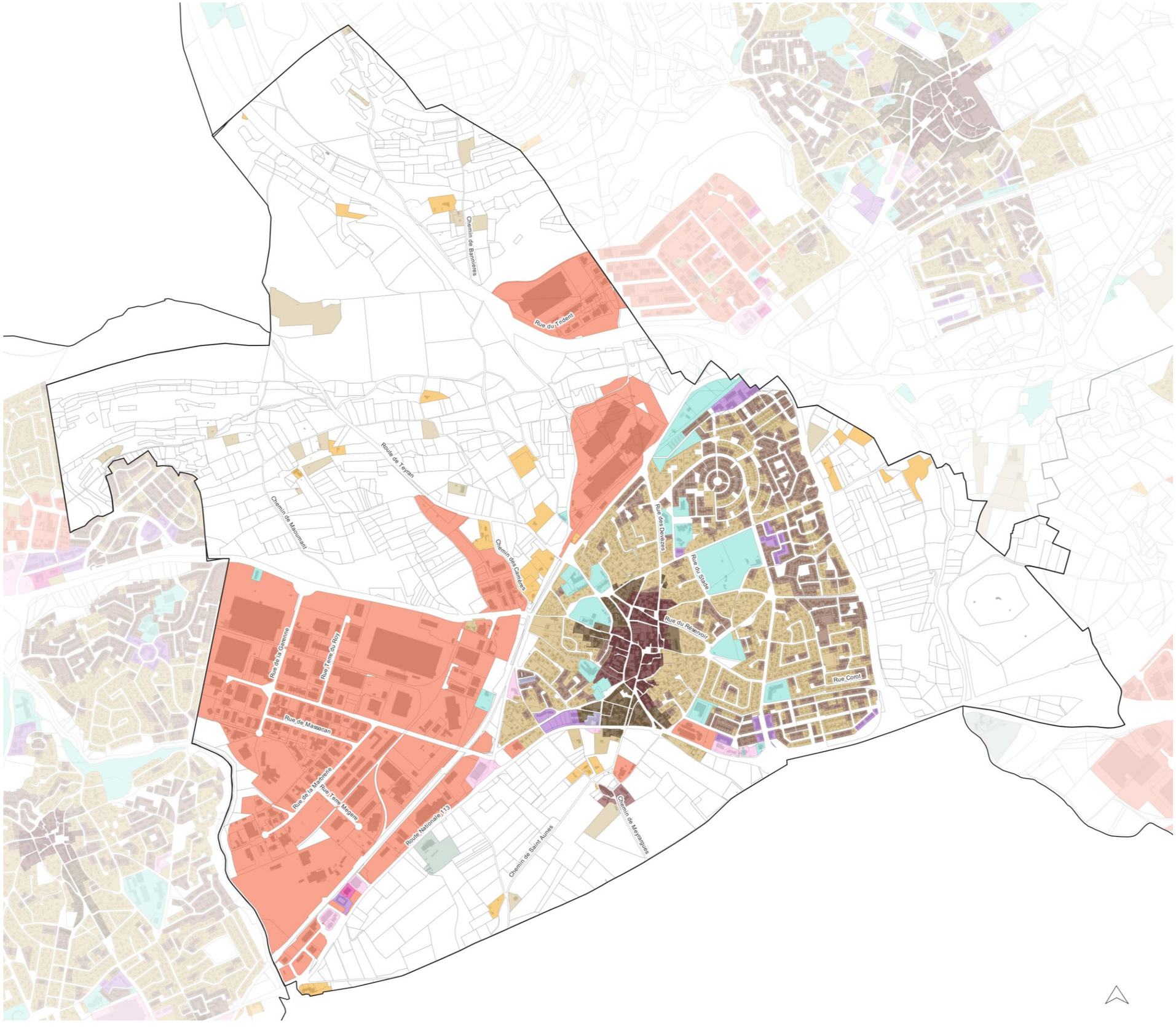


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

VENDARGUES

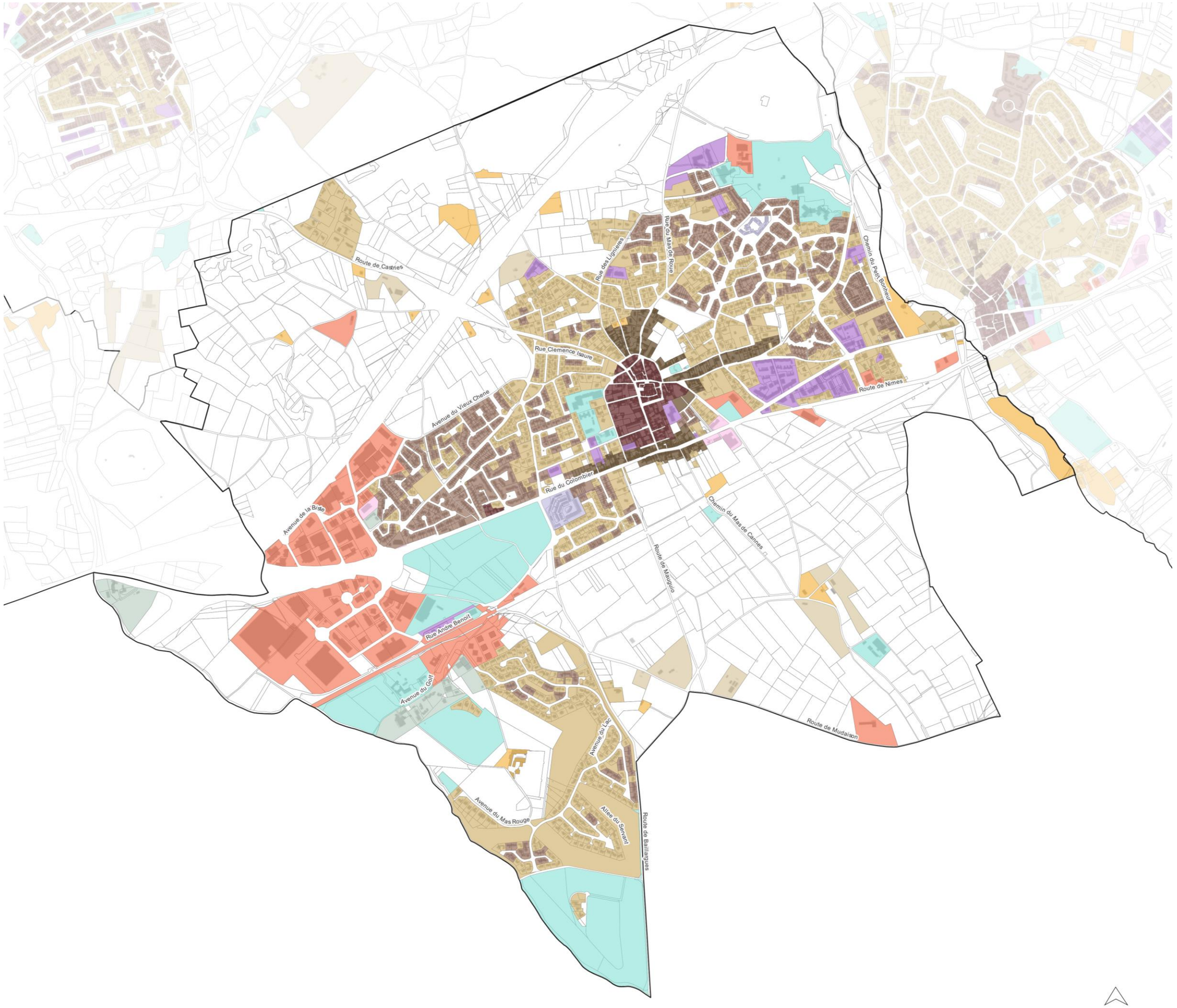


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

BAILLARGUES

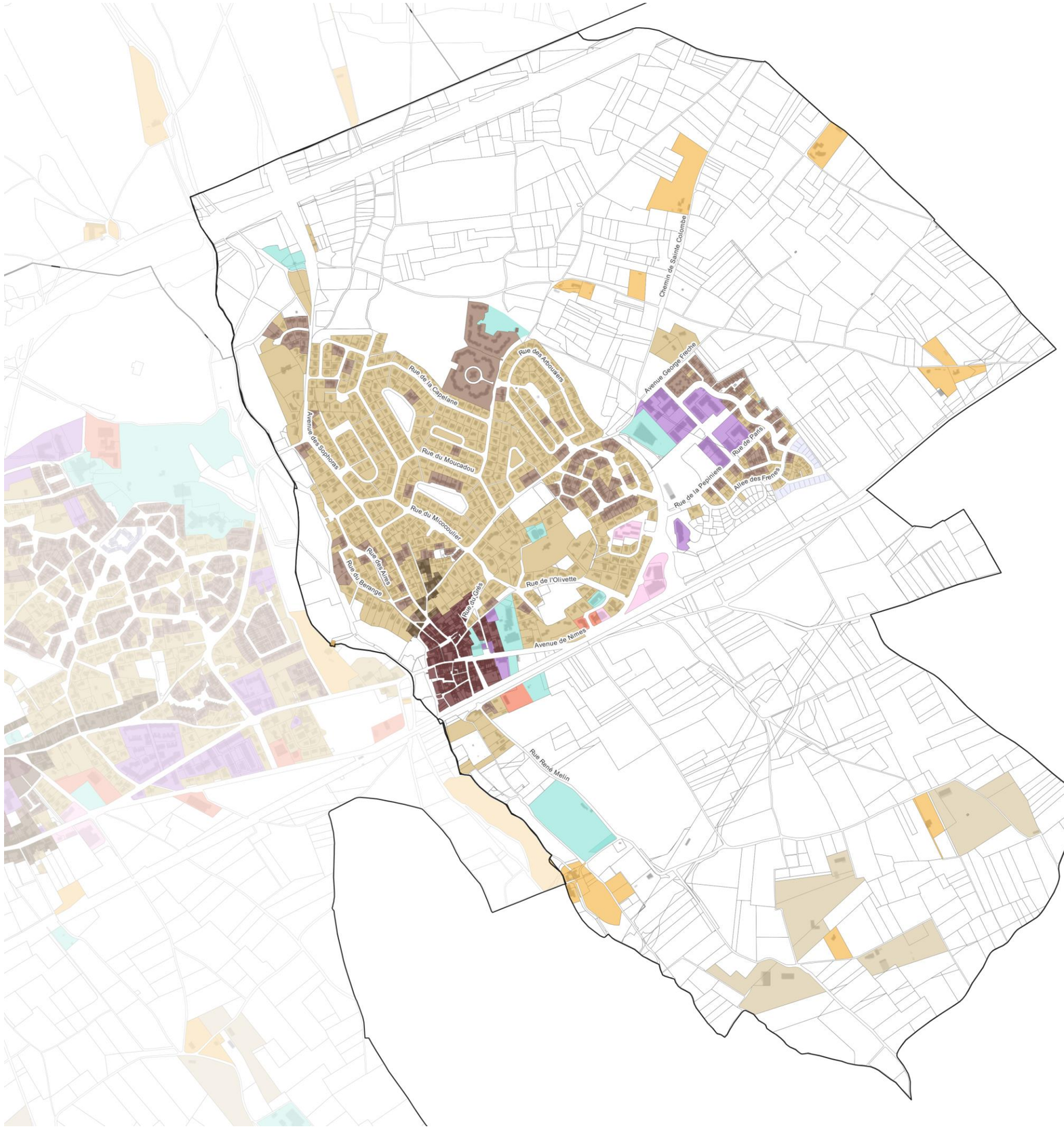


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

SAINT-BRES



Typomorphologie

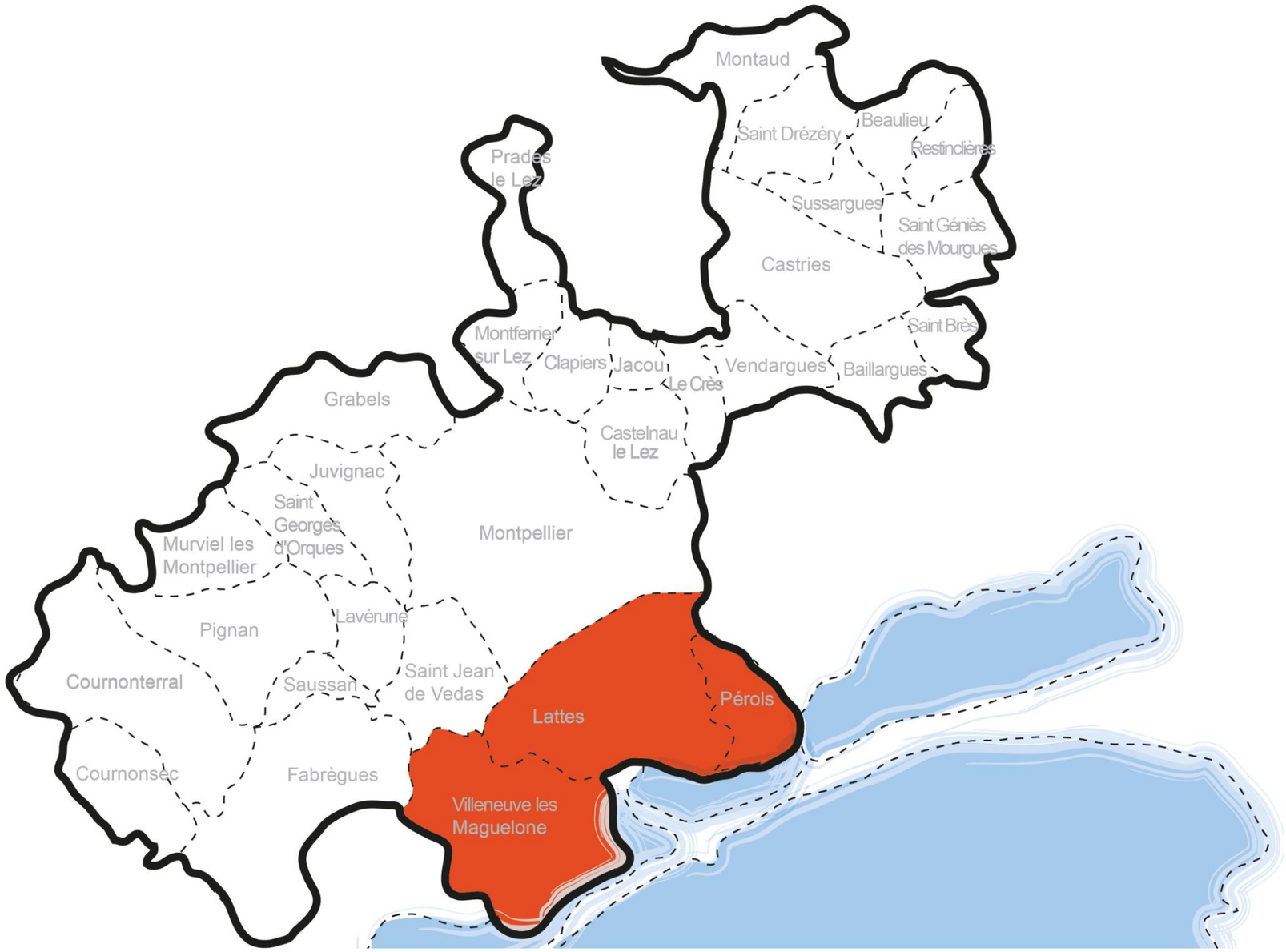
- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SECTEUR LITTORAL

ANNEXE AU DIAGNOSTIC
Analyse typo-morphologique



Juillet 2025

L’analyse typo-morphologique, la phase 1 du diagnostic du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal

Objectif

Élaborer Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) morphologique et contextuel

« Dans le respect des objectifs de densification des territoires urbains et de limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses 31 Communes permettra, en particulier, de pallier les effets induits par la suppression immédiate du coefficient d’occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains consécutive à la promulgation de la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».
Il s’agira, dans cette perspective, d’élaborer un PLUi métropolitain novateur privilégiant une approche contextuelle et/ou morphologique, portant sur les formes et les densités urbaines ainsi que les règles architecturales souhaitables (gabarits, hauteurs, implantations, emprises au sol...) et ce, afin d’insérer plus efficacement le projet urbain dans son environnement ».

Délibération de prescription du PLUi

Conseil de Métropole du 12 novembre 2015

L’ancienneté de l’urbanisation sur l’agglomération montpelliéraine, et les différentes périodes de son évolution, expliquent la grande diversité de formes urbaines présente sur le territoire. Origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines, chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible.

Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets, mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement...). C’est notamment pour identifier les capacités du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement ces évolutions, que cette analyse morphologique est nécessaire.

Ce travail d’inventaire constitue la première phase du diagnostic du PLUi. En effet, il a permis de dresser un état des lieux partagé des différents types de tissus urbains présents sur la métropole. Ce travail sert de base à l’élaboration du PLUi, notamment le zonage et le règlement.

Réalisé en 2016, ce travail concerne les résultats obtenus sur le secteur « Littoral ». Il convient de préciser qu’il a fait l’objet d’une mise à jour à partir de la base de données OccsSols 2021.

Composition du livret

1 - Intérêt de l’analyse des typo-morphologique
2 - Définition et méthode de l’analyse typo-morphologique
3 - Présentation de la classification des tissus urbains
4 - Portrait du secteur Littoral
5 - Atlas cartographique

1 - INTÉRÊT DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en activant la qualité du cadre de vie du territoire

Un territoire d'une exceptionnelle, mais fragile, biodiversité, une métropole accueillant une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, un cadre législatif qui vise à limiter les extensions urbaines et privilégier la densification des tissus urbains constitués, des épisodes naturels et météorologiques impactants, une métropole qui doit évoluer sans dilapider la richesse de son environnement … Ce contexte plurielle nécessite aussi que le développement urbain de la Métropole se fasse sans compromettre l'identité du territoire et la qualité du cadre de vie des villes et des villages. Cela est le fondement du Schéma de Cohérence Terroriale révisé.

Pour ce faire, un diagnostic typo-morphologique de l'ensemble du territoire métropolitain a été réalisé, dans le but d'analyser et de caractériser les tissus et ensembles urbains sous le double regard de la forme des villes et des villages et de la fonction du cadre bâti.
Cette analyse est un précieux outil de diagnostic de l'état des lieux à un instant donné des différents tissus urbains de la métropole, de leur ambiance et de la qualité de leur cadre de vie (et, le cas échéant, de leurs faiblesses), afin de définir le cadre de règles adaptées à tous les contextes.

Le premier objectif de ce travail a été la connaissance fine des différents tissus bâtis, en regroupant des grands unités homogènes/tissus urbains cohérents, dans le but de mieux appréhender :

- La préservation du patrimoine en identifiant les éléments de cette cohérence : caractéristique du bâti, organisation spatiale, morphologie urbaine, richesses patrimoniales et architecturales, qualités des paysages, éléments fondateurs de l'identité du territoire, etc.

- Les capacités d'évolution de ces tissus et du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement les objectifs de densification au travers de critères comme : desserte par les transports en commun, présence d'équipements publics et/ou privés, services, commerces, potentiels de densification –« dents creuses »–, absence de risques pour les populations, etc.

2 - DÉFINITION ET MÉTHODE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Catégoriser les formes urbaines pour encadrer leur développement

définition

L'analyse typo-morphologique est une méthode d'études et d'analyse déclinable pour tous les tissus urbains. Elle est issue de travaux de recherche menés par les écoles d'architectures italiennes dans les années 1960 et résulte de la combinaison entre la forme de la ville (alignements, plans des rues, forme du parcellaire, paysage et place de la végétation…) et la typologie de l'architecture de chaque bâtiment ou îlot (fonction –habitat, commerces, bureaux, etc. –, dimension, type de construction, esthétisme des façades, relation de voisinage -alignement, retrait, vis-à-vis-).
Cette méthodologie se place donc au croisement entre l'architecture et l'urbanisme, entre le bâti et le quartier, entre la parcelle et la rue.

méthodologie

Pour chaque quartier, pour chaque rue, pour chaque îlot, ont été analysés les critères suivants :

- L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages),
- La vocation du tissu (programme),
- Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol…),
- La parcelle (forme, taille, organisation).

En s'appuyant également sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme), l'analyse combinée de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale a conduit à définir plusieurs catégories de tissus urbains pour chacun desquels se dégage une unité de caractéristiques. Cela a permis d'identifier 14 classes différentes, que l'on peut regrouper en 4 grandes catégories :

- Les tissus urbains de centralité : centre-ville, centre-village, faubourg,
- Les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat : habitat collectif, habitat individuel, etc.,
- Les tissus à dominante économique,
- Les tissus à dominante d'équipements.

Légende

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Tissus urbains de centralité

Centre de village historique

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support de l'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public support de la vie sociale et de l'animation (la place du village)
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Multifonctionnelle (mais généralement à dominante habitat)
- concentration de fonctions animantes et attractives (petits commerces, équipements publics, services locaux …)

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

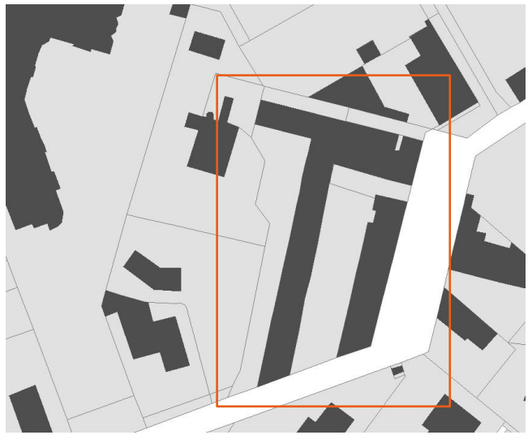
Centre ancien - Villeneuve-lès-Maguelone







Centre ancien - Lattes







Centre ancien - Pérols







Tissus urbains de centralité

Faubourg

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu globalement hétérogène en extension de la ville historique (centralités),»hors des murs»
- Présence d'une certaine homogénéité morphologique par rue
- Tissu à dominante minérale sur rue, dominante végétale en fond de parcelle
- Tissu compact qui participe de l'affirmation des axes structurants sur lesquels le tissu s'implante
- Urbanisation généralement spontanée

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement linéaire accueillant divers usages (circulation, trottoirs et stationnements selon l'espace disponible)
- Espace libre généralement en fond de parcelle ou cœur d'îlot et caractère paysager dominant

Vocation

- Mixité le long des axes structurants (concentrée au rez-de-chaussée)
- Dominante habitat le long des axes secondaires

Caractéristique du bâti

- Implantation en alignement ou en retrait sur l'espace public mais généralement continue formant le front urbain
- Implantation sur une ou plusieurs limite(s)
- Hauteurs basses à moyennes
- parfois à caractère patrimonial
- Emprise au sol différenciée entre la façade sur rue (emprise élevée) et fond de parcelle / cœur d'îlot (emprise plus faible)

Parcellaire

- Tailles et formes variables, mais généralement en lanière (avec petit côté situé sur rue)

Rue Maguelone - Villeneuve-lès-Maguelone



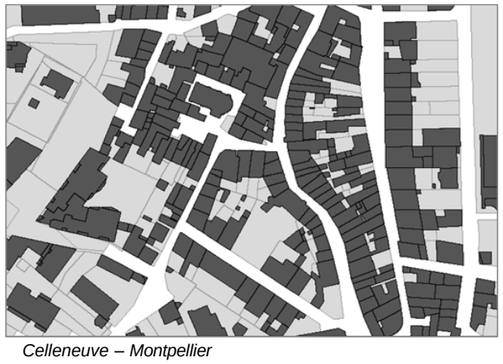




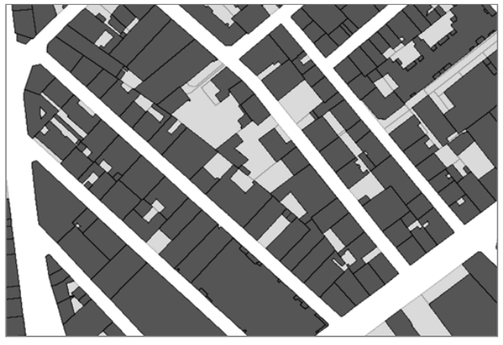
Autres exemples métropolitains



Faubourg Figuerolles – Montpellier



Celleneuve – Montpellier



Autres exemples métropolitains



Avenue de Lodève – Montpellier / image ©Google



Rue de la République – Baillargues / image



Avenue de Lodève – Montpellier / image ©Google

Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Hameau

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble
- Tissu à dominante minérale
- Support d'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Mixte à dominante habitat

Caractéristique du bâti

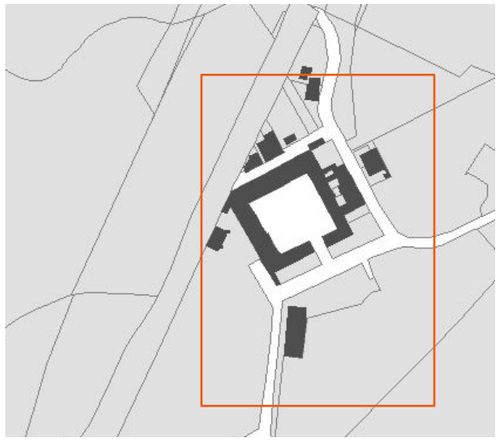
- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Cette typo-morphologie n'est pas représentée sur Villeneuve-lès-Maguelone.

La Jasse de Maurin - Lattes







Cette typo-morphologie n'est pas représentée sur Pérols.

Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif continu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact, homogène par ensemble
- Organisation sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé
- Continuité du front bâti qui structure l'espace public
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…)
- Espace public structuré et hiérarchisé
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre d'usage défini : stationnement, cœur d'îlot paysagé, etc.

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

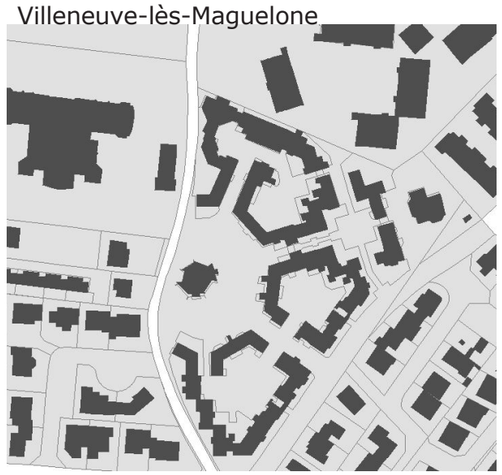
Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (haussmannien, contemporain…)
- Implantation à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait sur la ligne de construction
- Implantation sur une limite séparative ou en léger retrait
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées suivant les opérations

Parcellaire

- Taille et forme variées mais généralement adapté à la forme du bâti

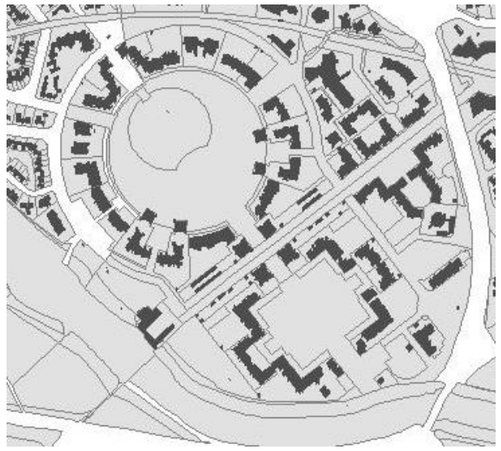
Notre Dame des Oliviers - Villeneuve-lès-Maguelone



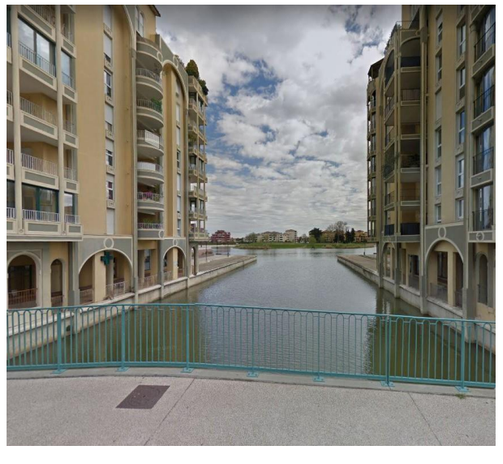




Port Ariane- Lattes

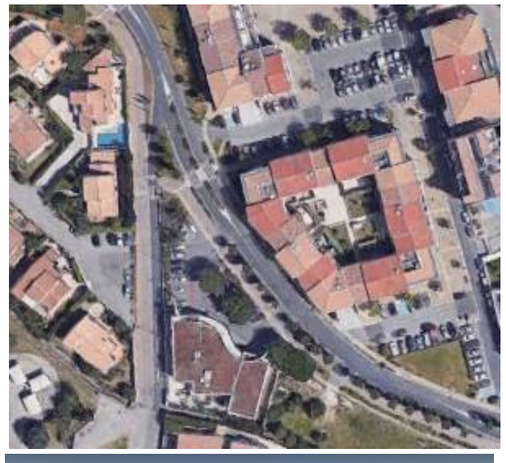


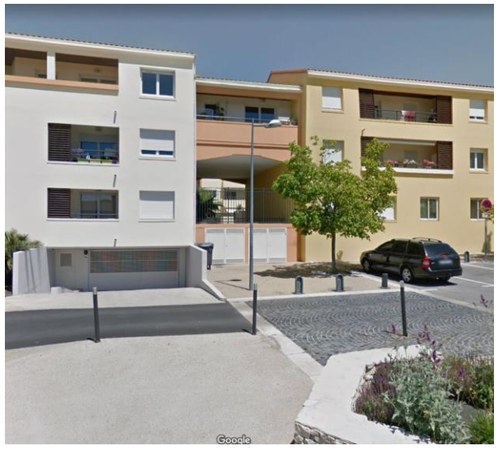




Avenue Marcel Pagnol - Pérols







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif discontinu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Ensemble de barres, tours, plots qui ne structurent pas ou peu l'espace public
- Tissu souvent hétérogène en dehors des opérations d'ensemble
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public souvent peu structuré
- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…), mais parfois non adapté aux usages
- Espace public généralement non hiérarchisé
- Distinction espace public / espace libre peu évidente.
- Espace libre d'usage divers : stationnement, espaces verts

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (moderne, contemporain…)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées mais souvent faible

Parcellaire

- Grandes parcelles aux formes variables

Chemin des 4 Cantons - Villeneuve-lès-Maguelone







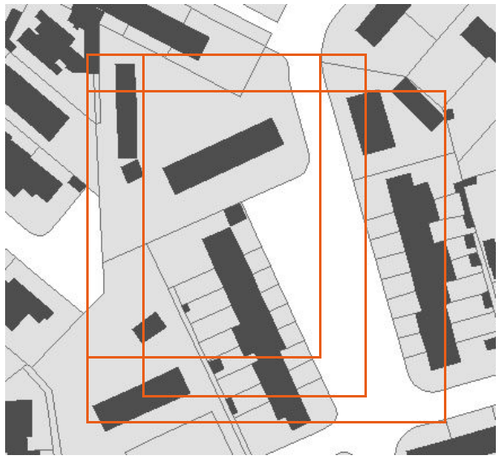
Rue des Roses - Lattes







Avenue Jean Mermoz - Pérols







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel dense

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu organisé, compact, et homogène par ensemble
- Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture)
- Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif
- Tissu à dominante minérale

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voirie
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif)

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil ponctuel d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation en léger retrait par rapport à la voie
- Implantation en léger retrait par rapport aux voisins, parfois sur limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol moyenne

Parcellaire

- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation)
- Forme rectangulaire ou en lanière

Chemin de Domenoves - Villeneuve-lès-Maguelone







Avenue du Grenache - Lattes







Secteur Port Carême- Pérols







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel discontinu / isolé

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu constitué au fil de l'eau, parfois sans organisation d'ensemble
- Tissu constitué d'habitat individuel « lâche », d'habitat intermédiaire et de petit collectif

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public non structuré par le bâti
- Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement…)
- Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation
- Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil ponctuel d'autre vocations non nuisantes

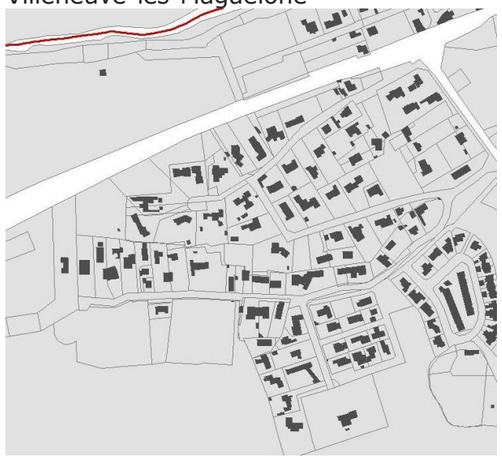
Caractéristique du bâti

- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol faible (non optimisée)

Parcellaire

- Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti

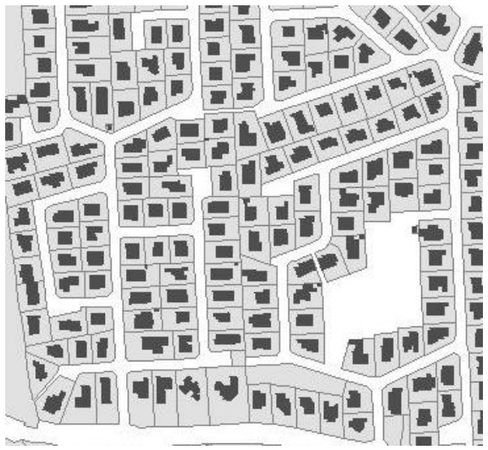
Secteur Pont de Villeneuve - Villeneuve-lès-Maguelone







Rue des Mandariniers - Lattes







Avenue de Montpellier - Pérols







Tissus à dominante économique

Grande surface commerciale et lotissement d'activités à dominante commerciale

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'activités commerciales hors la ville, généralement proche des grandes infrastructures
- Tissu organisé en lotissement ou en opération
- Front bâti discontinu (identification aisée des enseignes)

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Dissociation espace public / espace libre peu évidente

Vocation

- Activités commerciales

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (couleur, volume, emprise), et généralement orthogonale
- Implantation généralement ordonnancée en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basse à moyenne
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille moyenne à grande
- Forme orthogonale prédominante (optimisation)

Parc d'activités économiques du Larzat - Villeneuve-lès-Maguelone







Centre commercial Grand Sud - Lattes







Le Fenouillet - Pérols







Tissus à dominante économique

Tertiaire / Artisanat/ Industrie

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu industriel, artisanal et d'activités en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu discontinu

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voie publique
- Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.

Vocation

- Activités économiques (production, stockage, services…) et autres fonctions associées (gardiennage, show-room,

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité (fonctionnel)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Bâti isolé au sein de son unité foncière
- Hauteurs diversifiées, de basses à moyennes
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille et forme variables
- généralement unité foncière de grande dimension

Parc d'activités économiques de l'aéroport - Pérols







Autres exemples métropolitains



Parc d'activités Le Millénaire – Montpellier / ©Google



Rue Terre du Roy – Vendargues / image ©Google



Crédit Agricole – Maurin-Lattes / Image ©Google

Tissus à dominante économique

Bâti d'activités agricoles

Caractéristiques dominantes du tissu

- Constructions isolées ou groupées autour d'un mas
- Constructions hétérogènes, parfois anciennes

Espace public et espace libre (caractères et usages)

- Absence d'espace public
- Espaces libres diversifiés dans les usages : stationnement, stockage, espaces verts, …etc

Vocation

- Dominante agricole avec diversification possible des fonctions (habitat, tourisme …)

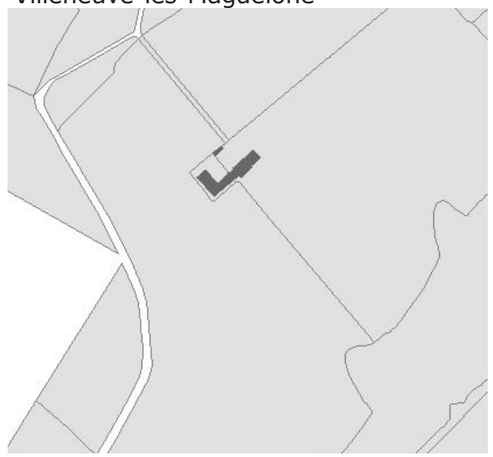
Caractéristiques du bâti

- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial

Parcellaire

- Tailles et formes variables et dissociées de la forme du bâti

Mas des Quinze - Villeneuve-lès-Maguelone







Chemin du Mas de Merle - Lattes







Cette typo-morphologie n'est pas représentée sur Pérols.

Tissus à dominante d'équipement

Équipement scolaire, culturel, de santé bâti de sports,.../ terrain de sport et de loisirs...

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'équipement public en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu de bâti hétérogène

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes adaptés au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation…)
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Parfois espace qualitatif (parvis, place…) en accompagnement d'équipement public emblématique
- espace libre d'usages divers (cour d'école, stationnement, terrain de sport…)

Vocation

- Équipements publics à destinations diversifiés : scolaires, universitaires, sportives, loisirs, culturelles, etc

Caractéristique du bâti

- Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise),
- Grande diversité de typologie de constructions
- Implantation libre ou ordonnancée (le cas échéant) en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basses à élevées
- Emprise au sol variable

Parcellaire

- Taille et forme variable

Maison d'arrêt - Villeneuve-lès-Maguelone







Lycée Jean François Champollion - Lattes







Sud de France Aréna - Parc des expositions Pérols







Tissus mixtes à dominante d’équipement

Camping et résidence de tourisme

Caractéristiques dominantes du tissu

- Complexe de résidences légères ou démontables généralement hors la ville ou en périphérie
- Tissu de bâti hétérogène constitué en complexe

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public limité aux voies de circulation
- Espaces libres paysagés et/ou dévolus aux accès, stationnement, etc.

Vocation

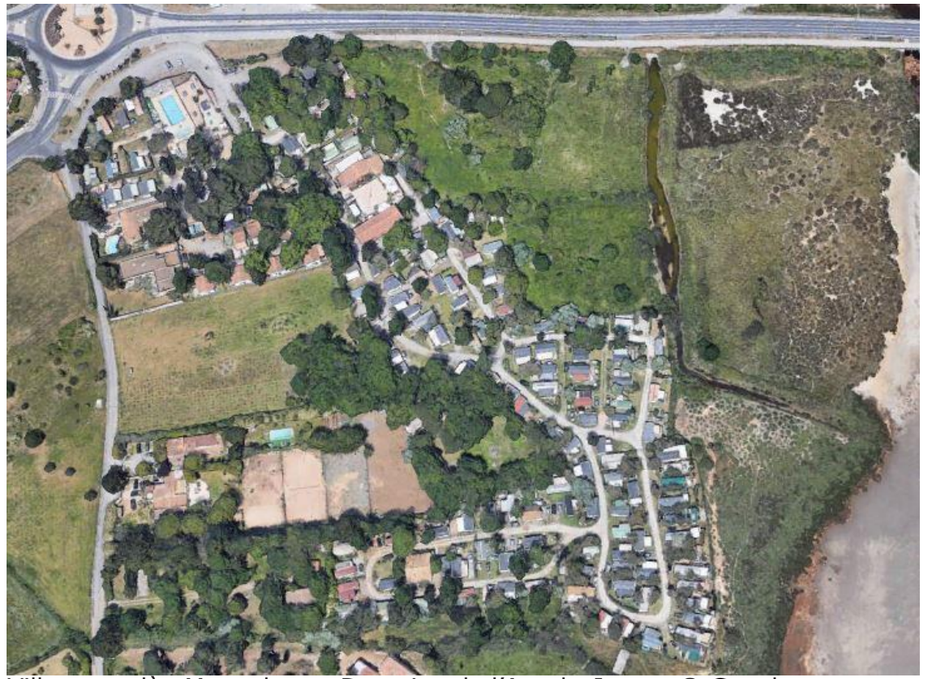
- Tourisme et fonctions connexes

Caractéristique du bâti

- Bâti léger
- Bâti en dur pour fonction centrale (restauration, animation, petit équipement, etc.)
- Architecture hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs basses et de faible emprise
- Emprise au sol faible

Parcellaire

- Grande taille et forme variable



Villeneuve-lès-Maguelone - Domaine de l’Arnel - Image © Google



Pérols - Résidence Goélia -Le Mas Blanc - Image © Google



Lattes - Campings l’Eden et le Palavasien - Image © Google

5 - PORTRAIT DU SECTEUR LITTORAL

Le secteur du Littoral et composé des communes de Lattes, Villeneuve-lès-Maguelone et Pérols. Il s'agit d'un secteur où l'urbanisation s'est développée de façon très différente selon les communes, leur histoire, le contexte règlementaire... Le littoral a depuis toujours été un espace géostratégique pour les échanges. Certaines villes littorales ont connu des phases d'urbanisation dont on perçoit encore les traces dans l'organisation des tissus urbains contemporains, d'autres ont connu des développements contemporains radicalement différents.

Les villes, villages et hameaux du secteur littoral se sont développés au cœur de la plaine littorale en retrait du complexe lagunaire et des zones humides associées. Les noyaux historiques de Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone se sont développés au plus proche des étangs, sans être en accroche avec ces espaces naturels structurants comme ont pu l'être certains villages de pêcheurs qui se sont implantés sur la façade littorale (comme Palavas-les-Flots par exemple). La topographie du secteur étant relativement plane, la silhouette de ces villes diffère d'autres villes de la métropole qui se sont accrochées sur un relief, un promontoire (Montferrier, Cournonsec…), un balcon sur le Lez (Castelnau-le-Lez).

Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone présentent une organisation de leurs tissus urbains assez similaires bien que leur situation géographique ait eu une forte influence sur la localisation de ces développements. L'urbanisation principale de ces villes s'articule autour d'un centre-village ancien (médiéval). Ce centre ancien se caractérise par un tissu urbain compact, avec des fronts bâtis continus qui structurent l'espace public. Parfois, les façades principales des constructions sont en recul par rapport à l'espace public, mais dans ce cas, un imposant mur de clôture maçonné vient clore l'enceinte d'une cour et participe ainsi à maintenir cette continuité des fronts bâtis. Malgré une forte densité bâtie, de nombreuses cours et jardins sont visibles dans ces centres-anciens et proposent des espaces perméables et végétalisés au sein d'un espace urbain majoritairement minéral et artificialisé.

En continuité de ces centres anciens, quelques faubourgs assez réduits se sont développés le long des boulevards d'accès aux centres-anciens puis ont laissé place à des tissus d'habitat individuels principalement individuels, selon des opérations plus ou moins denses.

Le développement urbain de Lattes a connu une évolution moins classique. La commune de Lattes est composée de plusieurs entités : Boirargues, Lattes et Maurin. La commune a joué, par le passé, un rôle majeur dans les échanges autour de la Méditerranée : Lattes était un des principaux oppida de la Celtique méditerranéenne. « Lattara » a été fondée vers 525 avant notre ère. Il semble que ce site ait été fondé par des Étrusques. Lattara a la forme d'une ville portuaire, comporte un plan organisé, des maisons construites sur des soubassements en pierre, et est entourée d'une enceinte. Cette histoire n'est pourtant perceptible qu'à travers le site archéologique qui a permis d'en révéler les traces. Les tissus urbains constitués de Boirargues, Lattes et Maurin sont principalement des tissus urbains contemporains. La commune de Lattes ne possède pas de centre ancien historique mais était essentiellement une plaine agricole ponctuée de mas agricoles et domaines plus ou moins importants. Boirargues et Lattes se sont développés autour de mas agricoles dont les noyaux sont aujourd'hui à peine perceptibles dans le tissu existant. Maurin est une ville « nouvelle » qui a été réalisée sur des propriétés de la SAFER dans les années 60 pour répondre aux besoins des agriculteurs qui cultivent les terres de la commune. Cette histoire explique que la typo-morphologie « centre de village historique » ne soit pas représentée dans ce diagnostic.

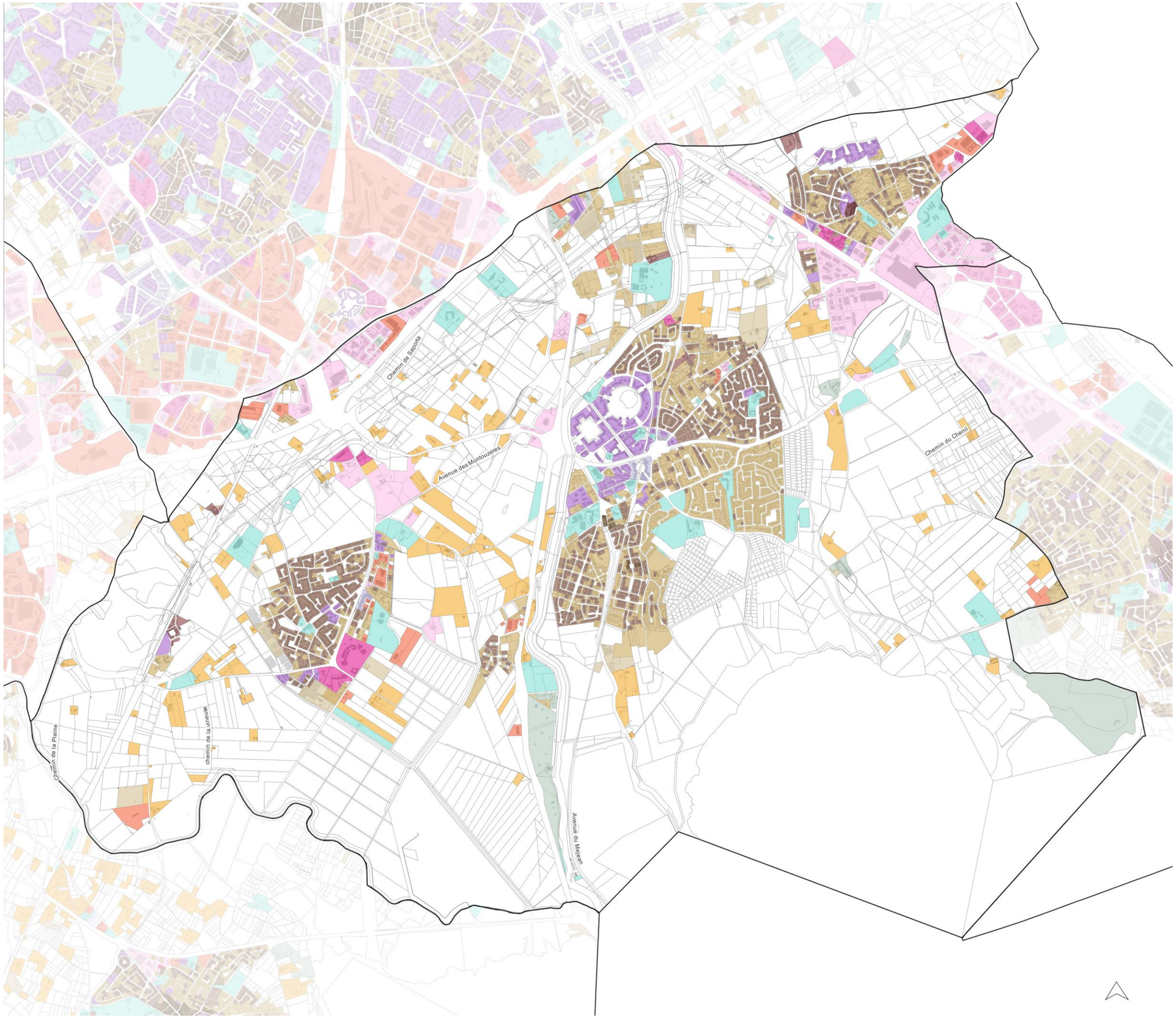
La mise en application de la Loi Littoral et ses principes visant la préservation des espaces littoraux (à partir de 1986) a ensuite fortement conditionné les développements urbains récents.

Les tissus urbains récents sont en majorité composés de tissus d'habitat individuel, dense ou isolé, sur des parcelles allant de 300 à plus de 1000 m². Maurin a été totalement réalisé sous forme d'habitat individuel dense.

Les typo-morphologies relatives aux logements collectifs sont représentées ponctuellement par des opérations ciblées et assez récentes. Le quartier de Port Ariane est un exemple d'opération en majorité composée de logements collectifs sur la commune de Lattes. D'autres opérations ont été réalisées sur Villeneuve-lès-Maguelone et Pérols, améliorant la représentativité de cette typo-morphologie sur le secteur.

En matière de tissus urbains à vocation économique, à part quelques petites zones intégrées aux tissus urbains des villes, le secteur littoral est aujourd'hui marqué par le tissu économique de la RD21. Ce tissu économique, bien que concerné par un projet de renouvellement urbain d'envergure, constitue un pôle économique et commercial de la Métropole.

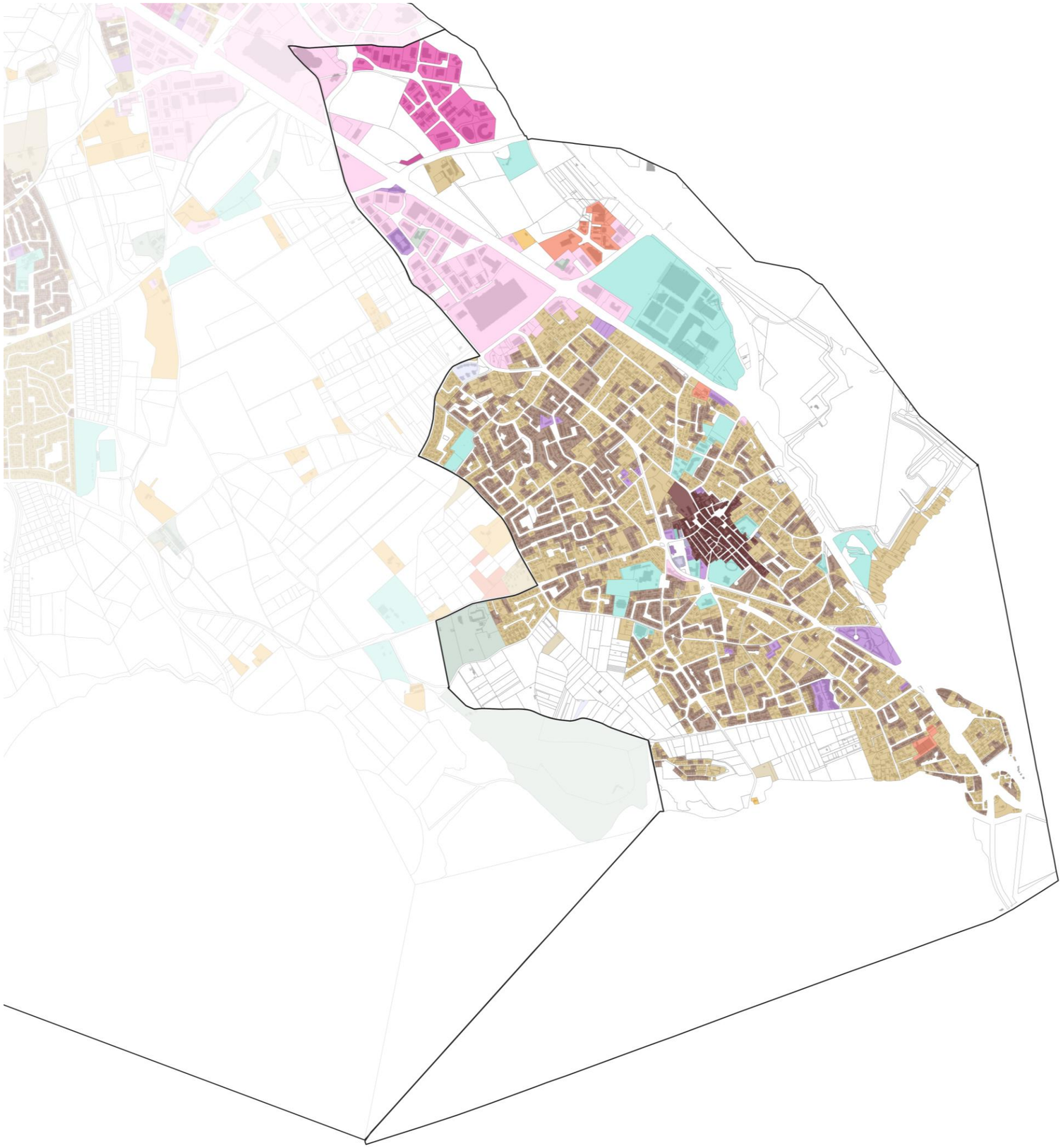
5 - ATLAS



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

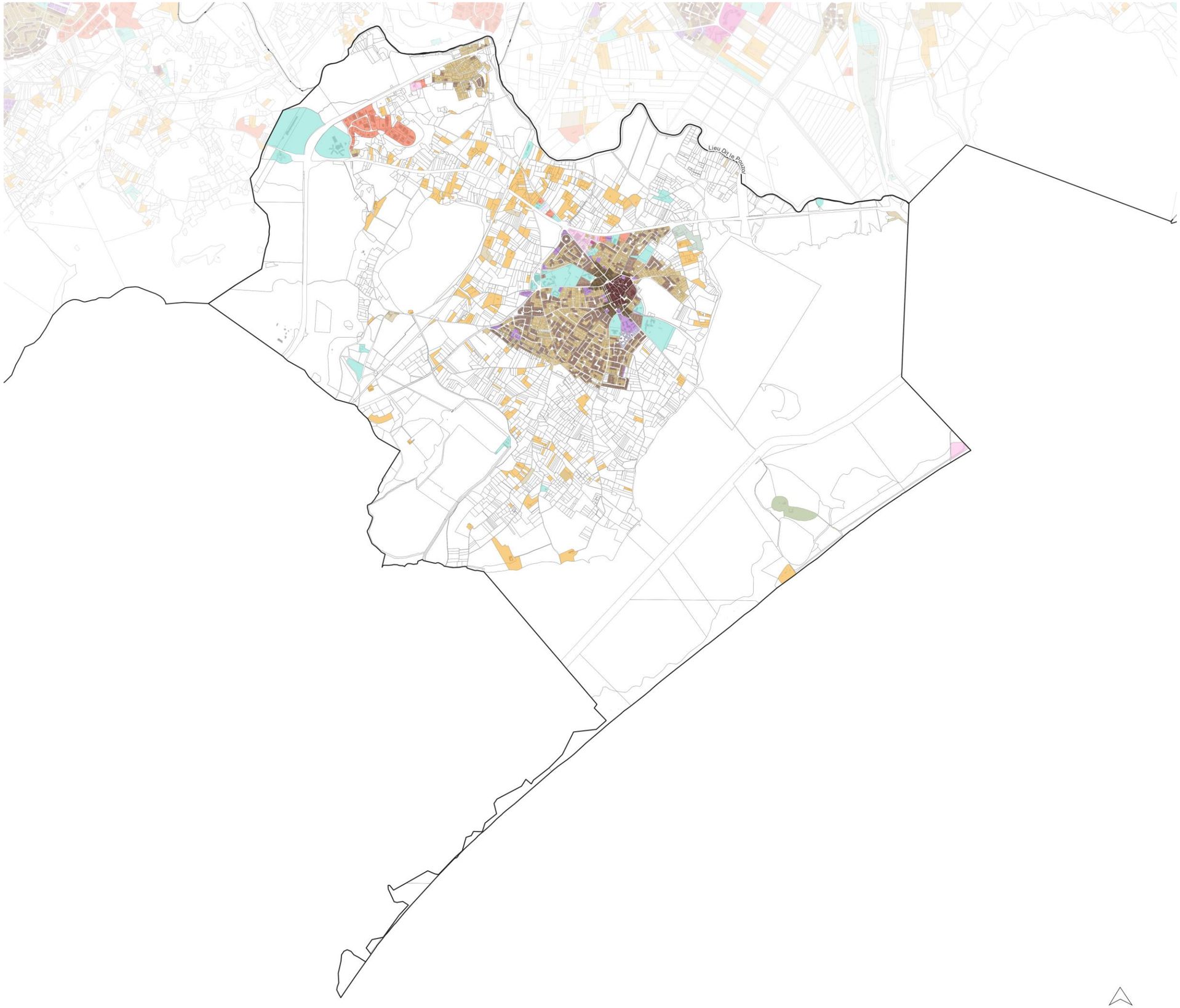


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SECTEUR CŒUR D'AGGLOMERATION

ANNEXE AU DIAGNOSTIC

Analyse typo-morphologique



Juillet 2025

L’analyse typo-morphologique, la phase 1 du diagnostic du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal

Objectif

Élaborer Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) morphologique et contextuel

« Dans le respect des objectifs de densification des territoires urbains et de limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses 31 Communes permettra, en particulier, de pallier les effets induits par la suppression immédiate du coefficient d’occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains consécutive à la promulgation de la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».
Il s’agira, dans cette perspective, d’élaborer un PLUi métropolitain novateur privilégiant une approche contextuelle et/ou morphologique, portant sur les formes et les densités urbaines ainsi que les règles architecturales souhaitables (gabarits, hauteurs, implantations, emprises au sol...) et ce, afin d’insérer plus efficacement le projet urbain dans son environnement».

Délibération de prescription du PLUi
Conseil de Métropole du 12 novembre 2015

L’ancienneté de l’urbanisation sur l’agglomération montpelliéraine et les différentes périodes de son évolution, expliquent la grande diversité de formes urbaines présentes sur le territoire : origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines. Chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible.

Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets… mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement…). C’est notamment pour identifier les capacités du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement ces évolutions, que cette analyse typo-morphologique est nécessaire.

Ce travail d’inventaire constitue la première phase du diagnostic du PLUi. En effet, il a permis de dresser un état des lieux partagé des différents types de tissus urbains présents sur la métropole. Ce travail sert de base à l’élaboration du PLUi, notamment le zonage et le règlement.

Réalisé en 2016, ce travail concerne les résultats obtenus sur la ville de Montpellier. Il convient de préciser qu’il a fait l’objet d’une mise à jour à partir de la base de données OccsSols 2021.

Composition du livret

1 - Intérêt de l’analyse typo-morphologique
2 - Définition et méthode de l’analyse typo-morphologique
3 - Présentation de la classification des tissus urbains
4 - Portrait du secteur Coeur d’agglomération
5 - Atlas cartographique

1 - INTÉRÊT DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, tout en activant la qualité du cadre de vie du territoire

Un territoire d'une exceptionnelle, mais fragile, biodiversité, une métropole accueillant une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, un cadre législatif qui vise à limiter les extensions urbaines et privilégier la densification des tissus urbains constitués, des épisodes naturels et météorologiques impactants, une métropole qui doit évoluer sans dilapider la richesse de son environnement … Ce contexte pluriel nécessite aussi que le développement urbain de la Métropole se fasse sans compromettre l'identité du territoire et la qualité du cadre de vie des villes et des villages. Cela est le fondement du Schéma de Cohérence Terroriale révisé.

Pour ce faire, un diagnostic typo-morphologique de l'ensemble du territoire métropolitain a été réalisé, dans le but d'analyser et de caractériser les tissus et ensembles urbains sous le double regard de la forme des villes et des villages et de la fonction du cadre bâti.
Cette analyse est un précieux outil de diagnostic de l'état des lieux à un instant donné des différents tissus urbains de la métropole, de leur ambiance et de la qualité de leur cadre de vie (et, le cas échéant, de leurs faiblesses), afin de définir le cadre de règles adaptées à tous les contextes.

Le premier objectif de ce travail a été la connaissance fine des différents tissus bâtis, en regroupant des grandes unités homogènes/ tissus urbains cohérents, dans le but de mieux appréhender :

- La préservation du patrimoine en identifiant les éléments de cette cohérence : caractéristique du bâti, organisation spatiale, morphologie urbaine, richesses patrimoniales et architecturales, qualités des paysages, éléments fondateurs de l'identité du territoire, etc.
- Les capacités d'évolution de ces tissus et du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement les objectifs de densification au travers de critères comme : desserte par les transports en commun, présence d'équipements publics et/ou privés, services, commerces, potentiels de densification –« dents creuses »–, absence de risques pour les populations, etc.

2 - DÉFINITION ET MÉTHODE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Catégoriser les formes urbaines pour encadrer leur développement

Définition

L'analyse typo-morphologique est une méthode d'études et d'analyse déclinable pour tous les tissus urbains. Elle est issue de travaux de recherche menés par les écoles d'architectures italiennes dans les années 1960 et résulte de la combinaison entre la forme de la ville (alignements, plans des rues, forme du parcellaire, paysage et place de la végétation…) et la typologie de l'architecture de chaque bâtiment ou îlot (fonction –habitat, commerces, bureaux, etc. –, dimension, type de construction, esthétisme des façades, relation de voisinage -alignement, retrait, vis-à-vis-). Cette méthodologie se place donc au croisement entre l'architecture et l'urbanisme, entre le bâti et le quartier, entre la parcelle et la rue.

Méthodologie

Pour chaque quartier, pour chaque rue, pour chaque îlot, ont été analysés les critères suivants :

- L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages),
- La vocation du tissu (programme),
- Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol…),
- La parcelle (forme, taille, organisation).

En s'appuyant également sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme), l'analyse combinée de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale a conduit à définir plusieurs catégories de tissus urbains pour chacun desquels se dégage une unité de caractéristiques. Cela a permis d'identifier 14 classes différentes sous-catégories, que l'on peut regrouper en grandes catégories :

- Les tissus urbains de centralité : centre-ville, centre-village, faubourg,
- Les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat : habitat collectif, habitat individuel, etc.,
- Les tissus à dominante économique,
- Les tissus à dominante d'équipements.

Classes typomorphologiques

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Tissus urbains de centralité

Centre ville historique

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support majeur de l'identité de la métropole
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes, ses fonctions
- support principal de la vie sociale et de l'animation
- Espace public hiérarchisé
- Espace libre (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Multifonctionnelle (avec dominante possible) avec concentration de fonctions animantes et attractives (commerces, équipements publics, services, transports collectifs et actifs…)
- centres civiques et perçus comme tels

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses, notamment emblématique
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs élevées
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Centre ancien Montpellier







La partie la plus ancienne de la ville historique de Montpellier (l'Ecusson) est protégée par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), règlement du secteur sauvegardé qui, sur son périmètre, joue le rôle de document d'urbanisme.

Si l'analyse typo-morphologique identifie l'Ecusson comme tissu de centre-ville, ce secteur ne sera pas couvert par le PLUi.

Tissus urbains de centralité

Faubourgs

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu globalement hétérogène en extension de la ville historique (centralités),»hors des murs»
- Présence d'une certaine homogénéité morphologique par rue
- Tissu à dominante minérale sur rue, dominante végétale en fond de parcelle
- Tissu compact qui participe de l'affirmation des axes structurants sur lesquels le tissu s'implante
- Urbanisation généralement spontanée

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement linéaire accueillant divers usages (circulation, trottoirs et stationnements selon l'espace disponible)
- Espace libre généralement en fond de parcelle ou cœur d'îlot et caractère paysager dominant

Vocation

- Mixité le long des axes structurants (concentrée au rez-de-chaussée)
- Dominante habitat le long des axes secondaires

Caractéristique du bâti

- Implantation en alignement ou en retrait sur l'espace public mais généralement continue formant le front urbain
- Implantation sur une ou plusieurs limite(s)
- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial
- Emprise au sol différenciée entre la façade sur rue (emprise élevée) et fond de parcelle / cœur d'îlot (emprise plus faible)

Parcellaire

- Tailles et formes variables, mais généralement en lanière (avec petit côté situé sur rue)

Faubourg Figuerolles







Faubourg Boutonnet







Boulevard de Strasbourg







Tissus mixtes à dominante d’habitat

Hameau

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble
- Tissu à dominante minérale
- Support d’identité locale
- Continu du front bâti qui structure l’espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l’espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d’îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Mixte à dominante habitat

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d’origines diverses
- Alignement sur l’espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Celleneuve







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif continu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact, homogène par ensemble
- Organisation sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé
- Continuité du front bâti qui structure l'espace public
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…)
- Espace public structuré et hiérarchisé
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre d'usage défini : stationnement, cœur d'îlot paysagé, etc.

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (haussmannien, contemporain…)
- Implantation à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait sur la ligne de construction
- Implantation sur une limite séparative ou en léger retrait
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées suivant les opérations

Parcellaire

- Taille et forme variées mais généralement adapté à la forme du bâti

Beaux-Arts







Consuls de Mer







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif discontinu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Ensemble de barres, tours, plots qui ne structurent pas ou peu l'espace public
- Tissu souvent hétérogène en dehors des opérations d'ensemble
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public souvent peu structuré
- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…), mais parfois non adapté aux usages
- Espace public généralement non hiérarchisé
- Distinction espace public / espace libre peu évidente.
- Espace libre d'usage divers : stationnement, espaces verts

Vocation

- Dominate résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (moderne, contemporain…)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées mais souvent faible

Parcellaire

- Grandes parcelles aux formes variables

Avenue Père Soulas







Avenue Maréchal Leclerc







Avenue Saint-Lazare







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel dense

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu organisé, compact, et homogène par ensemble
- Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture)
- Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif
- Tissu à dominante minérale

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voirie
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif)

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil ponctuel d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation en léger retrait par rapport à la voie
- Implantation en léger retrait par rapport aux voisins, parfois sur limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol moyenne

Parcellaire

- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation)
- Forme rectangulaire ou en lanière

Cévennes



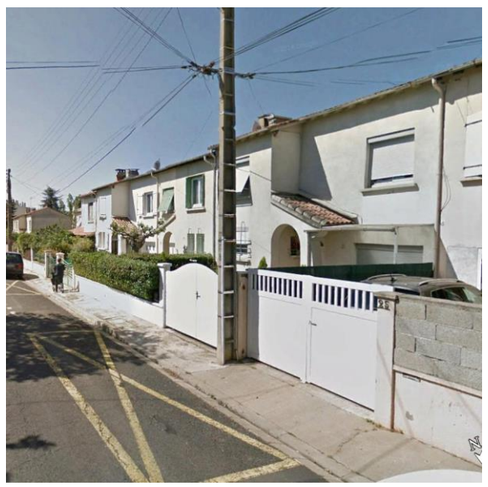




Pas de Loup







Hopitaux-Facultés







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel discontinu / isolé

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu constitué au fil de l'eau, parfois sans organisation d'ensemble
- Tissu constitué d'habitat individuel « lâche », d'habitat intermédiaire et de petit collectif

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public non structuré par le bâti
- Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement…)
- Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation
- Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu

Vocation

- Dominate résidentielle avec accueil ponctuel d'autre vocations non nuisantes

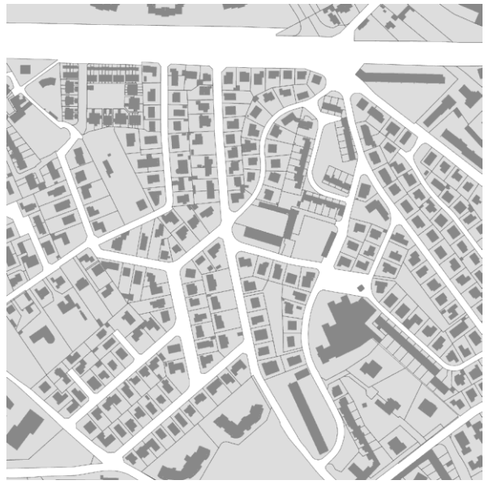
Caractéristique du bâti

- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol faible (non optimisée)

Parcellaire

- Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti

Cévennes







Mas de Méric







Thomassy







3 - CARACTÉRISATION DES TISSUS URBAINS

Tissus mixtes à dominante économique

Grande surface commerciale et lotissement d'activités à dominante commerciale

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'activités commerciales de grande envergure, généralement proche des grandes infrastructures
- Tissu organisé en lotissement ou en opération
- Front bâti discontinu (identification aisée des enseignes)

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Dissociation espace public / espace libre peu évidente

Vocation

- Activités commerciales

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (couleur, volume, emprise)
- Implantation généralement ordonnancée en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basse à moyenne
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille moyenne à grande
- Forme orthogonale prédominante (optimisation)

Odysseum







Casino Près d'Arènes







Commerce Place Flandre Dunkerque







Tissus mixtes à dominante économique

Tertiaire / Artisanat et industrie

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu industriel, artisanal et d'activités en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu discontinu

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voie publique
- Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.

Vocation

- Activités économiques (production, stockage, services…) et autres fonctions associées (gardiennage, show-room,

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité (fonctionnel)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Bâti isolé au sein de son unité foncière
- Hauteurs diversifiées, de basses à moyennes
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille et forme variables
- généralement unité foncière de grande dimension

ZAC Garosud



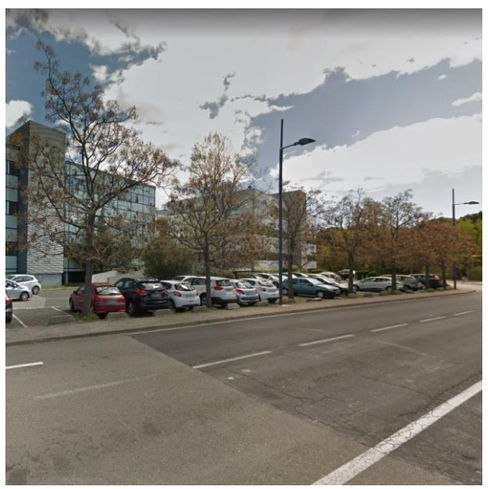




ZAC Millénaire







ZAC Parc 2000







Tissus à dominante d'équipement

Équipement scolaire, culturel / bâti de sport, de santé / Terrain de sports, loisirs

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'équipement public en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu de bâti hétérogène

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes adaptés au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation…)
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Parfois espace qualitatif (parvis, place…) en accompagnement d'équipement public emblématique
- espace libre d'usages divers (cour d'école, stationnement, terrain de sport…)

Vocation

- Équipements publics à destinations diversifiés : scolaires, universitaires, sportives, loisirs, culturelles, etc

Caractéristique du bâti

- Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise),
- Grande diversité de typologie de constructions
- Implantation libre ou ordonnancée (le cas échéant) en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basses à élevées
- Emprise au sol variable

Parcellaire

- Taille et forme variable

Hôpital Lapeyronie







Lycée Jean Mermoz

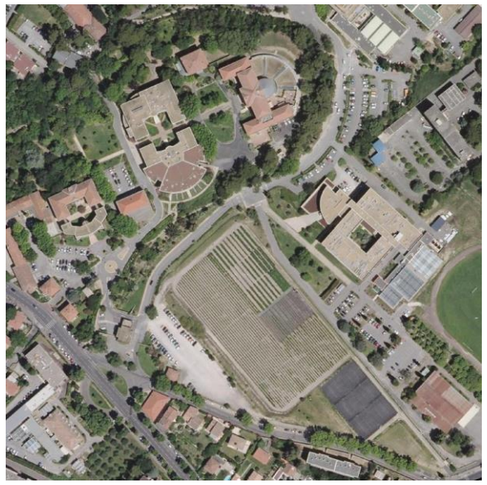


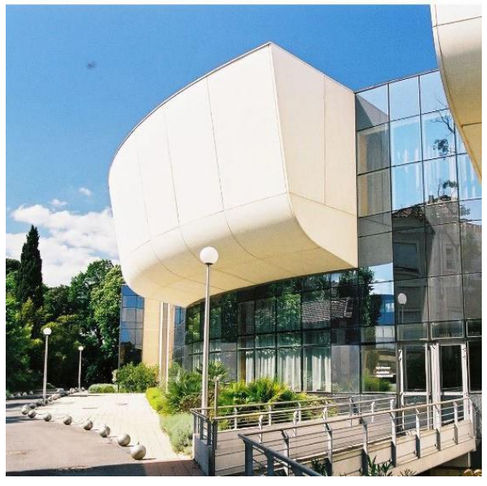




SupAgro







4 - PORTRAIT DU SECTEUR

Coeur d’agglomération

DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur « Cœur d’agglomération » se caractérise par une très grande diversité des formes urbaines : centre-ville, faubourg, habitat continu et discontinu, individuel ou collectif, équipements, tout type d’activité… L’habitat individuel discontinu et l’habitat collectif discontinu sont cependant les formes urbaines les plus répandues (respectivement 23% et 22% en superficie), suivi par les équipements publics (17% tous types confondus).

Le secteur se structure autour de formes urbaines denses en son centre (centre-ville, faubourg, habitat collectif continu). Cette densité ne s’étiole pas néanmoins de manière uniforme en s’éloignant du cœur historique de Montpellier. A l’exception du quartier Antigone, une première couronne mixant habitat individuel et habitat collectif issus de la première moitié du XXe siècle ceinture le centre-ville. Cette première couronne laisse place à des quartiers à dominante soit d’habitat collectif soit individuel, inégalement structurés selon les directions, les périodes et les secteurs. Les équipements sont présents au sein et entre ces tissus, souvent regroupés sous formes de pôles. Les espaces commerciaux sont plus diffus à l’exception des grands centres commerciaux situés à la périphérie des espaces urbanisés. Les activités artisanales et industrielles sont majoritairement regroupées au Sud du secteur, à proximité de l’autoroute.

Malgré cette mixité des formes urbaines, chaque quartier se définit par des caractéristiques spécifiques :

- Le quartier Centre regroupe la totalité des formes urbaines de centre-ville du secteur Cœur d’agglomération. Il comprend également, 21% de l’habitat collectif continu et 17 % des équipements publics scolaires, de culture et de santé ;

- Le quartier Cévennes est un quartier à dominante d’habitat : il représente entre 20 et 30 % de chacune des formes urbaines d’habitat (individuel et collectif, continu et discontinu) du secteur ;

- Le quartier Croix d’Argent accueille 39% des formes urbaines dédiées aux activités artisanales et industrielles du secteur et dans une moindre mesure de l’habitat (entre 13 et 22% pour les différentes formes urbaines dévolues spécifiquement à l’habitat) ;

- Le quartier Hôpitaux-Facultés se caractérise par une forte concentration des équipements présents dans le secteur : 47 % des équipements publics scolaires, de culture et de santé et 40 % des équipements de sports et de loisirs du secteur. Il regroupe également 32% de l’habitat individuel discontinu;

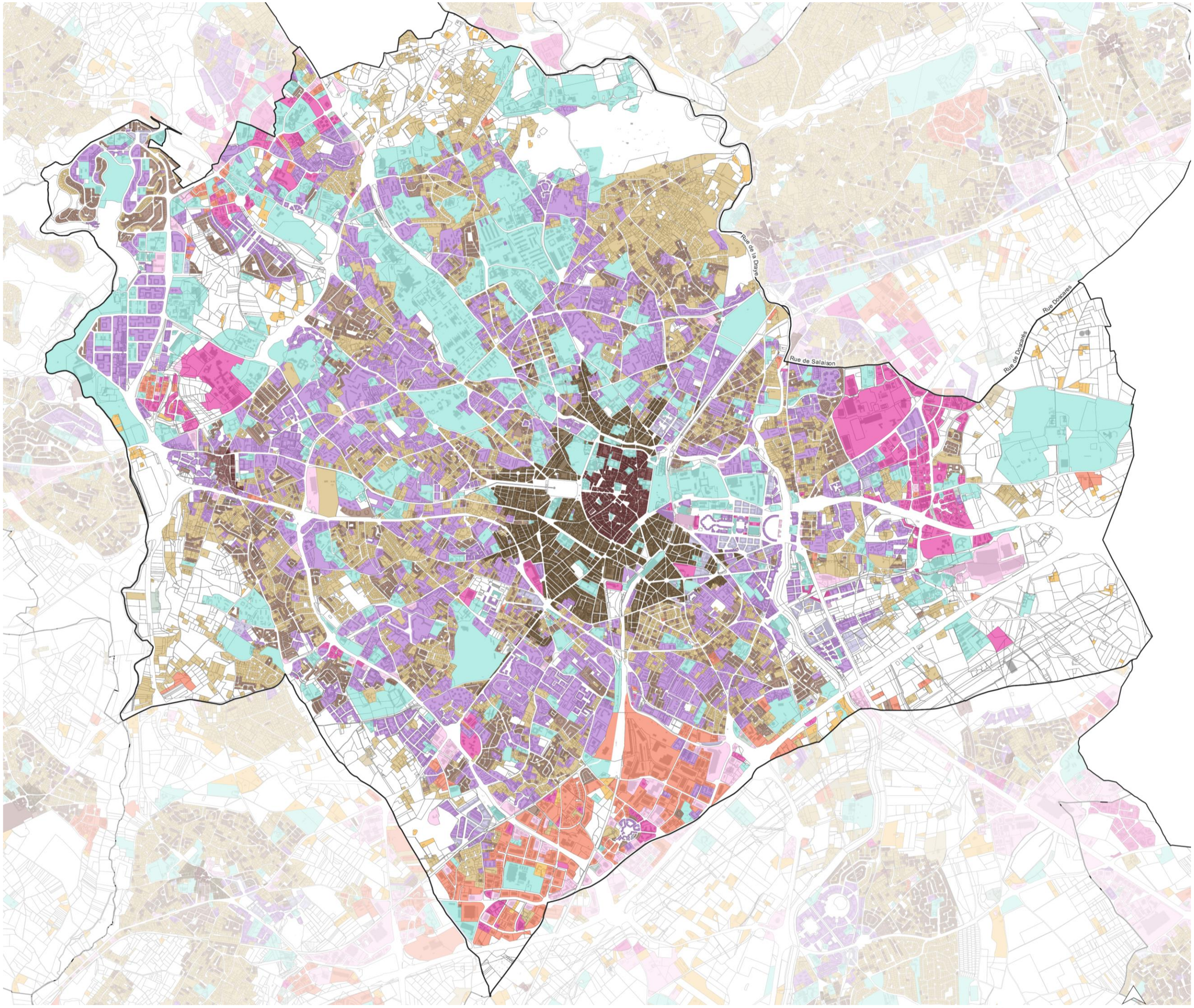
- Le quartier Mosson présente une relative mixité des formes urbaines puisqu’il regroupe entre 10 et 20% de formes urbaines diverses du secteur : habitat collectif discontinu (10%), habitat individuel continu (14%), lotissement d’activités (20%) ou activité tertiaire (18%) ;

- Le quartier Port Marianne dispose d’une vocation économique renforcée à l’échelle du secteur Cœur d’agglomération car il concentre 44% des grandes surfaces commerciales, 35% des superficies dévolues aux activités tertiaires et 19% de celles dévolues aux activités artisanales et industrielles. Il accueille également 26% de l’habitat collectif continu et 32% de l’habitat individuel isolé du secteur.

- Le quartier Près d’Arènes correspond également à un quartier où l’activité économique est surreprésentée avec 30 % des superficies dédiées à l’artisanat et à l’industrie, 24% des grandes surfaces commerciales et 25% des lotissements d’activités du secteur.

5 - ATLAS

Ensemble de la commune

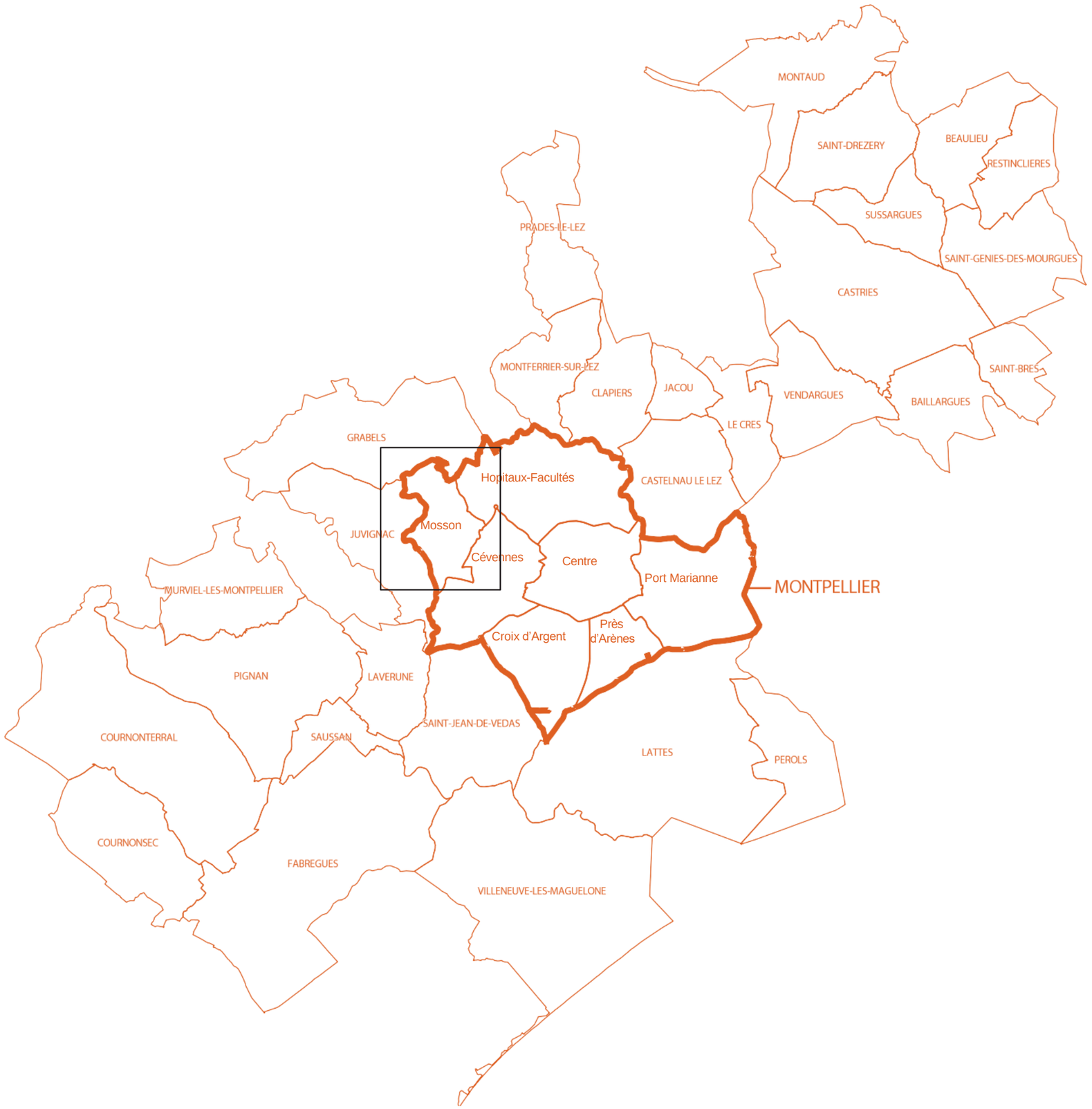


Typomorphologie

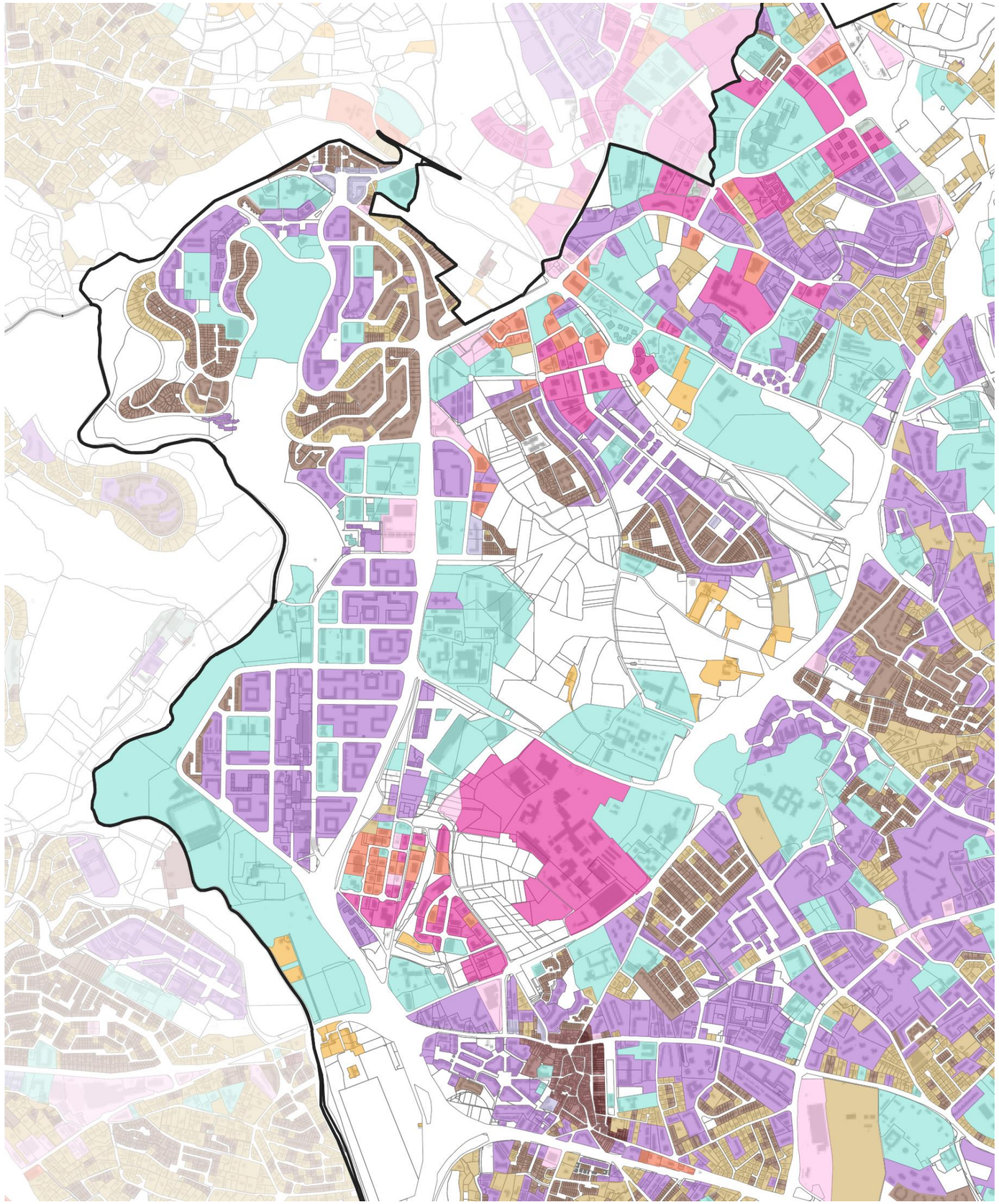
- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 900 1 800 m

Mosson


MONTAUD
SAINT-DREZERY
BEAULIEU
RESTINCLIERES
SUSSARGUES
SAINT-GENIES-DES-MOURGUES
PRADES-LE-LEZ
CASTRIES
MONTFERRIER-SUR-LEZ
CLAPIERS
JACOU
VENDARGUES
BAILLARGUES
SAINT-BRES
LE CRES
GRABELS
Hopitaux-Facultés
CASTELNAU LE LEZ
JUVIGNAC
Mosson
Cévennes
Centre
Port Marianne
MONTPELLIER
MURVIEL-LES-MONTPELLIER
Croix d'Argent
Près d'Arènes
PIGNAN
LAVERUNE
SAINT-JEAN-DE-VEDAS
COURNONTERRAL
SAUSSAN
LATTES
PEROLS
COURNONSEC
FABREGUES
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
N

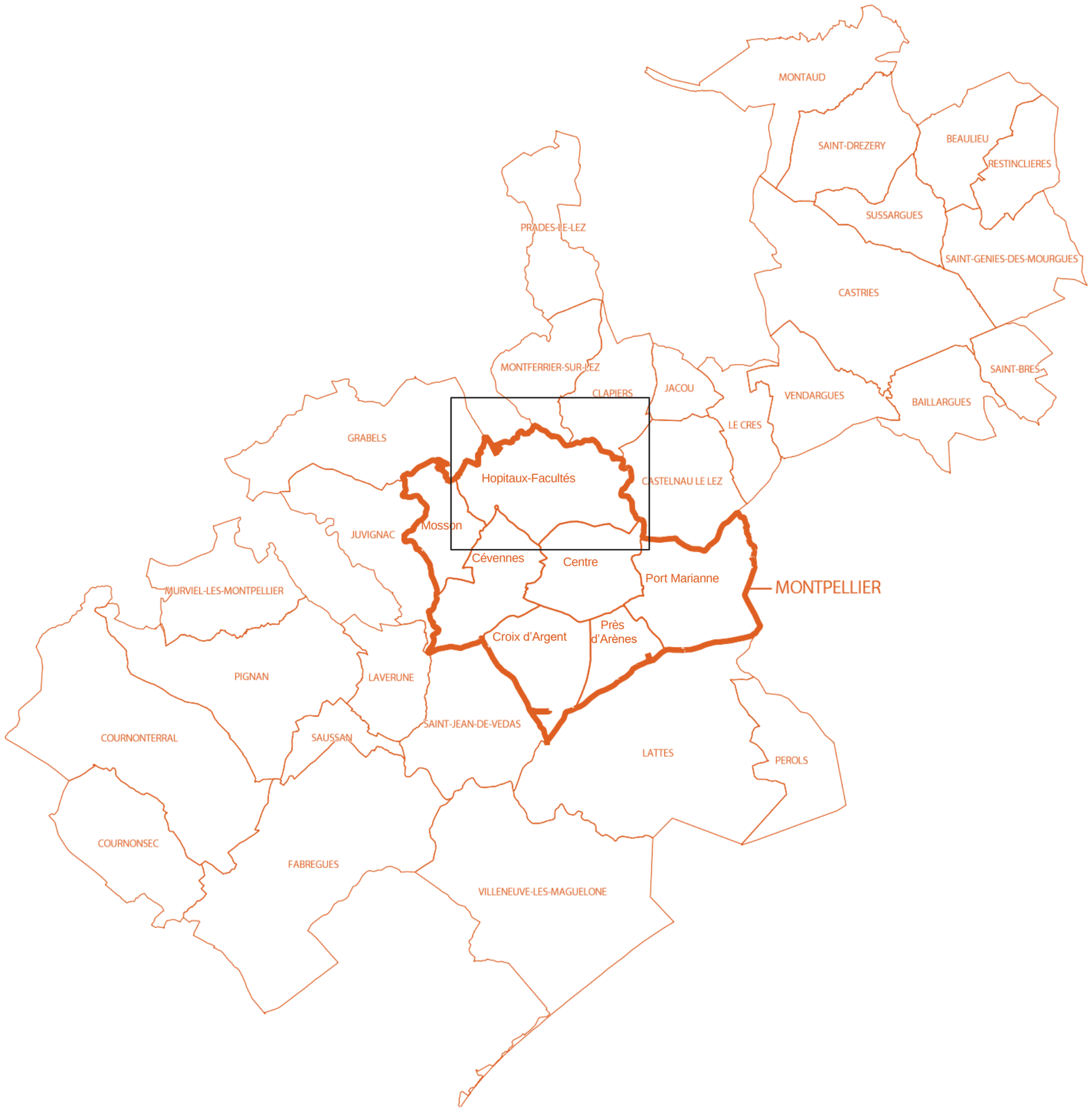
Mosson



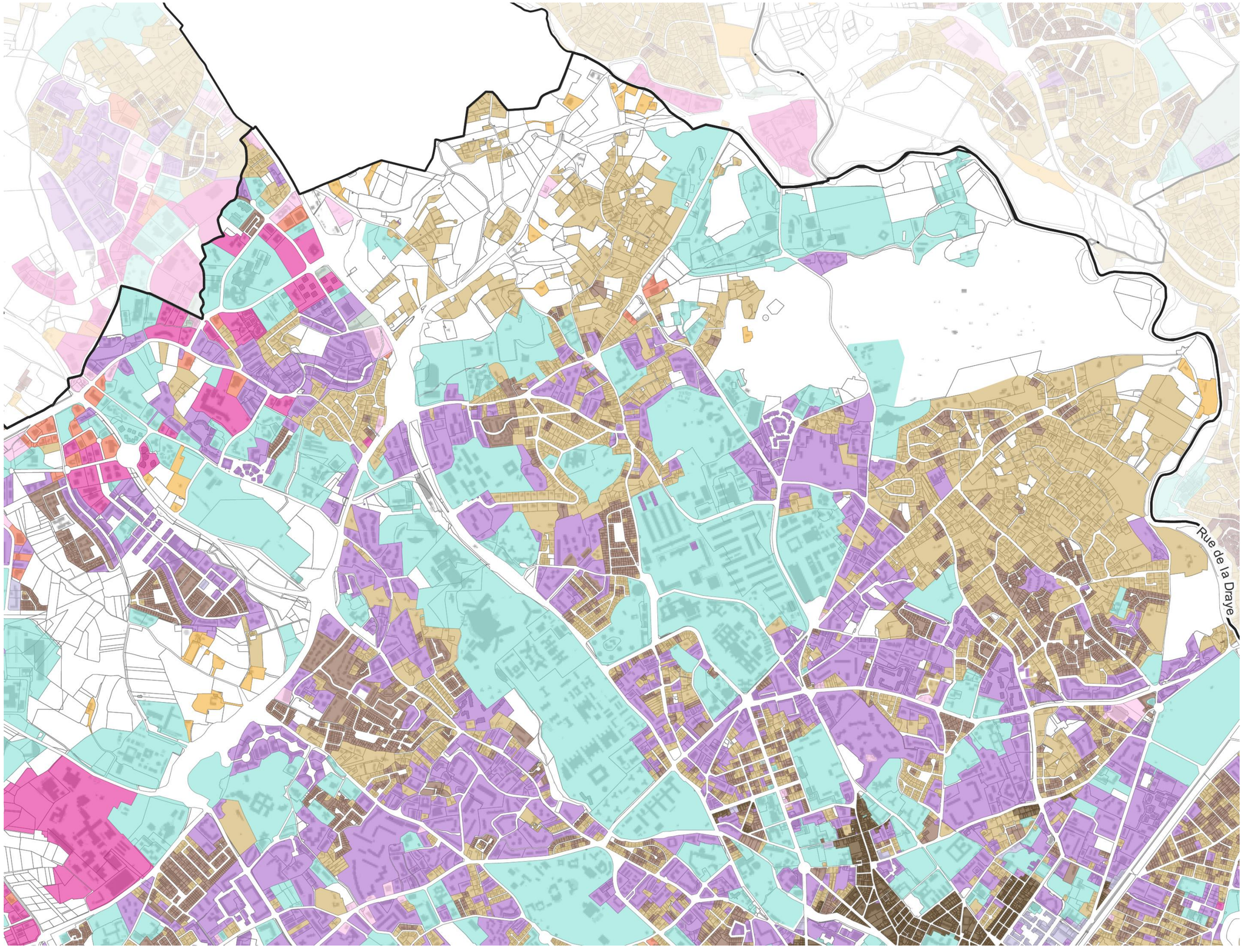
Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Hopitaux-Facultés

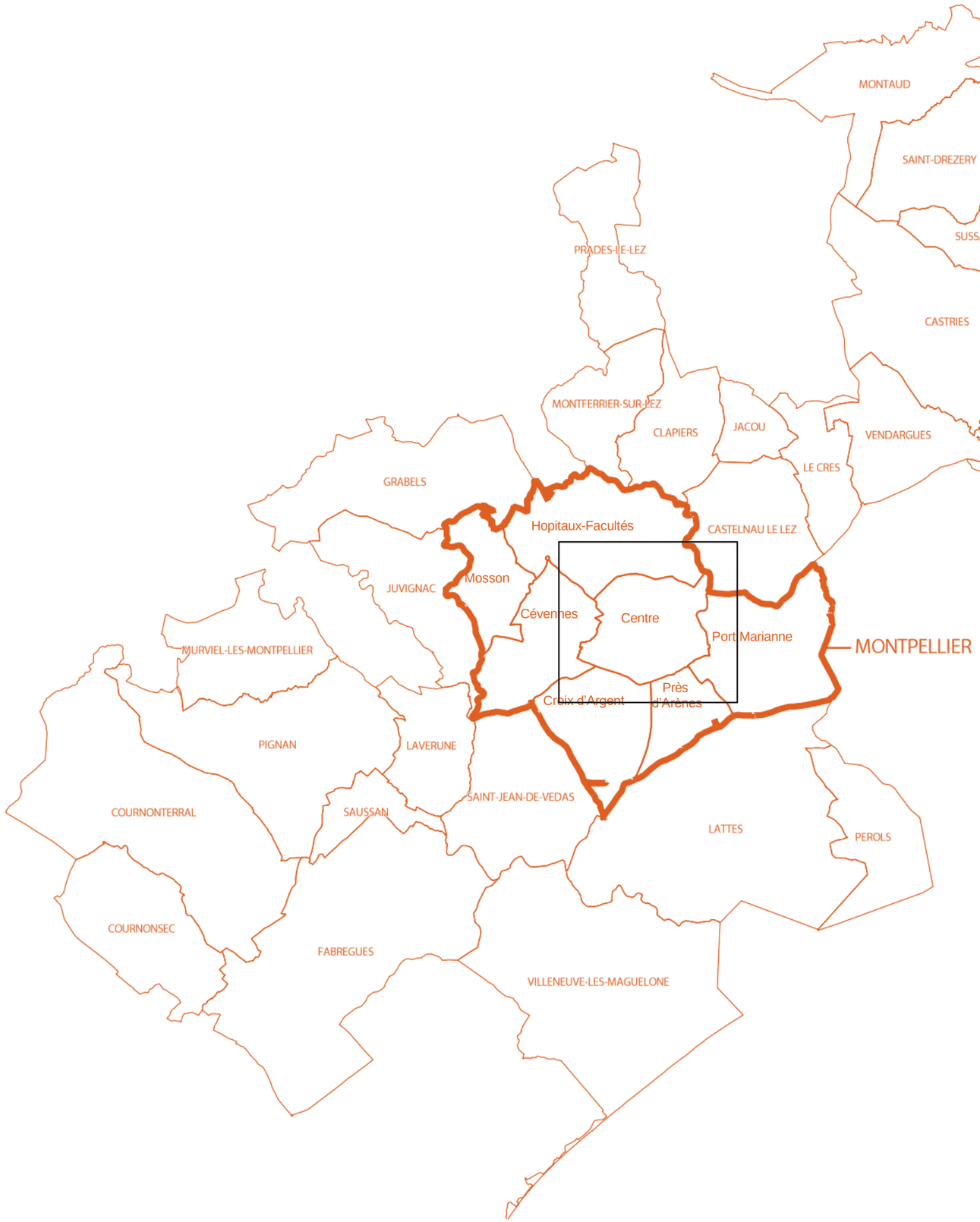


Hopitaux-Facultés

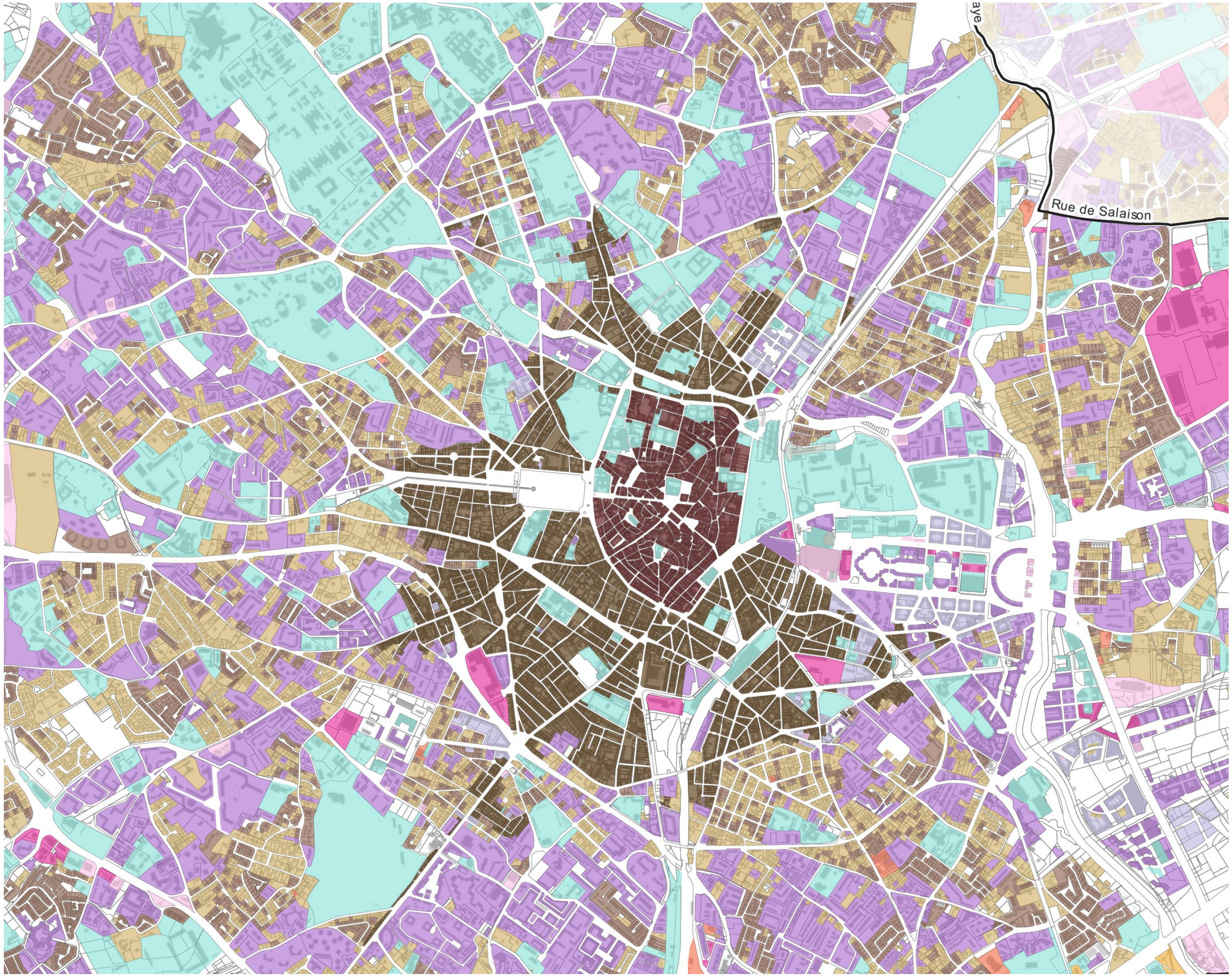


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles


MONTAUD
SAINT-DREZERY
BEAULIEU
RESTINCLIERES
SUSSARGUES
SAINT-GENIES-DES-MOURGUES
CASTRIES
PRADES-LE-LEZ
MONTFERRIER-SUR-LEZ
CLAPIERS
JACOU
LE CRES
VENDARGUES
BAILLARGUES
SAINT-BRES
GRABELS
Hopitaux-Facultés
CASTELNAU LE LEZ
JUVIGNAC
Mosson
Cévennes
Centre
Port Marianne
MONTPELLIER
MURVIEL-LES-MONTPELLIER
Croix d'Argent
Près d'Arènes
PIGNAN
LAVERUNE
SAINT-JEAN-DE-VEDAS
COURNONTERRAL
SAUSSAN
LATTES
PEROLS
COURNONSEC
FABREGUES
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
N

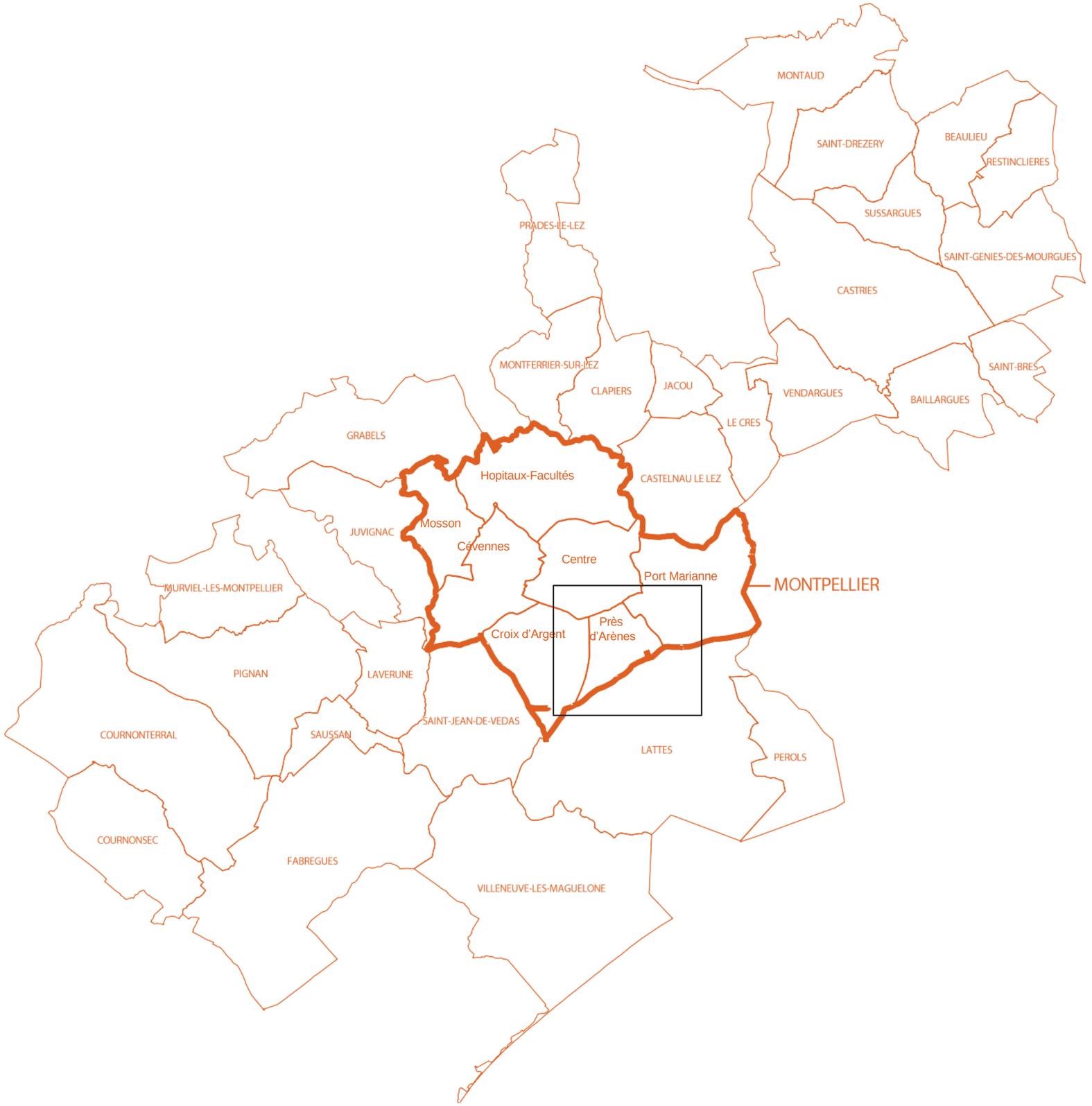
Centre



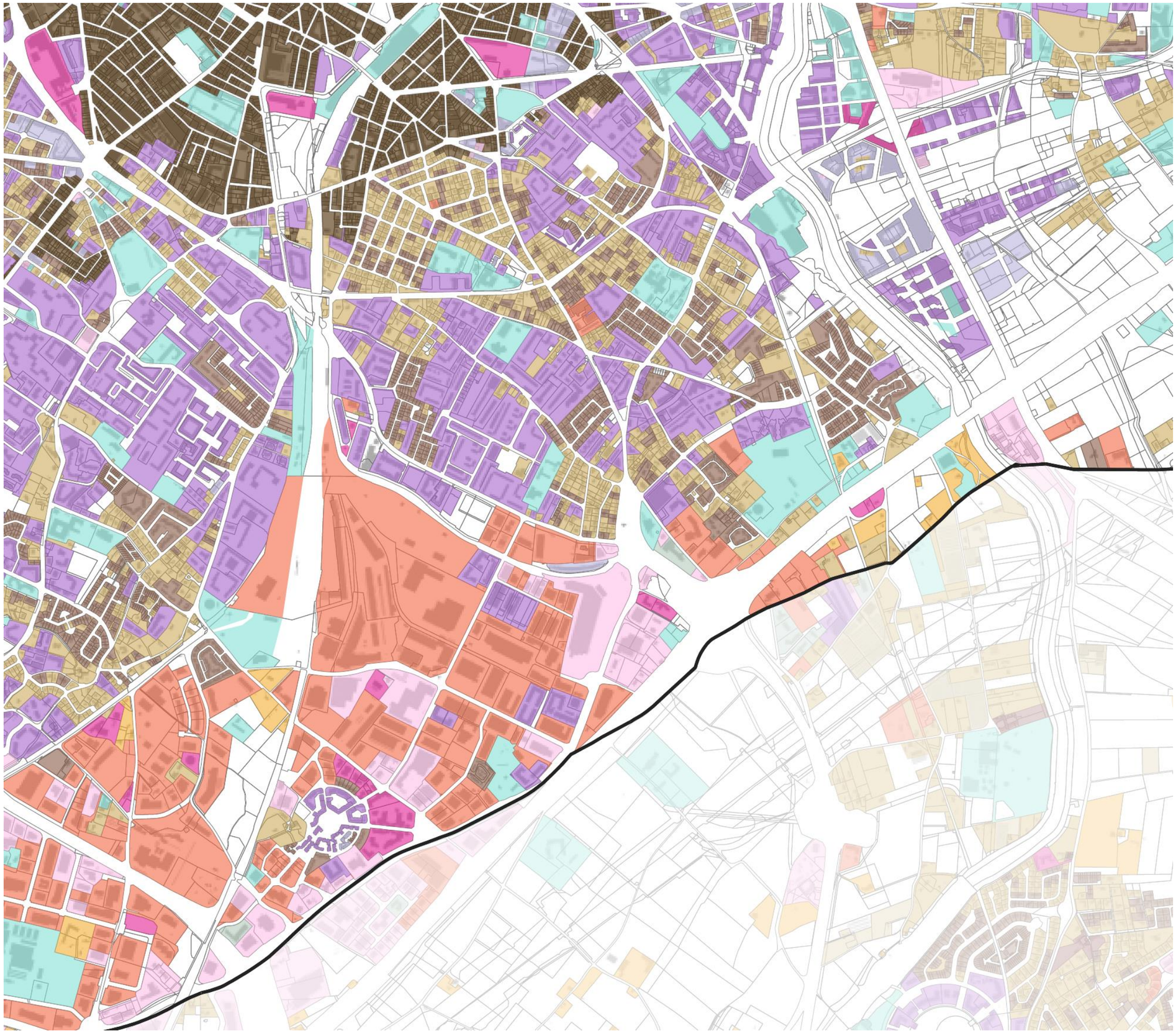
Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Prés d’Arènes



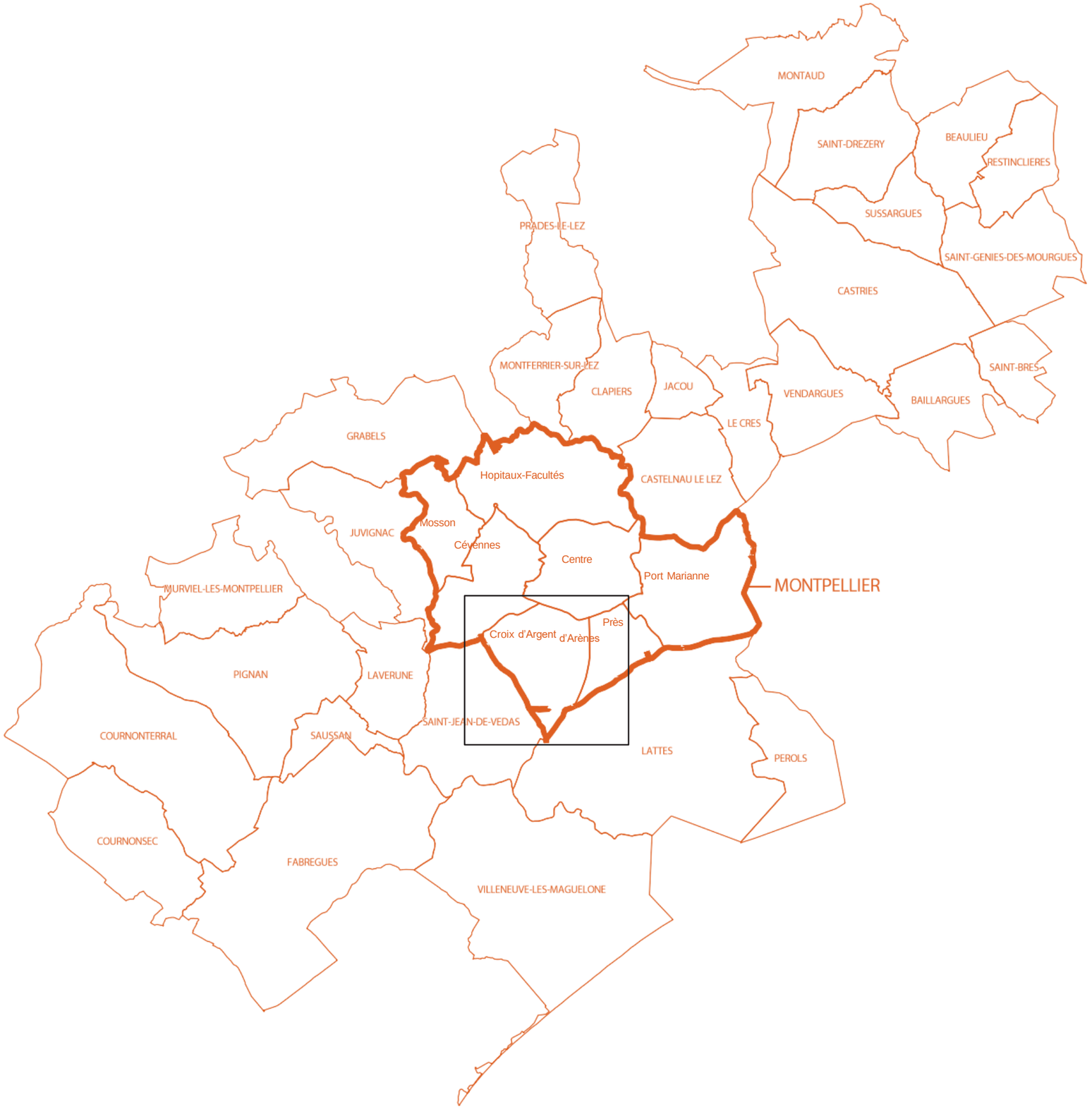
Prés d’Arènes



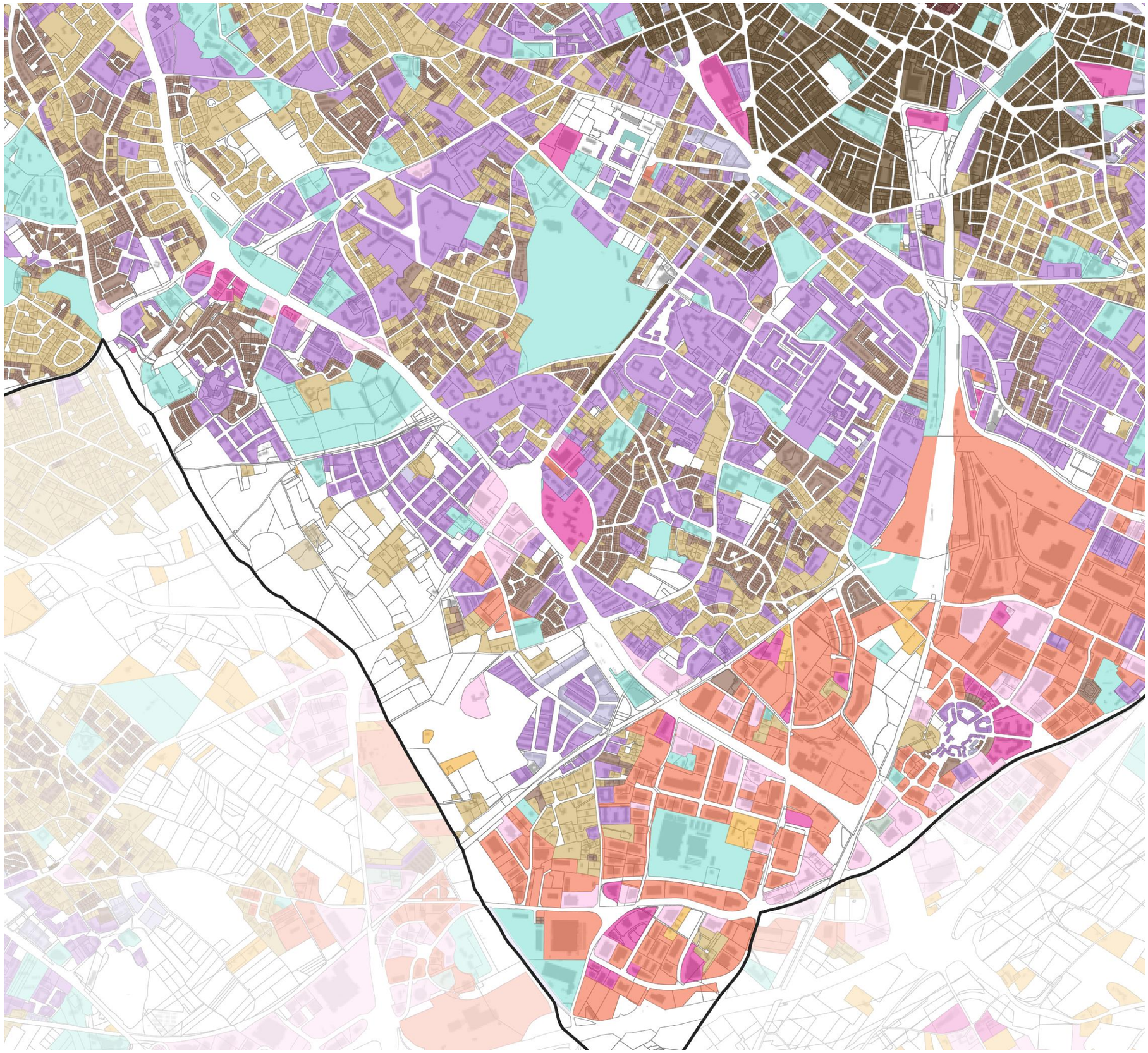
Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Croix d’Argent



Croix d’Argent



Typomorphologie

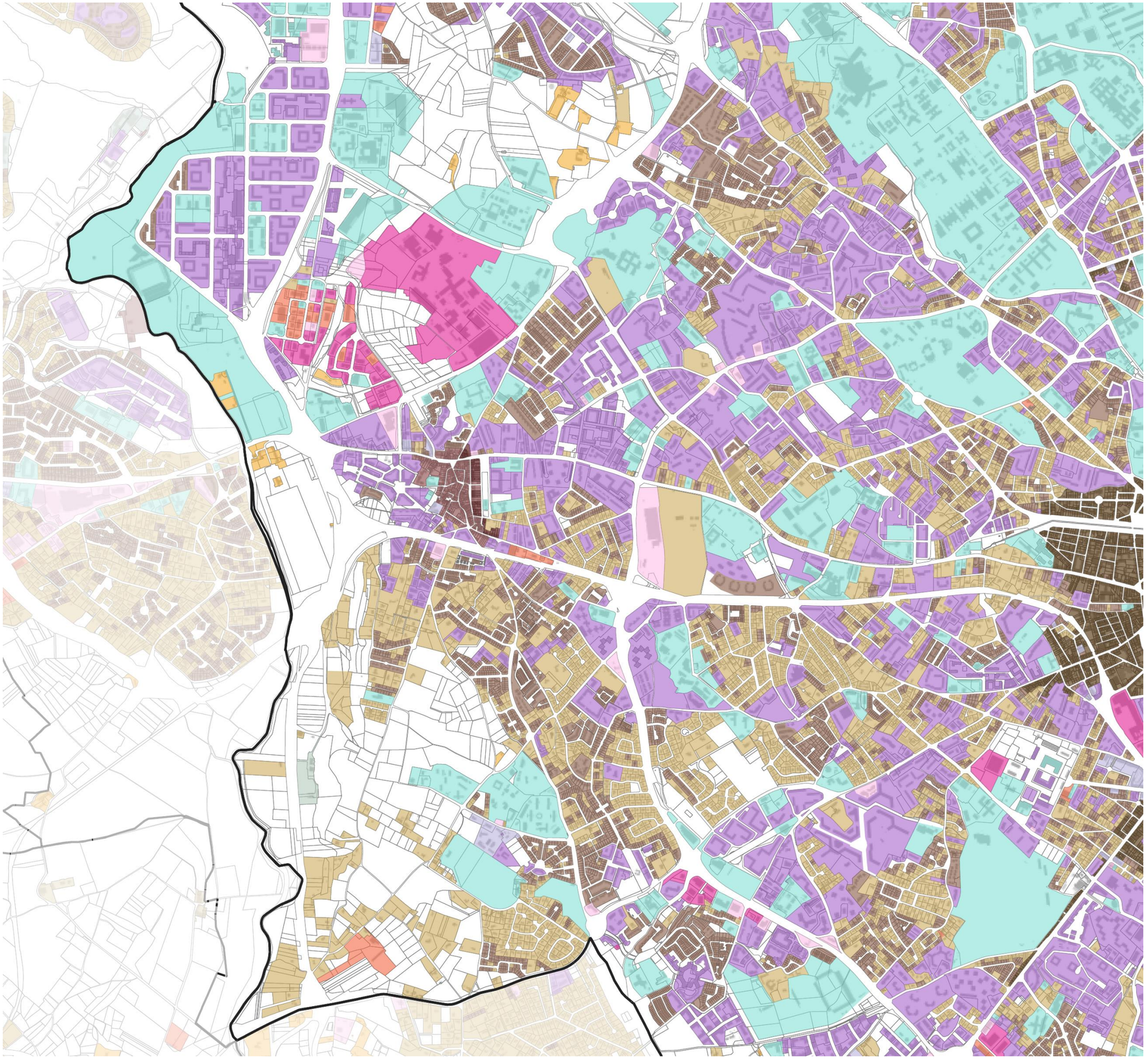
- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Cévennes


MONTAUD
SAINT-DREZERY
BEAULIEU
RESTINCLIERES
SUSSARGUES
SAINT-GENIES-DES-MOURGUES
CASTRIES
PRADES-LE-LEZ
MONTFERRIER-SUR-LEZ
CLAPIERS
JACOU
VENDARGUES
BAILLARGUES
SAINT-BRES
LE CRES
GRABELS
Hopitaux-Facultés
CASTELNAU LE LEZ
JUVIGNAC
Mosson
Cévennes
Centre
Port Marianne
MONTPELLIER
MURVIEL-LES-MONTPELLIER
Croix d'Argent
d'Arènes
Près
PIGNAN
LAVERUNE
SAINT-JEAN-DE-VEDAS
COURNONTERRAL
SAUSSAN
LATTES
PEROLS
COURNONSEC
FABREGUES
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

N

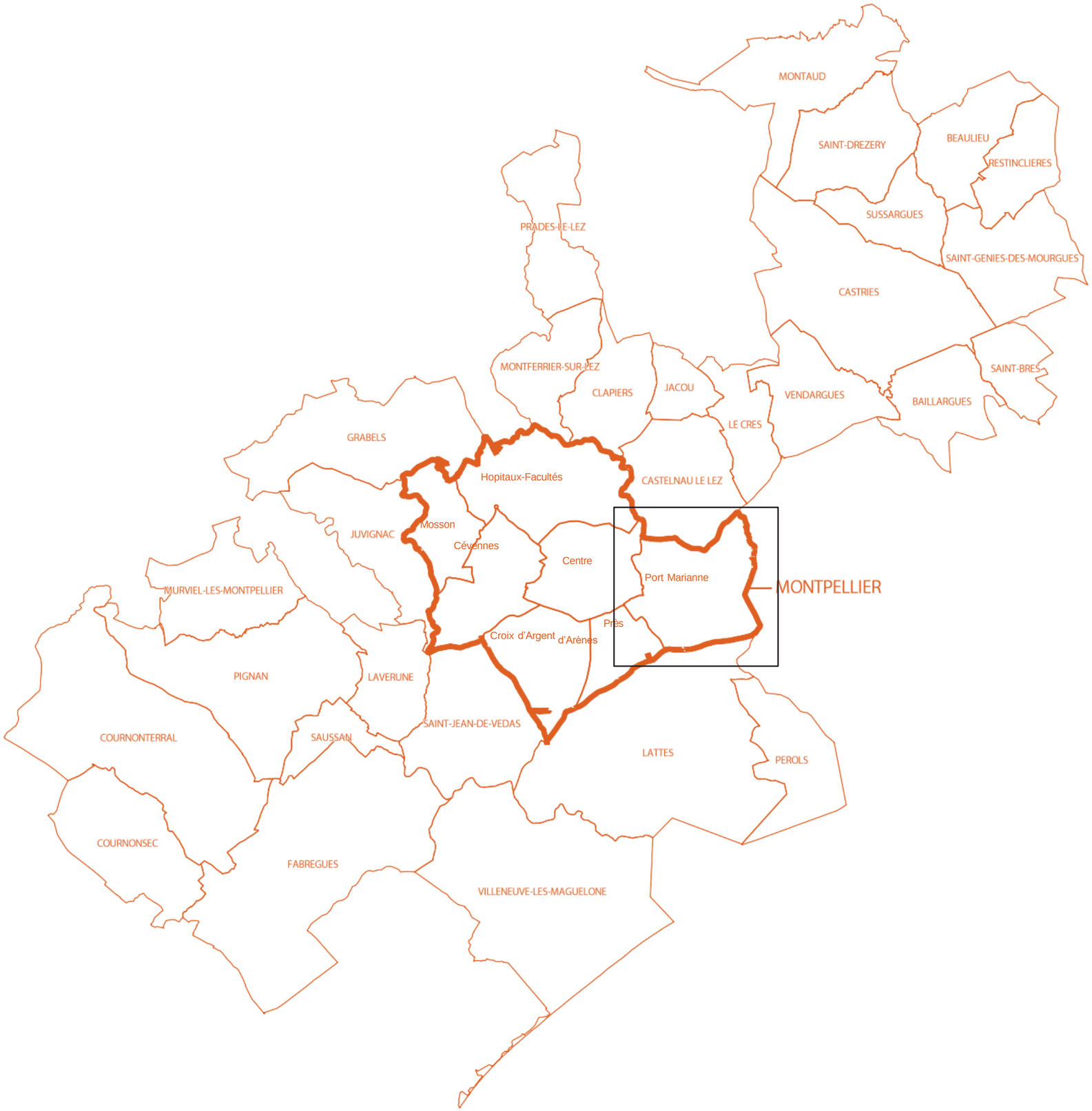
Cévennes



Typomorphologie

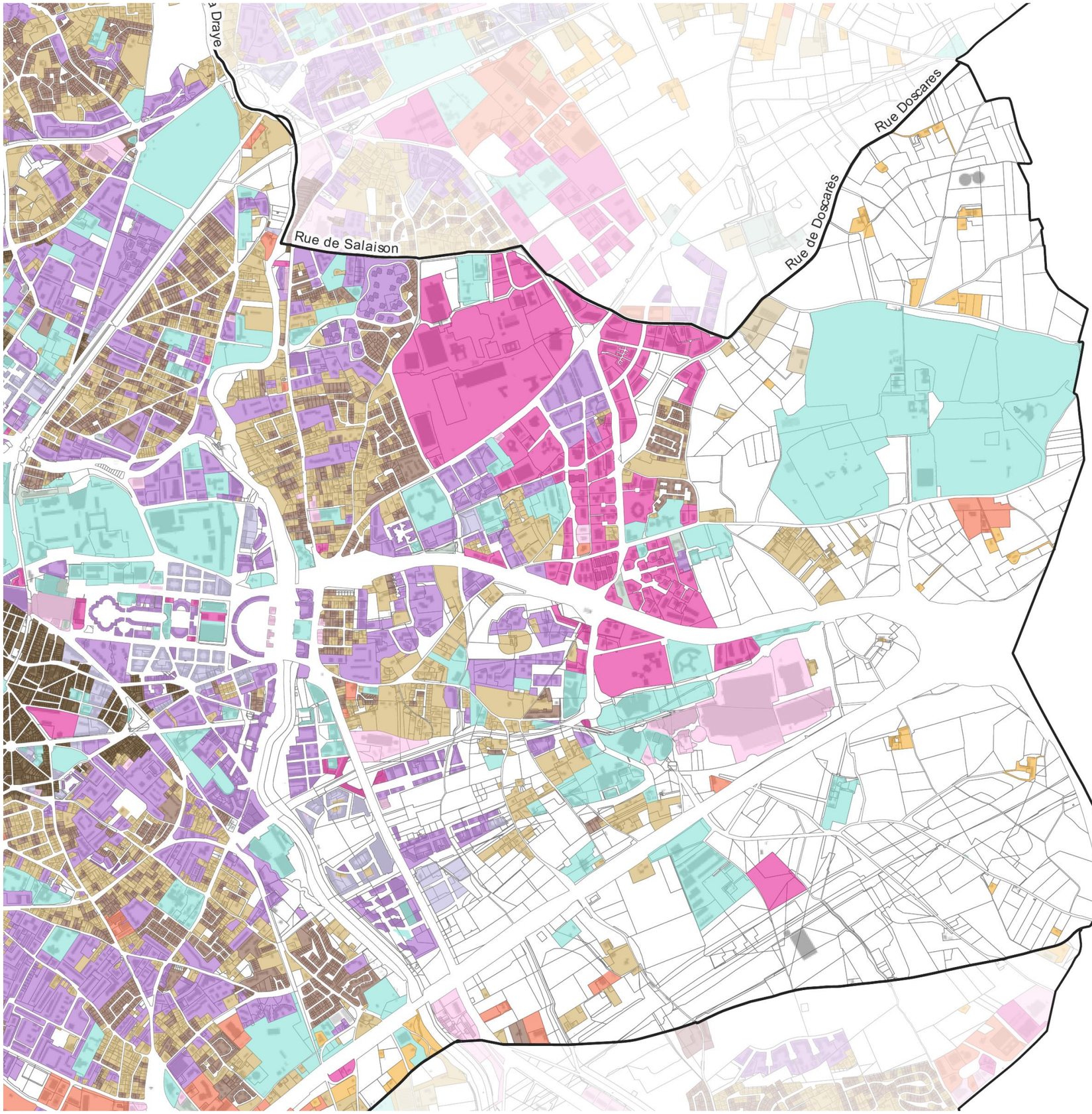
- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Port Marianne



N

Port Marianne



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

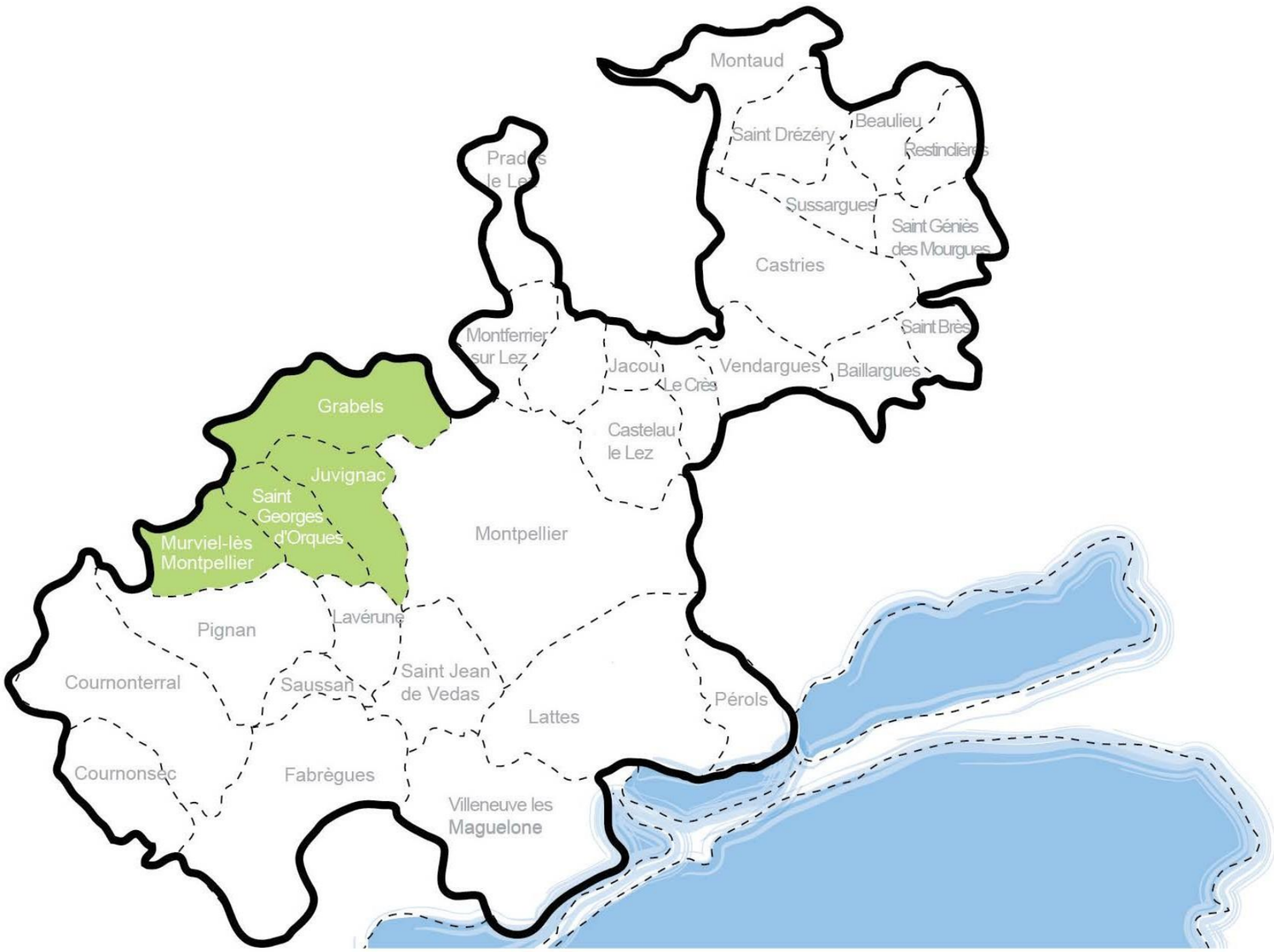
Montpellier Méditerranée Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SECTEUR PIEMONTS GARRIGUES

ANNEXE AU DIAGNOSTIC

Analyse typo-morphologique



Juillet 2025

L'analyse typo-morphologique, la phase 1 du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OBJECTIF

Élaborer Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) morphologique et contextuel

« Dans le respect des objectifs de densification des territoires urbains et de limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses 31 Communes permettra, en particulier, de pallier les effets induits par la suppression immédiate du coefficient d'occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains consécutive à la promulgation de la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».
Il s'agira, dans cette perspective, d'élaborer un PLUi métropolitain novateur privilégiant une approche contextuelle et/ou morphologique, portant sur les formes et les densités urbaines ainsi que les règles architecturales souhaitables (gabarits, hauteurs, implantations, emprises au sol...) et ce, afin d'insérer plus efficacement le projet urbain dans son environnement ».

Délibération de prescription du PLUi

Conseil de Métropole du 12 novembre 2015

L'ancienneté de l'urbanisation sur l'agglomération montpelliéraine et les différentes périodes de son évolution, expliquent la grande diversité de formes urbaines présentes sur le territoire : origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines. Chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible

Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets… mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement…). C'est notamment pour identifier les capacités du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement ces évolutions, que cette analyse typo-morphologique est nécessaire.

Ce travail d'inventaire constitue la première phase du diagnostic du PLUi. En effet, il a permis de dresser un état des lieux partagé des différents types de tissus urbains présents sur la métropole. Ce travail sert de base à l'élaboration du PLUi, notamment le zonage et le règlement.

Réalisé en 2016, ce travail concerne les résultats obtenus sur le secteur « Piémonts Garrigues ». Il convient de préciser qu'il a fait l'objet d'une mise à jour à partir de la base de données OccsSols 2021.

COMPOSITION DU LIVRET

1 - Intérêt de l'analyse des tissus urbains
2- Définition et méthode de l'analyse typo-morphologique
3 - Présentation de la classification des tissus urbains
4 - Atlas cartographique du secteur Piémonts et Garrigues

1 - INTÉRÊT DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en activant la qualité du cadre de vie du territoire

Un territoire d'une exceptionnelle, mais fragile, biodiversité, une métropole accueillant une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, un cadre législatif qui vise à limiter les extensions urbaines et privilégier la densification des tissus urbains constitués, des épisodes naturels et météorologiques impactants, une métropole qui doit évoluer sans dilapider la richesse de son environnement… Ce contexte pluriel nécessite que le développement urbain de la Métropole se fasse sans compromettre l'identité du territoire et la qualité du cadre de vie des villes et des villages. Cela est le fondement du Schéma de Cohérence Terroriale révisé.

Pour ce faire, un diagnostic typo-morphologique de l'ensemble du territoire métropolitain a été réalisé, dans le but d'analyser et de caractériser les tissus et ensembles urbains sous le double regard de la forme des villes et des villages et de la fonction du cadre bâti.

Cette analyse est un précieux outil de diagnostic de l'état des lieux à un instant donné des différents tissus urbains de la métropole, de leur ambiance et de la qualité de leur cadre de vie (et, le cas échéant, de leurs faiblesses), afin de définir le cadre de règles adaptées à tous les contextes.

Le premier objectif de ce travail a été la connaissance fine des différents tissus bâtis, en regroupant des grands unités homogènes/tissus urbains cohérents, dans le but de mieux appréhender :

- La préservation du patrimoine en identifiant les éléments de cette cohérence : caractéristique du bâti, organisation spatiale, morphologie urbaine, richesses patrimoniales et architecturales, qualités des paysages, éléments fondateurs de l'identité du territoire, etc.

- Les capacités d'évolution de ces tissus et du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement les objectifs de densification au travers de critères comme : desserte par les transports en commun, présence d'équipements publics et/ou privés, services, commerces, potentiels de densification –« dents creuses »–, absence de risques pour les populations, etc

2 - DÉFINITION ET MÉTHODE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Catégoriser les formes urbaines pour encadrer leur développement

Définition

L'analyse typo-morphologique est une méthode d'études et d'analyse déclinable pour tous les tissus urbains. Elle est issue de travaux de recherche menés par les écoles d'architectures italiennes dans les années 1960 et résulte de la combinaison entre la forme de la ville (alignements, plans des rues, forme du parcellaire, paysage et place de la végétation…) et la typologie de l'architecture de chaque bâtiment ou îlot (fonction –habitat, commerces, bureaux, etc. –, dimension, type de construction, esthétisme des façades, relation de voisinage -alignement, retrait, vis-à-vis-). Cette méthodologie se place donc au croisement entre l'architecture et l'urbanisme, entre le bâti et le quartier, entre la parcelle et la rue.

Méthodologie

Pour chaque quartier, pour chaque rue, pour chaque îlot, ont été analysés les critères suivants :

- L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages),
- La vocation du tissu (programme),
- Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol…),
- La parcelle (forme, taille, organisation).

En s'appuyant également sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme), l'analyse combinée de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale a conduit à définir plusieurs catégories de tissus urbains pour chacun desquels se dégage une unité de caractéristiques. Cela a permis d'identifier 14 classes différentes sous-catégories, que l'on peut regrouper en grandes catégories :

- Les tissus urbains de centralité : centre-ville, centre-village, faubourg,
- Les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat : habitat collectif, habitat individuel, etc.,
- Les tissus à dominante économique,
- Les tissus à dominante d'équipements.

Classes typo-morphologiques

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

3 - CARACTÉRISATION DES TISSUS URBAINS

Tissus urbains de centralité

Centre de village historique

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support de l'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public support de la vie sociale et de l'animation (la place du village)
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Multifonctionnelle (mais généralement à dominante habitat)
- concentration de fonctions animantes et attractives (petits commerces, équipements publics, services locaux …)

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène



Murviel-les Montpellier



Murviel-les Montpellier



Grabels



Grabels



Saint Georges d'Orques



Saint Georges d'Orques

3 - CARACTÉRISATION DES TISSUS URBAINS

Tissus urbains de centralité

Faubourg

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu globalement hétérogène en extension de la ville historique (centralités), «hors des murs »
- Présence d'une certaine homogénéité morphologique par rue
- Tissu à dominante minérale sur rue, dominante végétale en fond de parcelle
- Tissu compact qui participe de l'affirmation des axes structurants sur lesquels le tissu s'implante
- Urbanisation généralement spontanée

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement linéaire accueillant divers usages (circulation, trottoirs et stationnements selon l'espace disponible)
- Espace libre généralement en fond de parcelle ou cœur d'îlot et caractère paysager dominant

Vocation

- Mixité le long des axes structurants (concentrée au rez-de-chaussée)
- Dominante habitat le long des axes secondaires

Caractéristique du bâti

- Implantation en alignement ou en retrait sur l'espace public mais généralement continue formant le front urbain
- Implantation sur une ou plusieurs limite(s)
- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial
- Emprise au sol différenciée entre la façade sur rue (emprise élevée) et fond de parcelle / cœur d'îlot (emprise plus faible)

Parcellaire

- Tailles et formes variables, mais généralement en lanière (avec petit côté situé sur rue)



Grabels



Grabels



Saint-Georges d'Orques



Saint-Georges d'Orques



Murviel-les Montpellier



Murviel-les Montpellier

Tissus mixtes à dominante d'habitat

Hameau

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble
- Tissu à dominante minérale
- Support d'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Mixte à dominante habitat

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène



Murviel-lès-Montpellier



Murviel-lès-Montpellier - Mas de Garenc



Grabels - Hameau de Bel-Air



Grabels - Hameau de Bel-Air

Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif continu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact, homogène par ensemble
- Organisation sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé
- Continuité du front bâti qui structure l'espace public
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…)
- Espace public structuré et hiérarchisé
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre d'usage défini : stationnement, cœur d'îlot paysagé, etc.

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (haussmannien, contemporain…)
- Implantation à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait sur la ligne de construction
- Implantation sur une limite séparative ou en léger retrait
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées suivant les opérations

Parcellaire

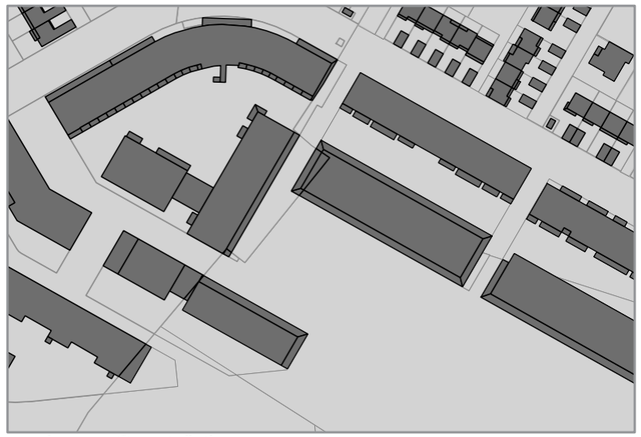
- Taille et forme variées mais généralement adapté à la forme du bâti



Murviel-lès-Montpellier



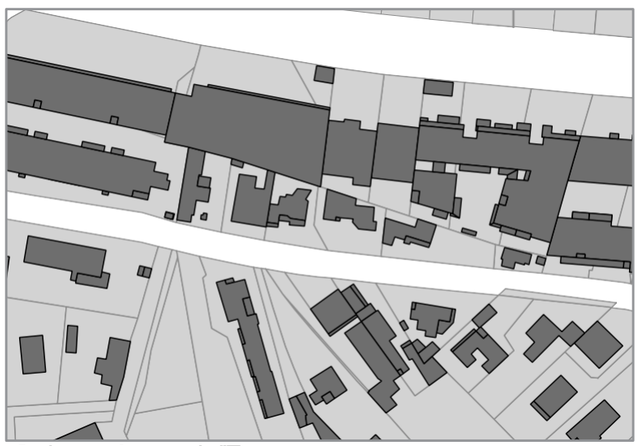
Saint Georges d'Orques



Juvignac - Constellations



Juvignac - Constellations



Juvignac - Avenue de l'Europe



Juvignac - Avenue de l'Europe

Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif discontinu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Ensemble de barres, tours, plots qui ne structurent pas ou peu l'espace public
- Tissu souvent hétérogène en dehors des opérations d'ensemble
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

-
- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…), mais parfois non adapté aux usages
- Espace public généralement non hiérarchisé
- Distinction espace public / espace libre peu évidente.
- Espace libre d'usage divers : stationnement, espaces verts

Vocation

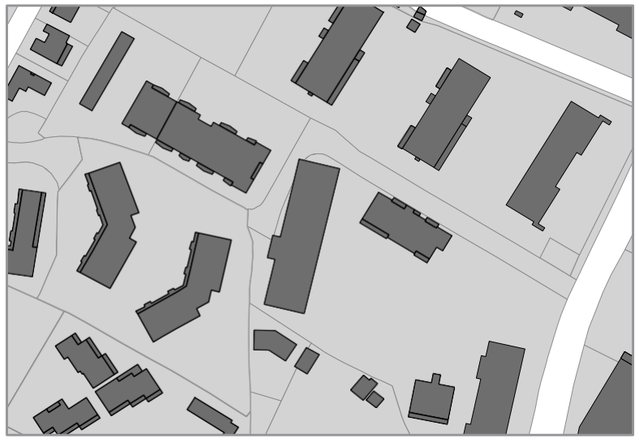
-

Caractéristique du bâti

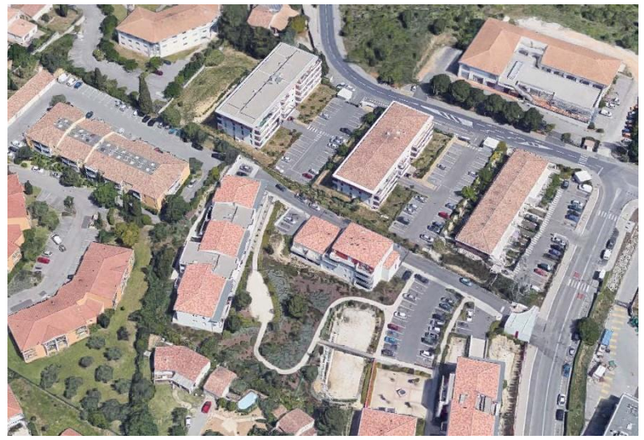
- Architecture hétérogène par période de constructions (moderne, contemporain…)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées mais souvent faible

Parcellaire

- Grandes parcelles aux formes variables



Grabels - La Valsière



Grabels - La Valsière



Grabels - La Valsière



Grabels - Village



Murviel-lès Montpellier



Murviel-lès-Montpellier

Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel structuré dense

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu organisé, compact, et homogène par ensemble
- Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture)
- Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif
- Tissu à dominante minérale

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voirie
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif)

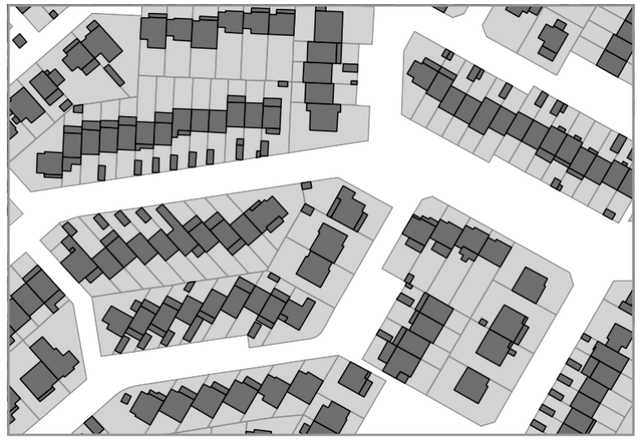
Vocation

Caractéristique du bâti

- Implantation en léger retrait par rapport à la voie
- Implantation en léger retrait par rapport aux voisins, parfois sur limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol moyenne

Parcellaire

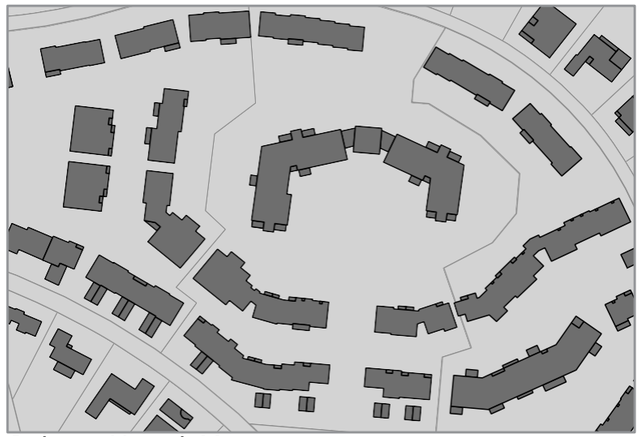
- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation)
- Forme rectangulaire ou en lanière



Juvignac



Grabels - la Valsière



Juvignac - Hauts de Massane



Juvignac - Constellation



Saint Georges d'Orques



Saint Georges d'Orques

Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel discontinu / isolé

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu constitué au fil de l'eau, parfois sans organisation d'ensemble
- Tissu constitué d'habitat individuel « lâche », d'habitat intermédiaire et de petit collectif

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public non structuré par le bâti
- Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement…)
- Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation
- Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu

Vocation

- Dominate résidentielle avec accueil ponctuel d'autre vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol faible (non optimisée)

Parcellaire

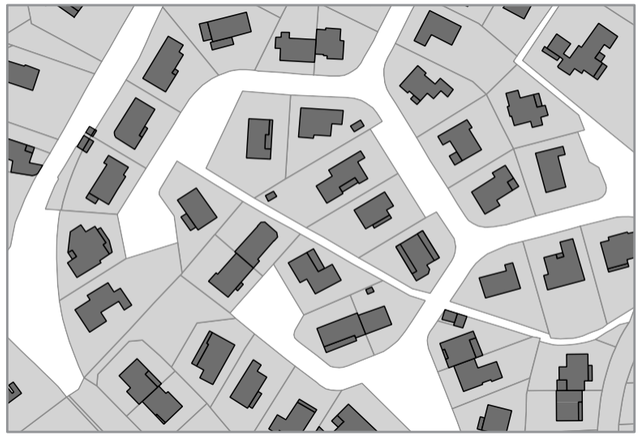
- Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti



Murviel-lès-Montpellier



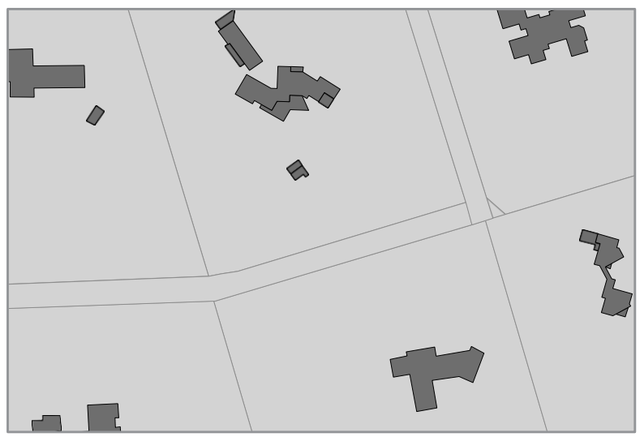
Murviel-lès-Montpellier



Saint-Georges-d'Orques



Saint-Georges-d'Orques



Grabels - Piquet



Juvignac

Tissus à dominante économique

Grande surface commerciale et lotissement d'activités à dominante commerciale

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'activités commerciales de grande envergure, généralement proche des grandes infrastructures
- Tissu organisé en lotissement ou en opération
- Front bâti discontinu (identification aisée des enseignes)

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Dissociation espace public / espace libre peu évidente

Vocation

- Activités commerciales

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (couleur, volume, emprise)
- Implantation généralement ordonnancée en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basse à moyenne
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille moyenne à grande
- Forme orthogonale prédominante (optimisation)



Juvignac - Triange d'Or



Juvignac - Abord A750



Juvignac - Hauts de Massane



Juvignac



Grabels - La Valsière



Grabels - La Valsière

Tissus à dominante économique

Tertiaire / Artisanat et Industrie

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu industriel, artisanal ou tertiaire en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu discontinu

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voie publique
- Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.

Vocation

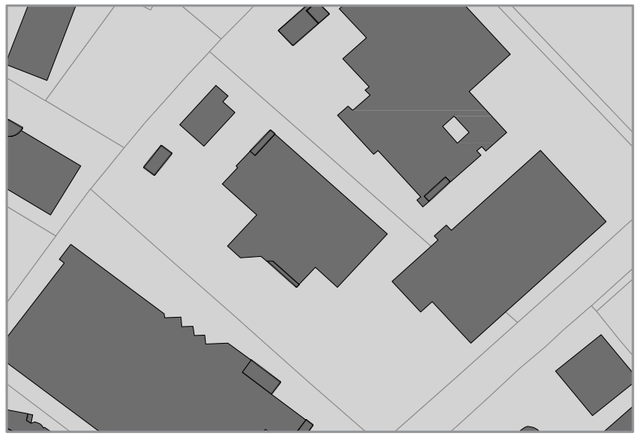
- Activités économiques (production, stockage, services…) et autres fonctions associées (gardiennage, show-room,

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité (fonctionnel)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Bâti isolé au sein de son unité foncière
- Hauteurs diversifiées,
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille et forme variables
- généralement unité foncière de grande dimension



Murviel-lès-Montpellier



Grabels - Euromedecine



Saint-Georges-d'Orques



Saint-Georges-d'Orques - Mijoulan depuis A750



Juvignac



Juvignac

Tissus à dominante économique

Bâti d'activités agricoles

Caractéristiques dominantes du tissu

- Constructions isolées ou groupées autour d'un mas
- Constructions hétérogènes, parfois anciennes

Espace public et espace libre (caractères et usages)

- Absence d'espace public
- Espaces libres diversifiés dans les usages : stationnement, stockage, espaces verts, …etc

Vocation

- Dominante agricole avec diversification possible des fonctions (habitat, tourisme …)

Caractéristiques du bâti

- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial

Parcellaire

- Tailles et formes variables et dissociées de la forme du bâti



Murviel-lès-Montpellier - Les 4 Pilats



Murviel-les-Montpellier - Les 4 Pilats



Saint-Georges-d'Orques



Juvignac - Mas Neuf



Grabels - Mas de Piquet



Grabels - Mas de Piquet



Grabels - Hangard du mas de Piquet

Tissus à dominante d'équipement

Équipement scolaire, culturel, de santé, bâti de sport,... / terrain de sport, de loisirs,...

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'équipement public en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu de bâti hétérogène

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes adaptés au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation…)
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Parfois espace qualitatif (parvis, place…) en accompagnement d'équipement public emblématique
- espace libre d'usages divers (cour d'école, stationnement, terrain de sport…)

Vocation

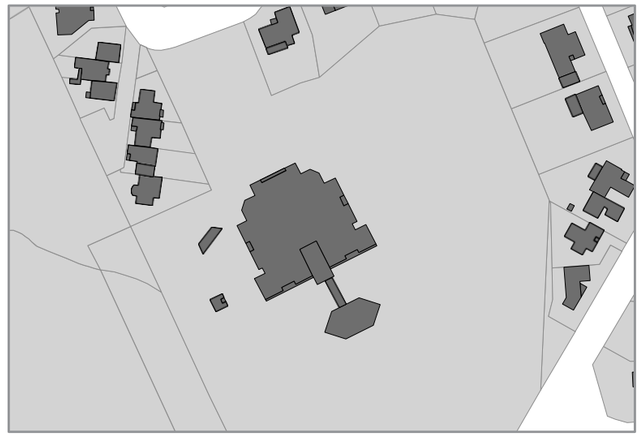
- Équipements publics à destinations diversifiés : scolaires, universitaires, sportives, loisirs, culturelles, etc

Caractéristique du bâti

- Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise),
- Grande diversité de typologie de constructions
- Implantation libre ou ordonnancée (le cas échéant) en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basses à élevées
- Emprise au sol variable

Parcellaire

- Taille et forme variable



Juvignac - Ecole



Grabels



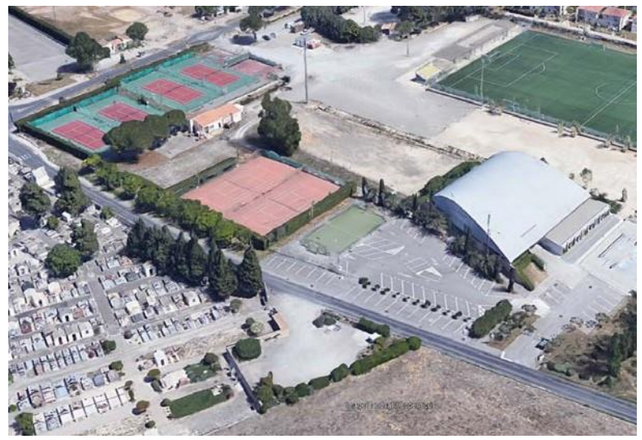
Murvie-lès-Montpellier



Juvignac



Grabels



Saint-Georges-d'Orques

Tissus à dominante d'équipement

Équipement de tourisme : camping et résidence

Caractéristiques dominantes du tissu

- Complexe de résidences Ide tourisme généralement hors la ville ou en périphérie
- Tissu de bâti hétérogène constitué en complexe

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public limité aux voies de circulation
- Espaces libres paysagés et/ou dévolus aux accès, stationnement, etc.

Vocation

- Tourisme et fonctions connexes

Caractéristique du bâti

- Bâti léger
- Bâti en dur pour fonction centrale (restauration, animation, etc.) ou complexe hôtelier
- Architecture hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives

Parcellaire

- Grande taille et forme variable

Camping - Lattes



Camping Le Lac des rêves – Pérols / image ©Google



Résidence thermale - Juvignac



Résidence thermale - Juvignac

4 - PORTRAIT DU SECTEUR PIEMONTS GARRIGUES

A l'échelle du secteur, le tissu urbain est caractérisé par :

- **des centres villageois nettement perceptibles (à l'exception de Juvignac),** par la forme dense et structurée des coeurs historiques et des faubourgs 19ème qui les composent.

  Le bâti à l'alignement entretient un rapport direct avec l'espace public et participe à sa qualité. La valeur d'ensemble de ces espaces, avec la présence de bâtiments à caractère patrimonial, en font le support de l'identité locale. La présence de services et équipements en font aussi les lieux privilégiés de la vie sociale et de l'animation.

  Cependant, cette vie villageoise se déplace dans des centralités élargies (Saint Georges d'Orques, Murviel-lès-Montpellier, Grabels) ou nouvelles et multiples, comme à Juvignac.

- **des zones résidentielles récentes, largement développées autour des centres** villageois depuis la seconde moitiée du 20ème siècle.

  Dans ce tissu résidentiel pavillonnaire, l'habitat individuel isolé ou discontinu domine largement. Il s'agit de tissus non structurés, réalisés au coup par coup, généralement sans aménagement d'espaces publics (hormis les voiries qui sont réduites à leurs fonctions de circulation), ni de liaisons avec le tissu existant (voies en impasses ou introverties).

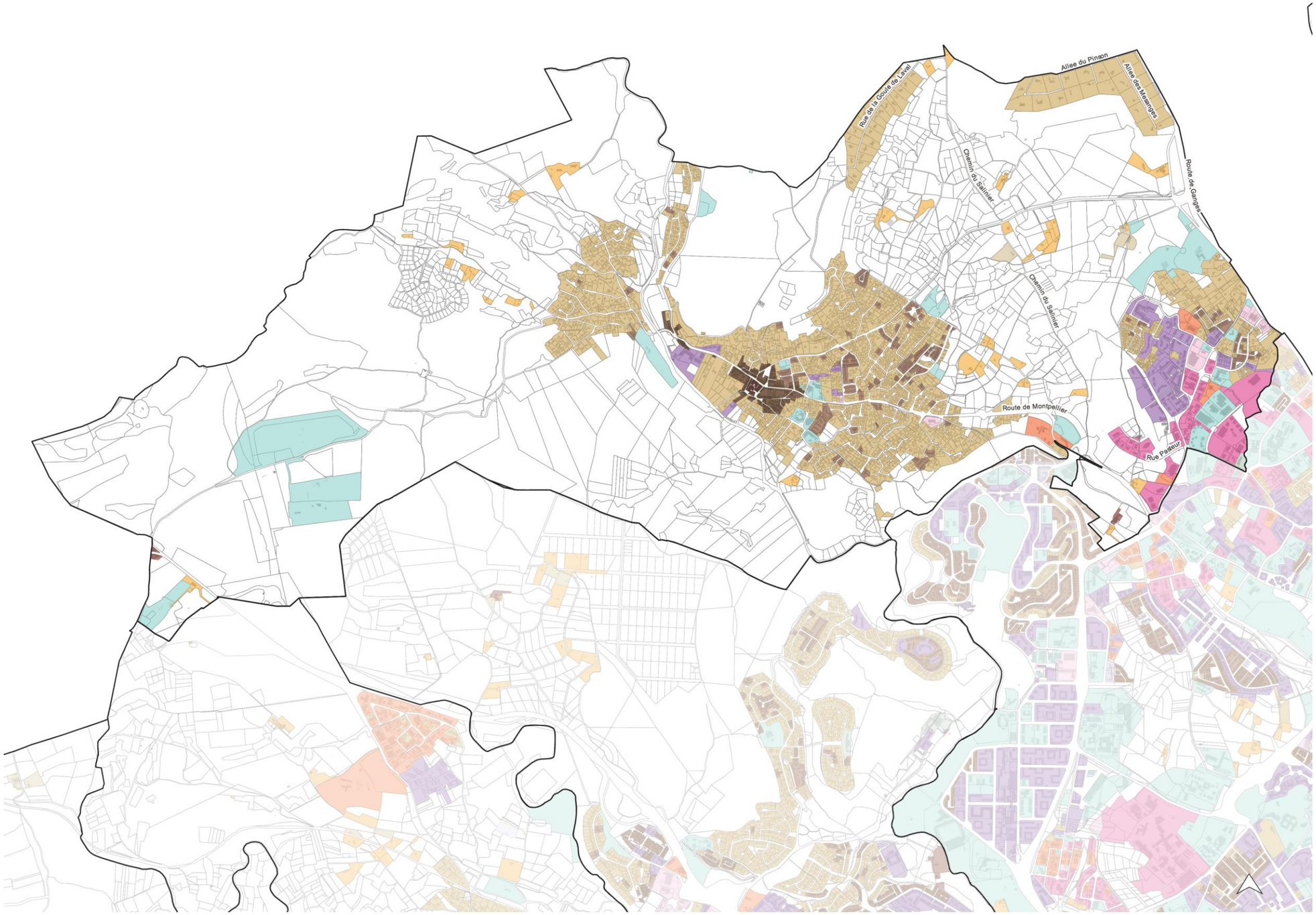
  Le tissu d'habitat individuel structuré, présentant une certaine densité et un rapport du bâti à la rue, est présent par endroits, de manière disséminée dans les tissus résidentiels. Il est plus largement représenté sur la commune de Juvignac, qui se démarque également à ce niveau, avec la réalisation d'opérations d'ensembles d'habitat individuel, intermédaire et collectif structurées.

  L'habitat collectif est présent ponctuellement sur les communes de Saint Georges d'Orques, Murviel-lès-Montpellier et le village de Grabels et de manière plus marquée sur Juvignac (Constellations). Il domine sur la zone bâtie de La Valsière (Grabels).

- **Les tissus à dominante économique** sont principalement présents le long des grands axes sur les communes de Saint Georges d'Orques et Juvignac (zones industrielles ou commerciales le long de l'A750 et ancienne N9) et de Grabels (Euromedecine/route de Ganges).

- **Les équipements** scolaires, culturels, santé, etc. sont généralement intégrés et disséminés dans les zones bâties à dominante résidentielle. Les terrains de sports et de loisirs sont généralement localisés en périphérie immédiate.

5 - ATLAS CARTOGRAPHIQUE

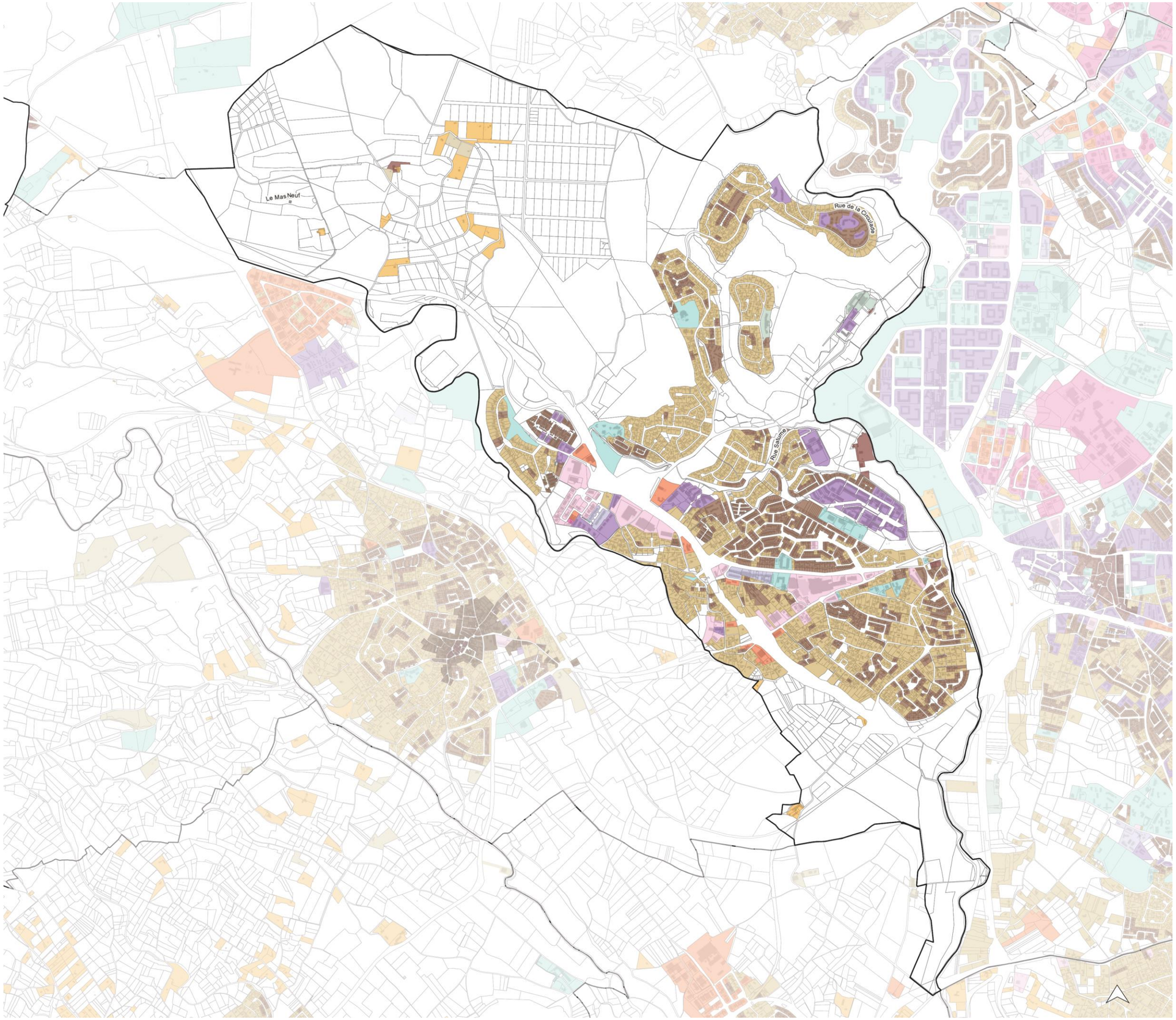


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 600 1 200 m

JUVIGNAC

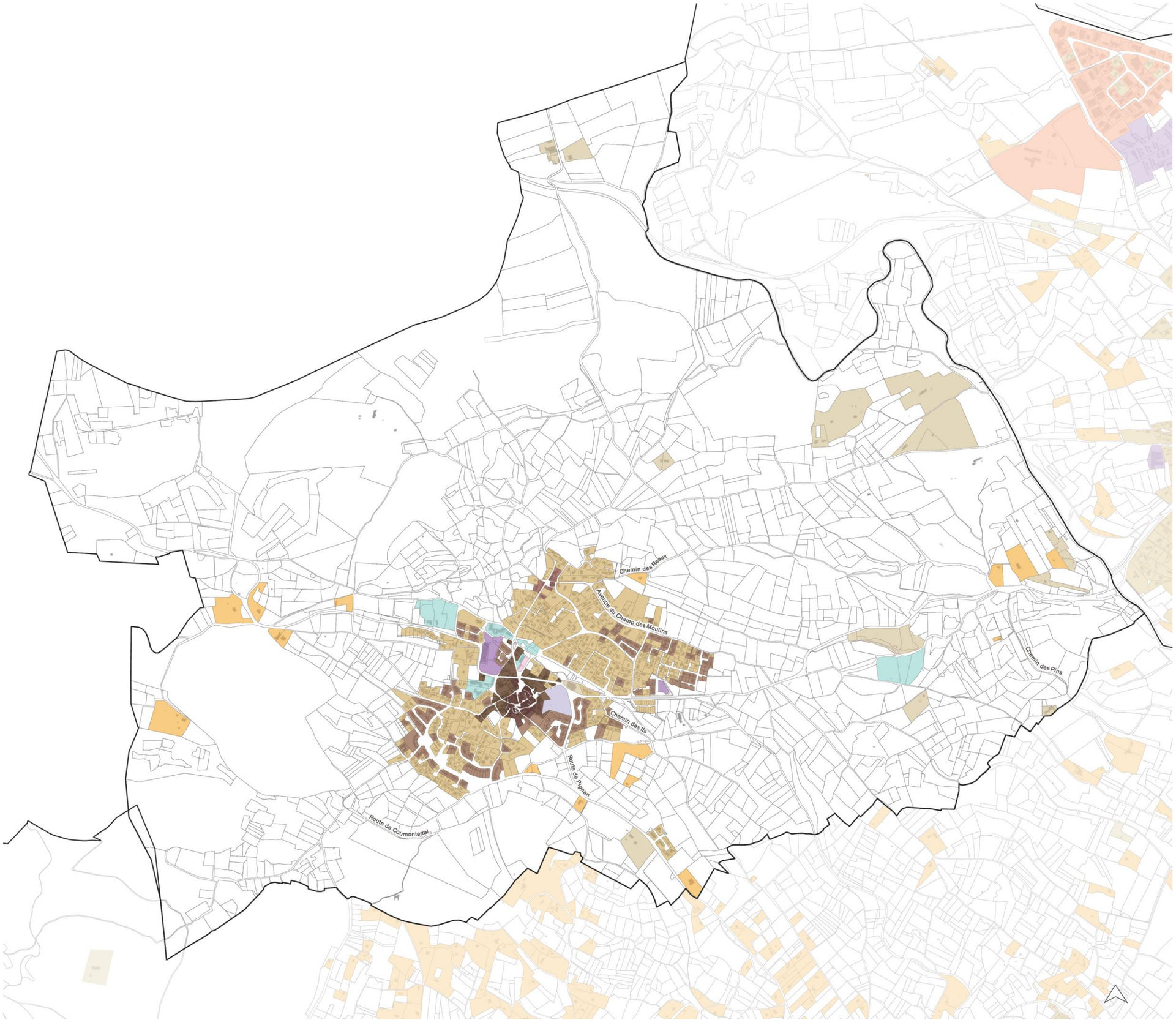


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 500 1 000 m

MURVIEL-LES-MONTPELLIER

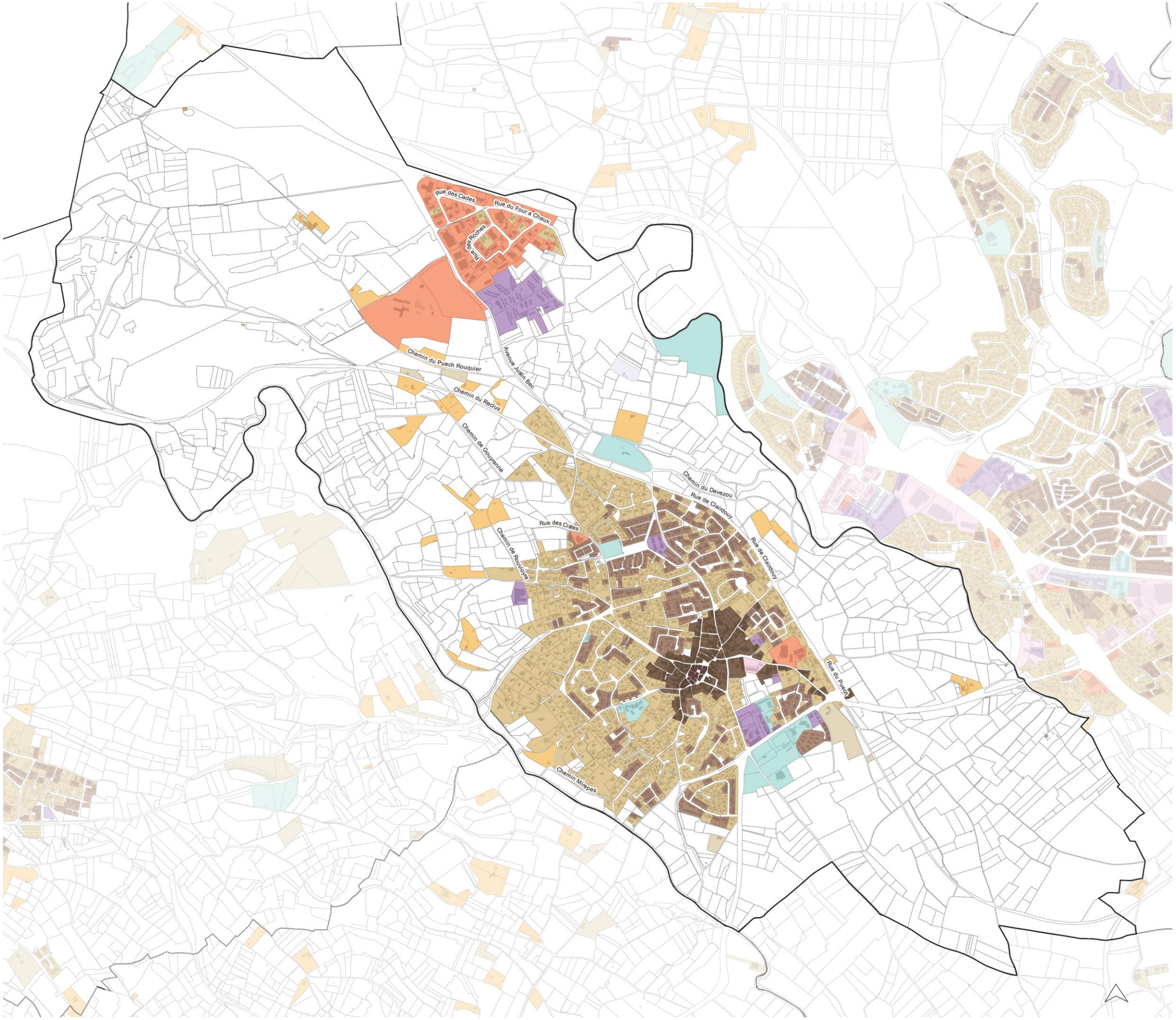


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 400 800 m

SAINT-GEORGES-D'ORQUES



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

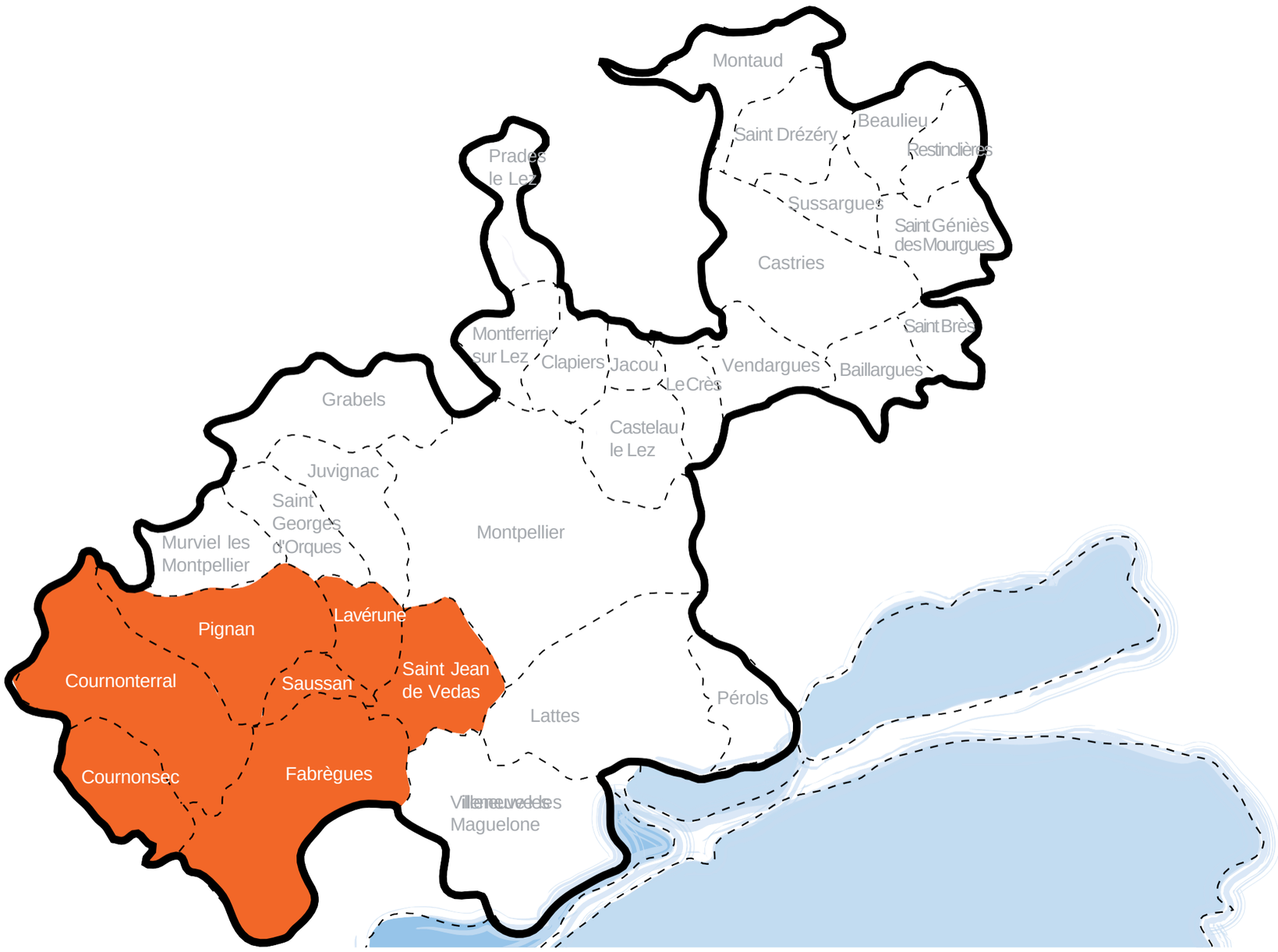
0 400 800 m

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SECTEUR PLAINE OUEST

ANNEXE AU DIAGNOSTIC

Analyse typo-morphologique



Juillet 2025

L'analyse typo-morphologique, la phase 1 du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OBJECTIF

Élaborer Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) morphologique et contextuel

« Dans le respect des objectifs de densification des territoires urbains et de limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses 31 Communes permettra, en particulier, de pallier les effets induits par la suppression immédiate du coefficient d'occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains consécutive à la promulgation de la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».
Il s'agira, dans cette perspective, d'élaborer un PLUi métropolitain novateur privilégiant une approche contextuelle et/ou morphologique, portant sur les formes et les densités urbaines ainsi que les règles architecturales souhaitables (gabarits, hauteurs, implantations, emprises au sol...) et ce, afin d'insérer plus efficacement le projet urbain dans son environnement».

Délibération de prescription du PLUi
Conseil de Métropole du 12 novembre 2015

L'ancienneté de l'urbanisation sur l'agglomération montpelliéraine et les différentes périodes de son évolution, expliquent la grande diversité de formes urbaines présentes sur le territoire : origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines. Chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible.

Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets… mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement…). C'est notamment pour identifier les capacités du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement ces évolutions, que cette analyse typo-morphologique est nécessaire.

Ce travail d'inventaire constitue la première phase du diagnostic du PLUi. En effet, il a permis de dresser un état des lieux partagé des différents types de tissus urbains présents sur la métropole. Ce travail sert de base à l'élaboration du PLUi, notamment le zonage et le règlement.

Réalisé en 2016, ce travail concerne les résultats obtenus sur le secteur « Plaine Ouest ». Il convient de préciser qu'il a fait l'objet d'une mise à jour à partir de la base de données OccsSols 2021.

COMPOSITION DU LIVRET

1 - Intérêt de l'analyse typo-morphologique
2 - Définition et méthode de l'analyse typo-morphologique
3 - Présentation de la classification des tissus urbains
4 - Portrait du secteur Plaine Ouest
5 - Atlas cartographique

1 - INTÉRÊT DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain tout en activant la qualité du cadre de vie du territoire

Un territoire d'une exceptionnelle, mais fragile, biodiversité, une métropole accueillant une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, un cadre législatif qui vise à limiter les extensions urbaines et privilégier la densification des tissus urbains constitués, des épisodes naturels et météorologiques impactant, une métropole qui doit évoluer sans dilapider la richesse de son environnement … Ce contexte plurielle nécessite aussi que le développement urbain de la Métropole se fasse sans compromettre l'identité du territoire et la qualité du cadre de vie des villes et des villages. Cela est le fondement du Schéma de Cohérence Territoriale révisé.

Pour cœ faire, un diagnostic typo-morphologique de l'ensemble du territoire métropolitain a été réalisé, dans le but d'analyser et de caractériser les tissus et ensembles urbains sous le double regard de la forme des villes et des villages et de la fonction du cadre bâti.
Cette analyse est un précieux outil de diagnostic de l'état des lieux à un instant donné des différents tissus urbains de la métropole, de leur ambiance et de la qualité de leur cadre de vie (et, le cas échéant, de leurs faiblesses), afin de définir le cadre de règles adaptées à tous les contextes..

Le premier objectif de ce travail a été la connaissance fine des différents tissus bâtis, en regroupant des grandes unités homogènes/tissus urbains cohérents, dans le but de mieux les appréhender :

- La préservation du patrimoine en identifiant les éléments de cette cohérence : caractéristique du bâti, organisation spatiale, morphologie urbaine, richesses patrimoniales et architecturales, qualités des paysages, éléments fondateurs de l'identité du territoire, etc.

- Les capacités d'évolution de ces tissus et du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement les objectifs de densification au travers de critères comme : desserte par les transports en commun, présence d'équipements publics et/ou privés, services, commerces, potentiels de densification –« dents creuses »–, absence de risques pour les populations, etc.

2 - DÉFINITION ET MÉTHODE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Catégoriser les formes urbaines pour encadrer leur développement

Définition

L'analyse typo-morphologique est une méthode d'études et d'analyse déclinable pour tous les tissus urbains. Elle est issue de travaux de recherche menés par les écoles d'architectures italiennes dans les années 1960 et résulte de la combinaison entre la forme de la ville (alignements, plans des rues, forme du parcellaire, paysage et place de la végétation…) et la typologie de l'architecture de chaque bâtiment ou îlot (fonction –habitat, commerces, bureaux, etc. –, dimension, type de construction, esthétisme des façades, relation de voisinage -alignement, retrait, vis-à-vis-). Cette méthodologie se place donc au croisement entre l'architecture et l'urbanisme, entre le bâti et le quartier, entre la parcelle et la rue.

Méthodologie

Pour chaque quartier, pour chaque rue, pour chaque îlot, ont été analysés les critères suivants :

- L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages),
- La vocation du tissu (programme),
- Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol…),
- La parcelle (forme, taille, organisation).

En s'appuyant également sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme), l'analyse combinée de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale a conduit à définir plusieurs catégories de tissus urbains pour chacun desquels se dégage une unité de caractéristiques. Cela a permis d'identifier 14 classes différentes sous-catégories, que l'on peut regrouper en grandes catégories :

- Les tissus urbains de centralité : centre-ville, centre-village, faubourg,
- Les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat : habitat collectif, habitat individuel, etc.,
- Les tissus à dominante économique,
- Les tissus à dominante d'équipements.

Classes typo-morphologiques

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Tissus urbains de centralité

Centre de village historique

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support de l'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public support de la vie sociale et de l'animation (la place du village)
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Multifonctionnelle (mais généralement à dominante habitat)
- concentration de fonctions animantes et attractives (petits commerces, équipements publics, services locaux …)

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Centre ancien de Cournonterral







Centre ancien de Fabrègues - circulade







Centre ancien de Pignan - Castrum







Tissus urbains de centralité

Faubourg

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu globalement hétérogène en extension de la ville historique (centralités),»hors des murs»
- Présence d'une certaine homogénéité morphologique par rue
- Tissu à dominante minérale sur rue, dominante végétale en fond de parcelle
- Tissu compact qui participe de l'affirmation des axes structurants sur lesquels le tissu s'implante
- Urbanisation généralement spontanée

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement linéaire accueillant divers usages (circulation, trottoirs et stationnements selon l'espace disponible)
- Espace libre généralement en fond de parcelle ou cœur d'îlot et caractère paysager dominant

Vocation

- Mixité le long des axes structurants (concentrée au rez-de-chaussée)
- Dominante habitat le long des axes secondaires

Caractéristique du bâti

- Implantation en alignement ou en retrait sur l'espace public mais généralement continue formant le front urbain
- Implantation sur une ou plusieurs limite(s)
- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial
- Emprise au sol différenciée entre la façade sur rue (emprise élevée) et fond de parcelle / cœur d'îlot (emprise plus faible)

Parcellaire

- Tailles et formes variables, mais généralement en lanière (avec petit côté situé sur rue)

rue Clément Mirabel - Cournonterral







rue des Barrys- Cournonsec







Tissu de faubourgs - Saussan







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Hameau

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble
- Tissu à dominante minérale
- Support d'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Mixte à dominante habitat

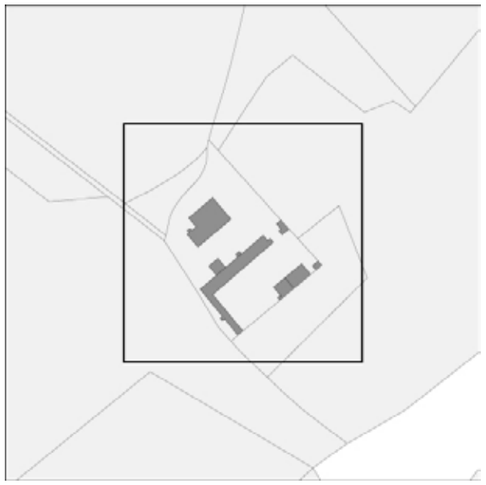
Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Domaine de Mirabeau- Fabrègues







http://www.vignedecocagne.fr

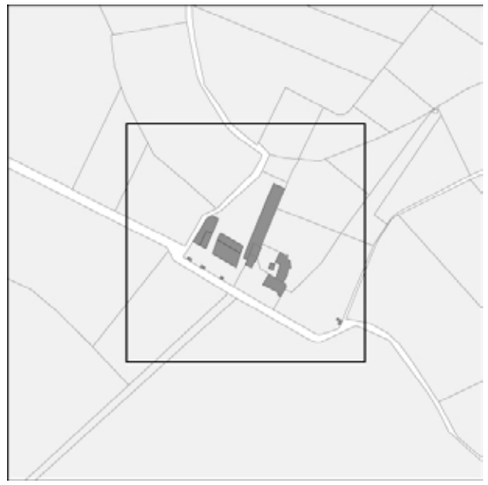
Saint Jean de Clapasses- Fabrègues







Mas de Grémian - Cournonsec







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif continu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact, homogène par ensemble
- Organisation sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé
- Continuité du front bâti qui structure l'espace public
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…)
- Espace public structuré et hiérarchisé
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre d'usage défini : stationnement, cœur d'îlot paysagé, etc.

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (haussmannien, contemporain…)
- Implantation à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait sur la ligne de construction
- Implantation sur une limite séparative ou en léger retrait
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées suivant les opérations

Parcellaire

- Taille et forme variées mais généralement adapté à la forme du bâti

Résidence Les Mélias- Cournonterral







La Bornière - Pignan







Esplanade de l'Ortet- Saint Jean de Védas







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif discontinu

Caractéristiques dominantes du tissu

Ensemble de barres, tours, plots qui ne structurent pas ou peu l'espace public

Tissu souvent hétérogène en dehors des opérations d'ensemble

Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public souvent peu structuré
- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…), mais parfois non adapté aux usages
- Espace public généralement non hiérarchisé
- Distinction espace public / espace libre peu évidente.
- Espace libre d'usage divers : stationnement, espaces verts

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

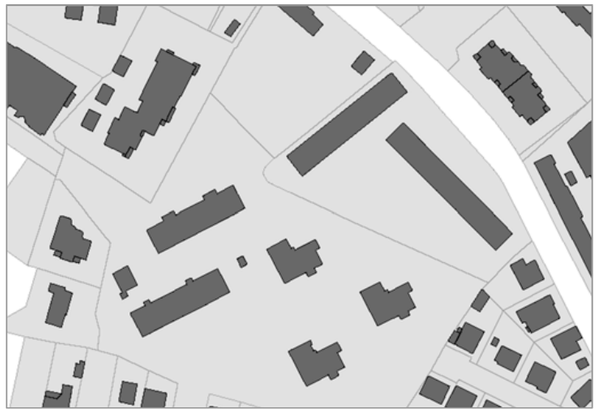
- Architecture hétérogène par période de constructions (moderne, contemporain…)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées mais souvent faible

Parcellaire

- Grandes parcelles aux formes variables

Pas d'exemple sur le secteur Plaine Ouest

Illustration sur le territoire métropolitain



Rue des myrtes - Montpellier



Ch. Du Mas neuf – Villeneuve-lès-Maguelone / ©Google



La Paillade – Montpellier



Av. de Barcelone – la Paillade – Montpellier / ©Google



Avenue de Monsieur Teste – « La Martelle » – Montpellier



Rue des papyrus / Las Rébès – Montpellier / ©Google

Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel dense

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu organisé, compact, et homogène par ensemble
- Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture)
- Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif
- Tissu à dominante minérale

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voirie
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif)

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil ponctuel d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation en léger retrait par rapport à la voie
- Implantation en léger retrait par rapport aux voisins, parfois sur limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol moyenne

Parcellaire

- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation)
- Forme rectangulaire ou en lanière

Lotissement «Le Ramassol» - Cournonterral







rue du Salidou - Lavérune







rue Yves Montand - Saint Jean de Védas







Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel discontinu / isolé

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu constitué au fil de l'eau, parfois sans organisation d'ensemble
- Tissu constitué d'habitat individuel « lâche », d'habitat intermédiaire et de petit collectif

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public non structuré par le bâti
- Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement…)
- Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation
- Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu

Vocation

- Dominate résidentielle avec accueil ponctuel d'autre vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol faible (non optimisée)

Parcellaire

- Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti

impasse du Tiers - Cournonsec







La Taillade- Cournonterral







route de Murviel - Pignan







Tissus à dominante économique

Grande surface commerciale et lotissement d'activités à dominante commerciale

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'activités commerciales hors la ville, généralement proche des grandes infrastructures
- Tissu organisé en lotissement ou en opération
- Front bâti discontinu (identification aisée des enseignes)

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Dissociation espace public / espace libre peu évidente

Vocation

- Activités commerciales

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (couleur, volume, emprise), et généralement orthogonale
- Implantation généralement ordonnancée en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basse à moyenne
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille moyenne à grande
- Forme orthogonale prédominante (optimisation)

ZAC «La Condamine» - Saint Jean de Vedas







ZAC «Rieucoulon» - Saint Jean de Vedas







ZAE «Les Hauts de Fabrègues» -







Tissus à dominante économique

Tertiaire / Artisanat et industrie

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu industriel, artisanal et d'activités en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu discontinu

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voie publique
- Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.

Vocation

- Activités économiques (production, stockage, services…) et autres fonctions associées (gardiennage, show-room,

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité (fonctionnel)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Bâti isolé au sein de son unité foncière
- Hauteurs diversifiées, de basses à moyennes
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille et forme variables
- généralement unité foncière de grande dimension

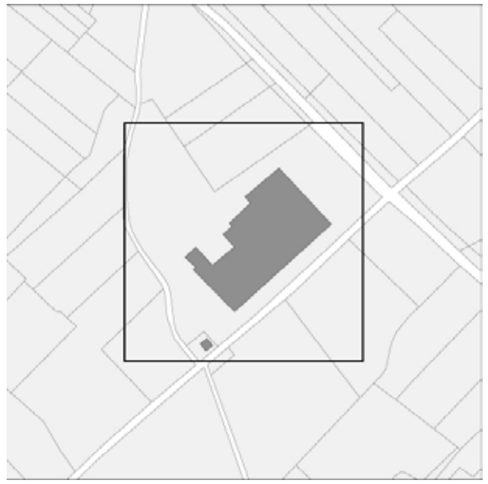
VAES «Hannibal» - Cournonsec







Cave coopérative - Cournonsec







ZAE «Sud» - Lavérune







Tissus à dominante économique

Bâti d'activités agricoles

Caractéristiques dominantes du tissu

- Constructions isolées ou groupées autour d'un mas
- Constructions hétérogènes, parfois anciennes

Espace public et espace libre (caractère et usage)

- Absence d'espace public
- Espace libre diversifié dans les usages : stationnement, stockage, espaces verts, … etc

Vocation

- Dominante agricole avec diversification possible des fonctions (habitat, tourisme...)

Caractéristiques du bâti

- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial

Parcellaire

- Tailles et formes variables et dissociées de la forme du bâti

arboriculteur - Saint Jean de Vedas







centre équestre- Lavérune







maraicher - Saussan







Tissus à dominante d'équipement

Équipement scolaire, culturel / bâti de sport, de santé / Terrain de sports, loisirs

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'équipement public en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu de bâti hétérogène

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes adaptés au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation…)
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Parfois espace qualitatif (parvis, place…) en accompagnement d'équipement public emblématique
- espace libre d'usages divers (cour d'école, stationnement, terrain de sport…)

Vocation

- Équipements publics à destinations diversifiés : scolaires, universitaires, sportives, loisirs, culturelles, etc

Caractéristique du bâti

- Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise),
- Grande diversité de typologie de constructions
- Implantation libre ou ordonnancée (le cas échéant) en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basses à élevées
- Emprise au sol variable

Parcellaire

- Taille et forme variable

Piscine intercommunale - Cournonterral







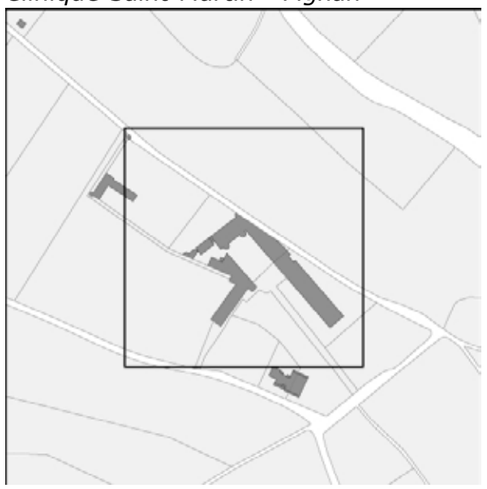
Médiathèque intercommunale- Pignan







Clinique Saint-Martin - Pignan







https://www.oc-sante.fr/

Tissus à dominante d'équipement

Équipement de tourisme: camping et résidence

Caractéristiques dominantes du tissu

- Complexe de résidences légères ou démontables ou de résidences de tourisme généralement hors la ville ou en périphérie
- Tissu de bâti hétérogène constitué en complexe

Espace public et espace libre (caractère et usage)

- Espace public limité aux voies de circulation
- Espaces libres paysagés et/ou dévolus aux accès, stationnement, etc.

Vocation

- Tourisme et fonctions annexes

Caractéristiques du bâti

- Bâti léger
- Bâti en dur pour fonction centrale (restauration, animation, petit équipement, etc.) ou complexe hôtelier
- Architecture hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives

Parcellaire

- Grande taille et forme variable

Domaine du Golf - Fabrègues







https://www.noorea.com/

Camping le Botanic - Fabrègues







http://www.camping-le-botanic.com

Autres exemples métropolitains



Camping Le Mas Blanc - Pérols



Camping Le Lac des Rêves - Pérols



Campings - Lattes

4 - PORTRAIT DU SECTEUR PLAINE OUEST

DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur «Plaine Ouest» est principalement représenté par un tissu d'habitat individuel qui s'est développé de part et d'autres des noyaux villageois historique, en suivant les axes de circulation.

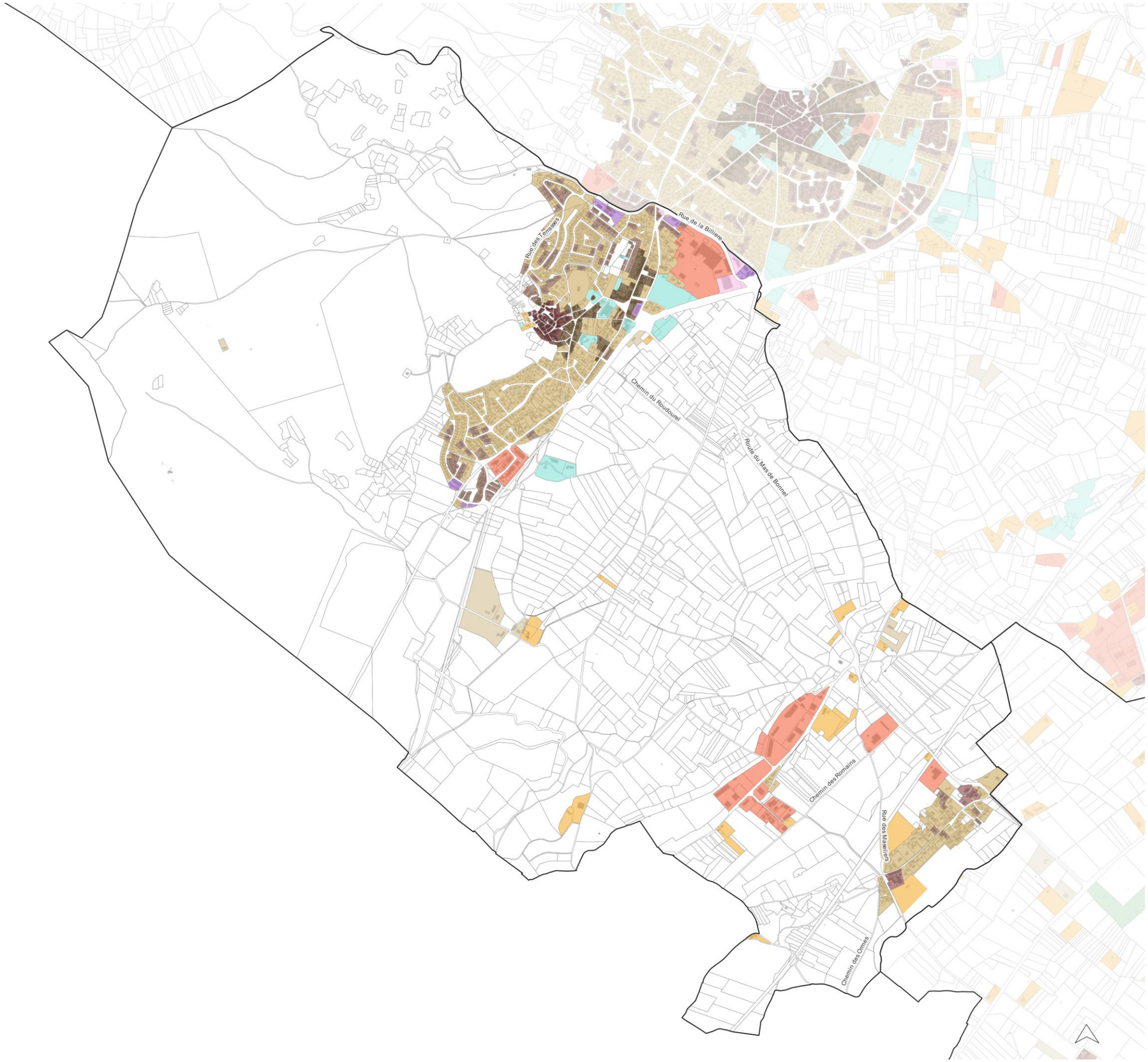
En extension des noyaux médiévaux, le tissu ancien du secteur est composé de faubourgs vignerons, hérités du passé viticole de la plaine. Ces derniers sont organisés sur un parcellaire étroit et profond, perpendiculairement à l'axe de l'emprise publique. Se trouvent également des maisons bourgeoises, s'ouvrant sur des cours ou jardins, protégés de la rue par des clôtures remarquables.

La Plaine est également ponctuée de mas et hameaux, dont certains ont conservés leur vocation agricole, en particulier sur les communes de Fabrègues et Lavérune.

Saint Jean de Védas concentre la majorité du tissu économique du secteur. Le Sud et l'Est de la commune se caractérisent par des zones d'activités commerciales, industrielles et artisanales.
Des zones d'activités sont également présentes sur les communes de Cournonsec, Lavérune et Fabrègues.

Toutes les communes du secteur sont dotées d'équipements publics scolaires, sportifs, culturels et sanitaires, rayonnant à l'échelle intercommunale.

5 - ATLAS

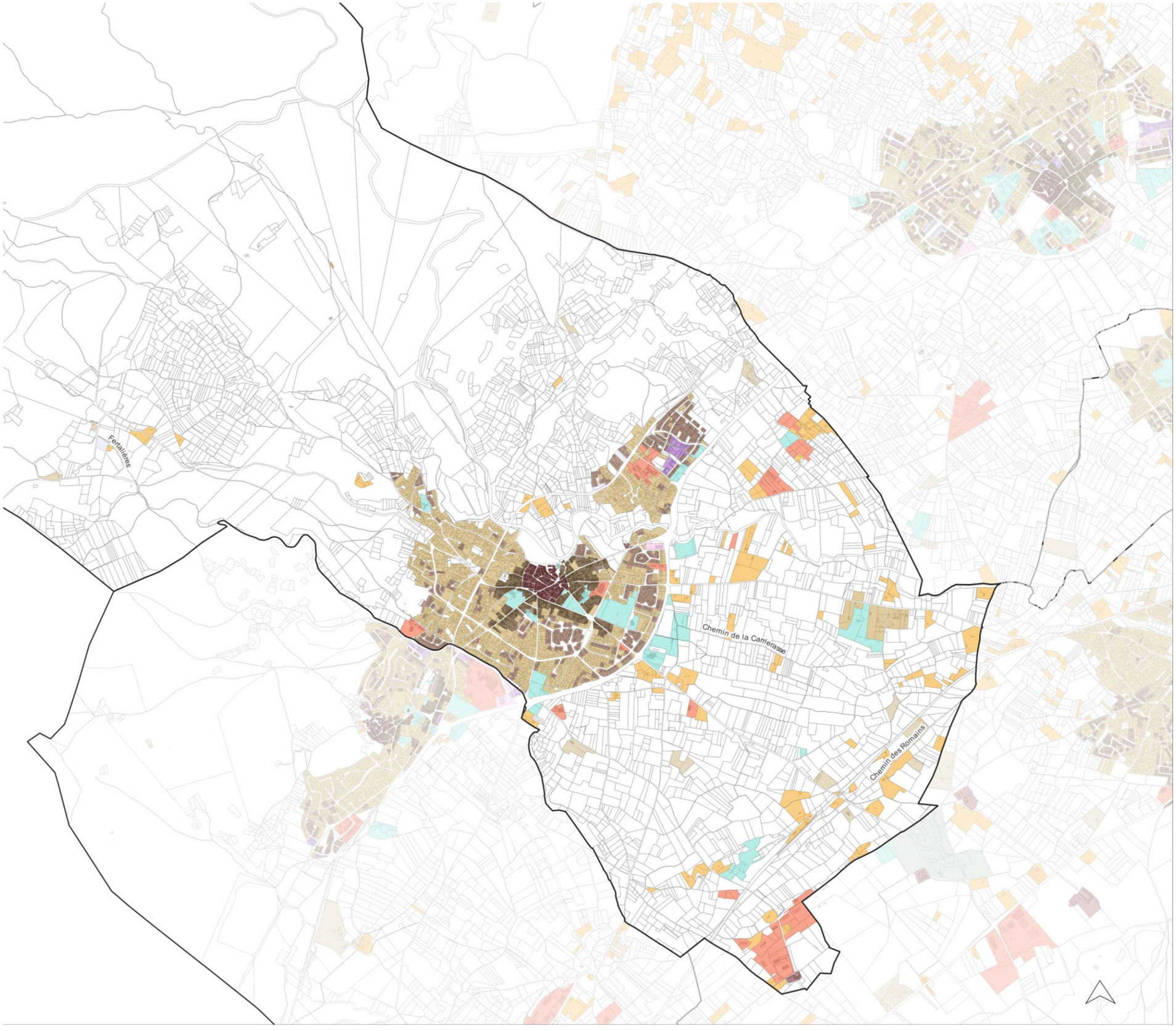


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

COURNONTERRAL

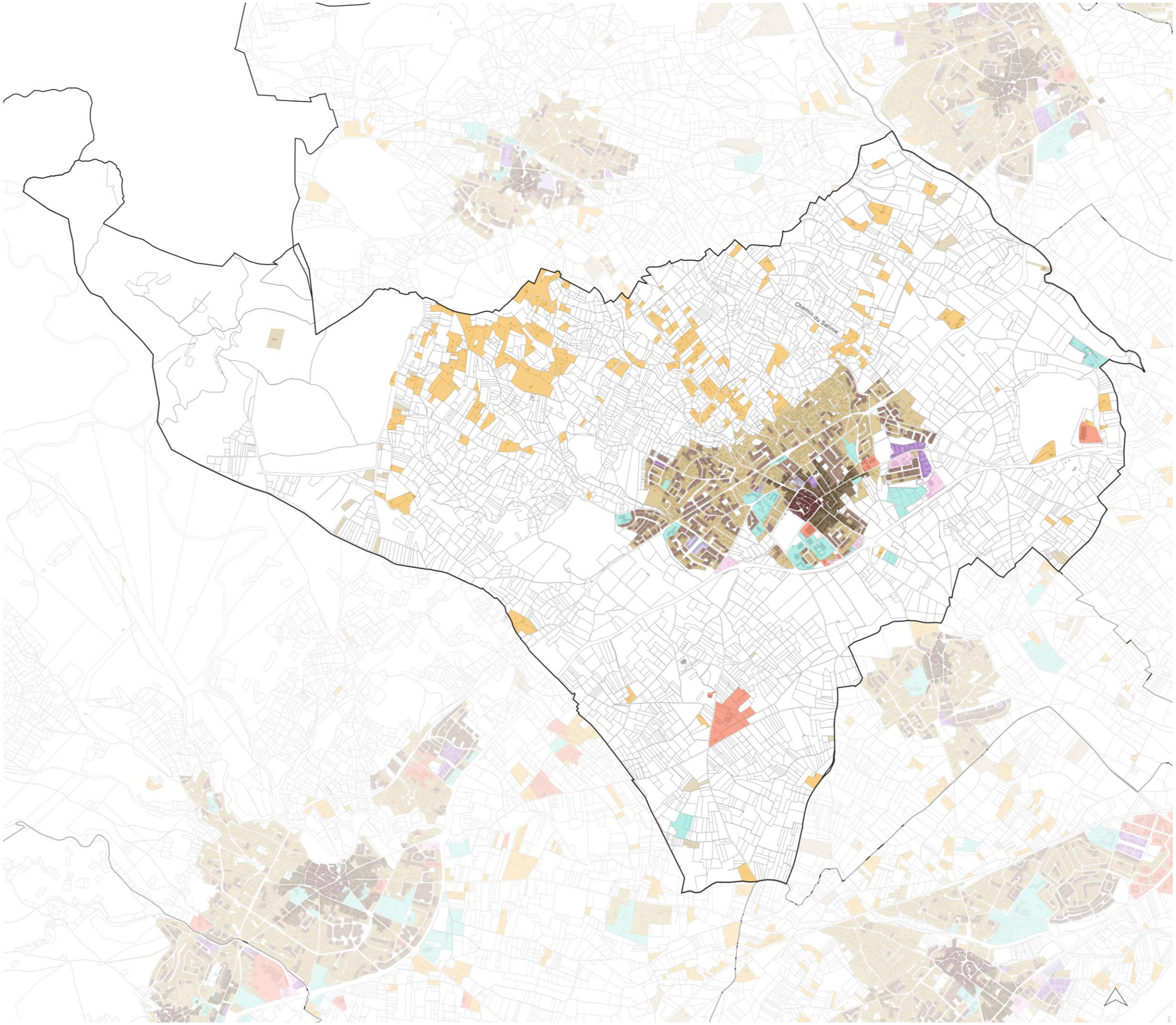


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

PIGNAN

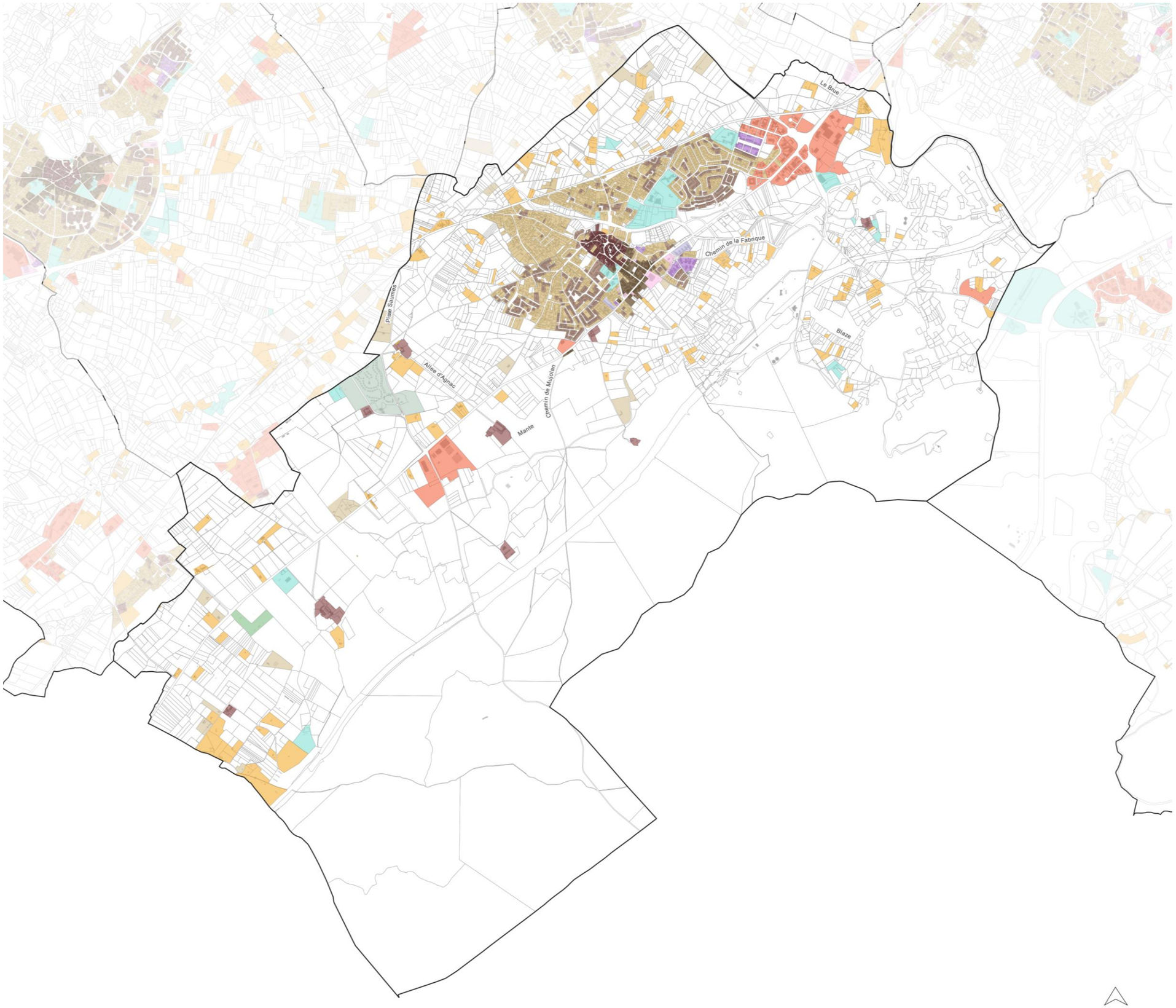


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

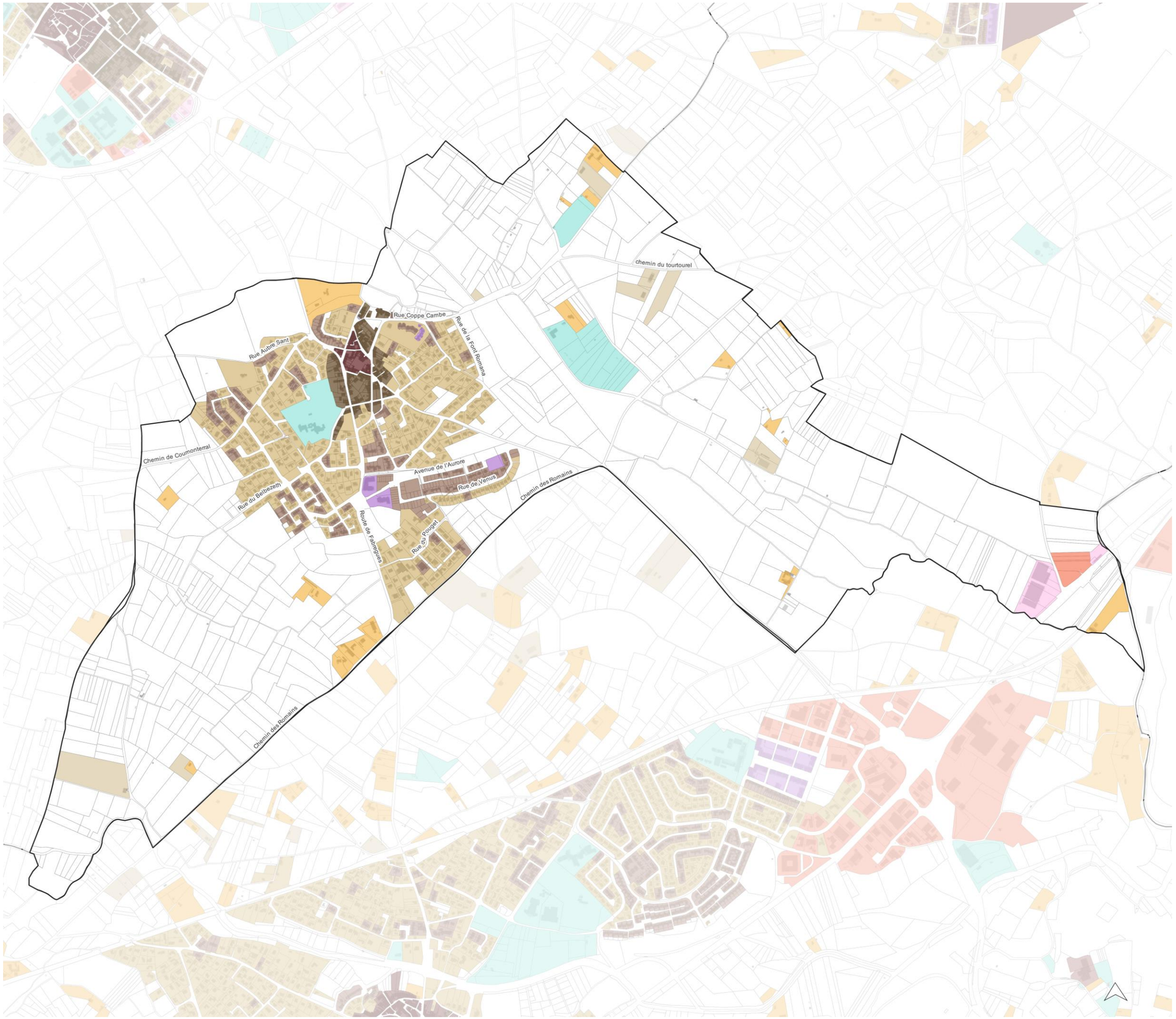
FABREGUES



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

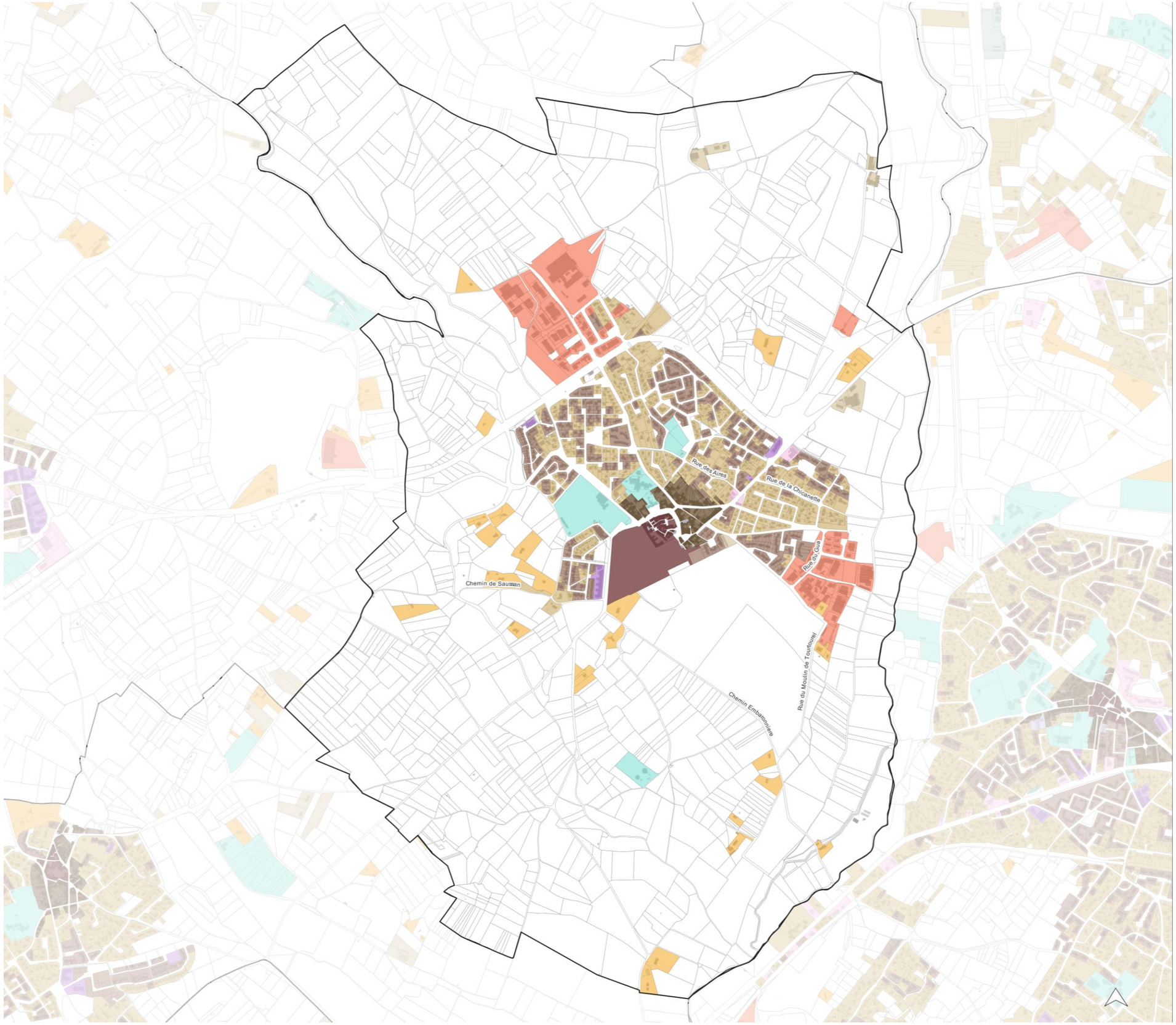


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

LAVERUNE

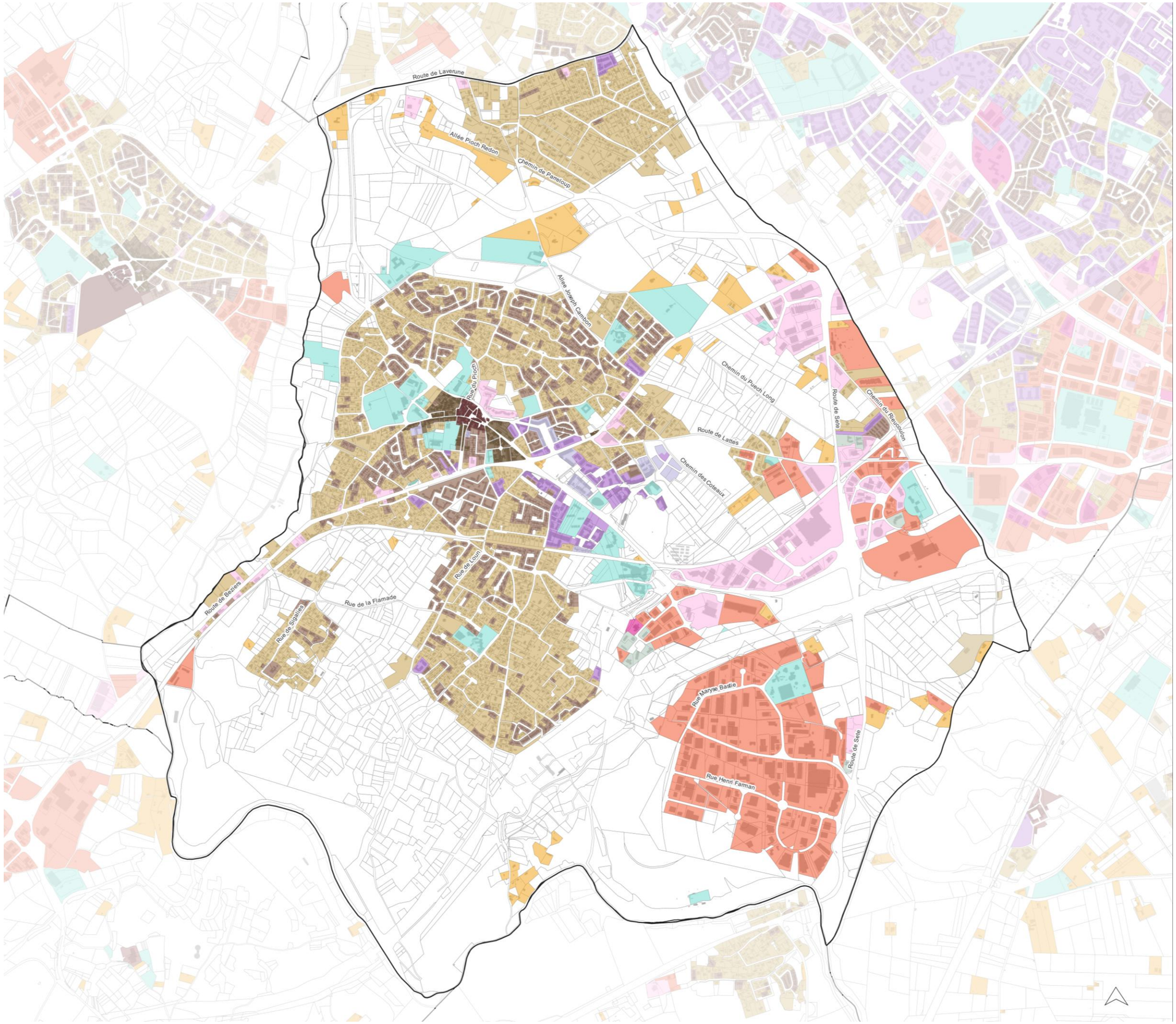


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

SAINT JEAN DE VEDAS



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SECTEUR VALLEE DU LEZ

PHASE DIAGNOSTIC

Analyse typo-morphologique



Juillet 2025

L'analyse typo-morphologique, la phase 1 du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Objectif

Élaborer Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) morphologique et contextuel

« Dans le respect des objectifs de densification des territoires urbains et de limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses 31 Communes permettra, en particulier, de pallier les effets induits par la suppression immédiate du coefficient d'occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains consécutive à la promulgation de la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».
Il s'agira, dans cette perspective, d'élaborer un PLUi métropolitain novateur privilégiant une approche contextuelle et/ou morphologique, portant sur les formes et les densités urbaines ainsi que les règles architecturales souhaitables (gabarits, hauteurs, implantations, emprises au sol...) et ce, afin d'insérer plus efficacement le projet urbain dans son environnement ».

Délibération de prescription du PLUi

Conseil de Métropole du 12 novembre 2015

L'ancienneté de l'urbanisation sur l'agglomération montpelliéraine, et les différentes périodes de son évolution, explique la grande diversité de formes urbaines présente sur le territoire. Origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines, chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible.

Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets, mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement...). C'est notamment pour identifier les capacités du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement ces évolutions que l'analyse des tissus urbains, dite analyse typo-morphologique, est nécessaire.

Ce travail d'inventaire constitue la première phase du diagnostic du PLUi. En effet, il a permis de dresser un état des lieux partagé des différents types de tissus urbains présents sur la métropole.

Le travail sert de base à l'élaboration du zonage du PLUi.

Réalisé en 2016, ce travail concerne les résultats obtenus sur le secteur « Vallée du Lez ». Il convient de préciser qu'il a fait l'objet d'une mise à jour à partir de la base de données OccsSols 2021.

Composition du livret

1 - Intérêt de l'analyse des typo-morphologique
2 - Définition et méthode de l'analyse typo-morphologique
3 - Présentation de la classification des tissus urbains
4 - Portrait du secteur
5 - Atlas cartographique

1 - INTÉRÊT DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en conservant la qualité du cadre de vie du territoire

Le contexte législatif vise à limiter les extensions urbaines et privilégier de la densification des tissus constitués. En effet, en 2010 a été introduit l'objectif de « modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », par la loi portant sur l'Engagement National pour l'Environnement (ENE), qui s'est vu renforcé par la loi d'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, exigeant une analyse du potentiel de densification de l'existant.

Il s'agit alors de déterminer en priorité des zones à densifier au sein du tissu urbain existant en ciblant des secteurs favorables à l'accueil d'une population et d'usagers nouveaux. Ces secteurs sont soit des dents creuses, des espaces en friches ou bien des tissus faiblement occupés. Ils doivent répondre à plusieurs critères d'éligibilité, en particulier l'accessibilité et la proximité avec les réseaux de transports en communs, la présence d'équipements, de services et/ou de commerces, mais également l'absence de risques et nuisances.

Pour cela, la densification ne doit pas s'effectuer au détriment de la qualité du cadre de vie et de l'identité du territoire. L'analyse typo-morphologique des tissus urbains constitue un outil qui permet d'établir un état des lieux afin de caractériser le cadre de vie des différentes formes urbaines et de proposer un encadrement adapté à chaque territoire de la Métropole.

La diversité des formes urbaines présentes sur le territoire, constitue une richesse et participe à l'attractivité, au cadre de vie et à l'identité du territoire. Les éléments de paysage urbain, associés à l'histoire du territoire, contribuent à construire les identités fortes et caractéristiques des différents territoires.

Ainsi, peuvent également être définis les ensembles urbains cohérents et les grandes masses contenant les tissus patrimoniaux en faisant abstraction des limites communales, ce qui permet d'appréhender les formes urbaines identiques de manière homogène.

L'analyse de la typo-morphologie permet d'identifier les potentiels urbains de densification. En effet, tous les types de tissus urbains peuvent évoluer mais dans des proportions différentes, les mêmes formes urbaines n'offrant pas les mêmes potentiels de mutation.
Cela permet également de maintenir les formes urbaines existantes, par la pérennisation de la vocation dominante dans certains quartiers, par le développement de lieux de vie, d'espaces publics de qualité en dérogeant ponctuellement aux objectifs de densification, notamment pour conserver une forme urbaine « aérée ».

Il convient de préciser que le maintien des formes urbaines n'est pas une sanctuarisation interdisant toute évolution du tissu urbain existant. Il est par exemple possible de faciliter des évolutions modérées de l'habitat pavillonnaire, caractérisé par une grande homogénéité d'implantation et de volumétrie, afin de préserver la forme urbaine préexistante, de respecter les ambiances de quartiers existants et de prendre en compte l'évolution des modes de vie.

2 - DÉFINITION ET MÉTHODE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Catégoriser les formes urbaines pour encadrer leur développement

Définition

La typo-morphologie urbaine est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments. Elle aborde donc la question du cadre de vie des habitants, mais aussi celle des potentiels d'évolution du territoire.
Par la forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constituent le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec leur terrain. L'identification des types, de la volumétrie, de l'implantation, de l'évolution prévisible, du rapport entre les pleins et les vides, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes telles que les commerces, les services, les bureaux entrent en compte dans cette identification.

Méthodologie

Pour chaque quartier, pour chaque rue, pour chaque îlot, ont été analysés les critères suivants :

- L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages),
- La vocation du tissu (programme),
- Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol…),
- La parcelle (forme, taille, organisation).

En s'appuyant également sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme), l'analyse combinée de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale a conduit à définir plusieurs catégories de tissus urbains pour chacun desquels se dégage une unité de caractéristiques. Cela a permis d'identifier 14 classes différentes, que l'on peut regrouper en 4 grandes catégories :

- Les tissus urbains de centralité : centre-ville, centre-village, faubourg,
- Les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat : habitat collectif, habitat individuel, etc.,
- Les tissus à dominante économique,
- Les tissus à dominante d'équipements.

Classes typo-morphologiques

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

Tissus mixtes à dominante d'habitat

Centre ville urbain ancien ou récent

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support majeur de l'identité de la métropole
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes, ses fonctions
- support principal de la vie sociale et de l'animation
- Espace public hiérarchisé
- Espace libre (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

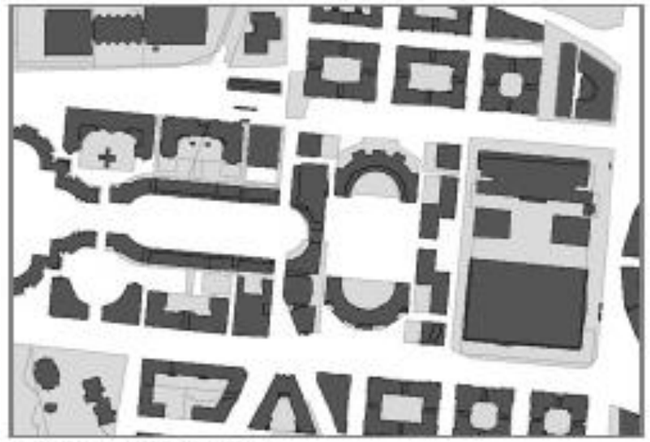
- Multifonctionnelle (avec dominante possible) avec concentration de fonctions animantes et attractives (commerces, équipements publics, services, transports collectifs et actifs…)
- centres civiques et perçus comme tels

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses, notamment emblématique
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs élevées
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène



Antigone – Montpellier



« Ecusson » – Montpellier



Rues Boussairolles / Anst. Ollivier – Montpellier / ©Google

Cette Typo-morphologie n'est pas représentée sur le secteur Cadoule et Bérange. Elle correspond uniquement au centre-ville de Montpellier.

Tissus mixtes à dominante d'habitat

Centre de village historique

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support de l'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public support de la vie sociale et de l'animation (la place du village)
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Multifonctionnelle (mais généralement à dominante habitat)
- concentration de fonctions animantes et attractives (petits commerces, équipements publics, services locaux ...)

Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Centre ancien de Clapiers







Centre ancien du Crès







Groupe scolaire - Montferrier-sur-Lez







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Faubourgs

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu hétérogène en extension de la ville historique (centralités), « hors des murs »
- Présence d'une certaine homogénéité morphologique selon l'axe
- Tissu à dominante minérale sur rue, dominante végétale en fond de parcelle
- Tissu compact qui participe de l'affirmation des axes structurants sur lesquels le tissu s'implante
- Urbanisation généralement spontanée

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement linéaire accueillant divers usages (circulation, trottoirs et stationnements selon l'espace disponible)
- Espace libre généralement en fond de parcelle ou cœur d'îlot et caractère paysager dominant

Vocation

- Mixité le long des axes structurants (concentrée au rez-de-chaussée)
- Dominante habitat le long des axes secondaires

Caractéristique du bâti

- Implantation en alignement ou en retrait sur l'espace public mais généralement continue formant le front urbain
- Implantation sur une ou plusieurs limite(s)
- Hauteurs basses à moyennes
- Architecte hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial
- Emprise au sol différenciée entre la façade sur rue (emprise élevée) et fond de parcelle / cœur d'îlot (emprise plus faible)

Parcellaire

- Tailles et formes variables, mais généralement en lanière (avec petit côté situé sur rue)

Avenue Jean Jaurès - Castelnau-le-Lez







Rue de l'hôtel de ville - Jacou







Groupe scolaire - Montferrier-sur-Lez







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif continu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact, homogène par ensemble
- Organisation sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé
- Continuité du front bâti qui structure l'espace public
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…)
- Espace public structuré et hiérarchisé
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre d'usage défini : stationnement, cœur d'îlot paysagé, etc.

Vocation

- Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (haussmannien, contemporain…)
- Implantation à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait sur la ligne de construction
- Implantation sur une limite séparative ou en léger retrait
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées suivant les opérations

Parcellaire

- Taille et forme variées mais généralement adapté à la forme du bâti

Résidence le Prado-Lido - Castelnau-le-Lez







Avenue de Vendargues - Jacou







Chemin de la Font de Salomé - Montferrier-sur-Lez







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif discontinu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Ensemble de barres, tours, plots qui ne structurent pas l'espace public
- Tissu homogène par période de construction
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public non structuré
- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square...), mais parfois non adapté aux usages
- Espace public généralement non hiérarchisé
- Distinction espace public / espace libre peu évidente.
- Espace libre d'usage divers : stationnement, espaces verts

Vocation

- Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (moderne, contemporain...)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées mais souvent faible

Parcellaire

- Grandes parcelles aux formes variables

Avenue de l'Europe - Castelnau-le-Lez







Chemin de la Draye - Jacou







Rue du Stade - Clapiers







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel dense

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu organisé, compact, et homogène par ensemble
- Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture)
- Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif
- Tissu à dominante minérale

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voirie
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif)

Vocation

- Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation en léger retrait par rapport à la voie
- Implantation en léger retrait par rapport aux voisins, parfois sur limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol moyenne

Parcellaire

- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation)
- Forme rectangulaire ou en lanière

Rue du Condorcet- Clapiers







Le Salaison- Le Crès







Allée Olympe de Gouges - Montferrier-sur-Lez







Tissus mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel discontinu / isolé

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu constitué au fil de l'eau, sans organisation d'ensemble
- Tissu constitué d'habitat individuel « lâche », d'habitat intermédiaire et de petit collectif

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public non structuré par le bâti
- Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement...)
- Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation
- Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu

Vocation

- Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol faible (non optimisée)

Parcellaire

- Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti

Route de Vendargues - Prades-le-Lez







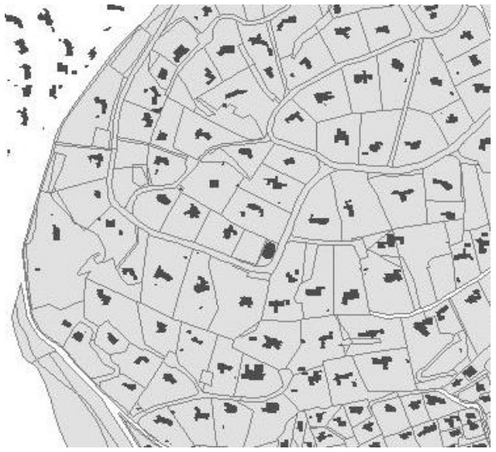
Le Clos - Clapiers







La Devèse - Montferrier-sur-Lez







Tissus mixtes à dominante économique

Grande surface commerciale et lotissement d'activités

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'activités commerciales hors la ville, généralement proche des grandes infrastructures
- Tissu organisé en lotissement ou en opération
- Front bâti discontinu (identification aisée des enseignes)

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Dissociation espace public / espace libre peu évidente

Vocation

- Activités commerciales

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (couleur, volume, emprise), et généralement orthogonale
- Implantation généralement ordonnancée en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basse à moyenne
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

- Taille moyenne à grande
- Forme orthogonale prédominante (optimisation)

L'aube Rouge - Castelnau-le-Lez







Av du Campus Agropolis - Montferrier-sur-Lez







Avenue Paul Valéry - Le Crès







Tissus mixtes à dominante économique

Tertiaire / Industrie

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu industriel, artisanal et d'activités en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu discontinu

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voie publique
- Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.

Vocation

- Activités économiques (production, stockage, services...) et autres fonctions associées (gardiennage, show-room,

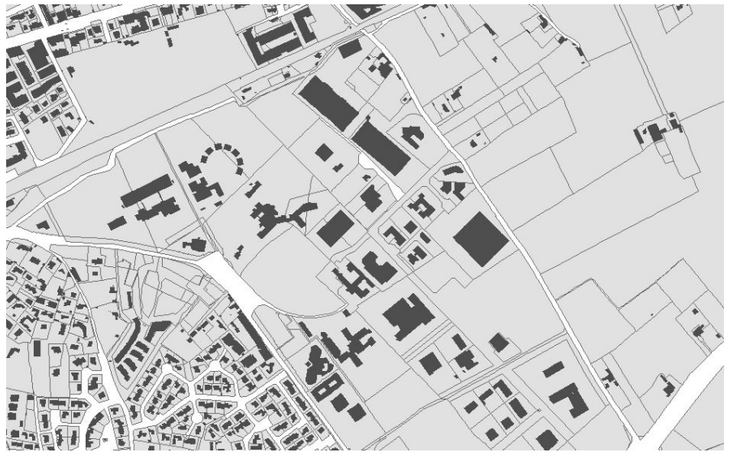
Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité (fonctionnel)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Bâti isolé au sein de son unité foncière
- Hauteurs diversifiées, de basse à élevées
- Emprise au sol faible à moyenne

Parcellaire

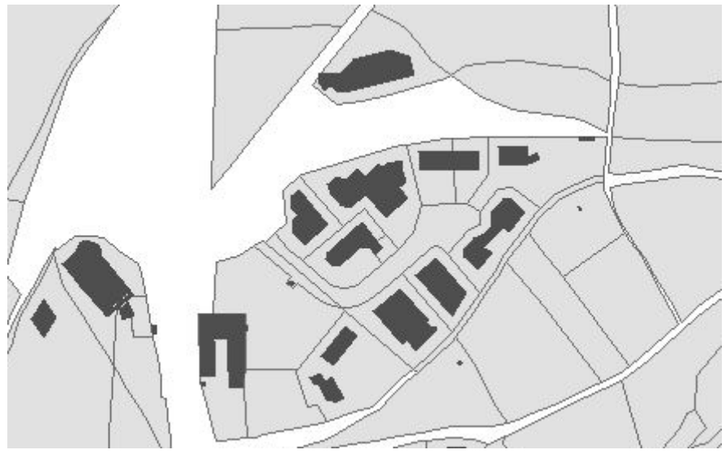
- Taille et forme variables
- généralement unité foncière de grande dimension

Route de Nîmes - Le Crès





Route de Mende- Montferrier-sur-Lez







Tissus à dominante d'équipement

Équipement public

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'équipement public en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu de bâti hétérogène

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes adaptés au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation...)
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Parfois espace qualitatif (parvis, place...) en accompagnement d'équipement public emblématique
- espace libre d'usages divers (cour d'école, stationnement, terrain de sport...)

Vocation

- Équipements publics à destinations diversifiés : scolaires, universitaires, sportives, loisirs, culturelles, etc

Caractéristique du bâti

- Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise),
- Grande diversité de typologie de constructions
- Implantation libre ou ordonnancée (le cas échéant) en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basses à élevées
- Emprise au sol variable

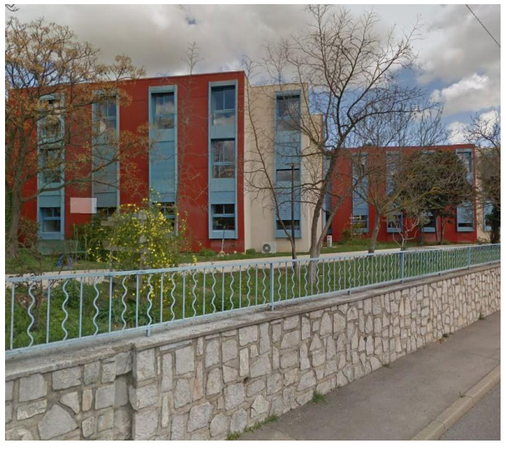
Parcellaire

- Taille et forme variable

Le Foyer du Romarin (EHPAD) -Clapiers







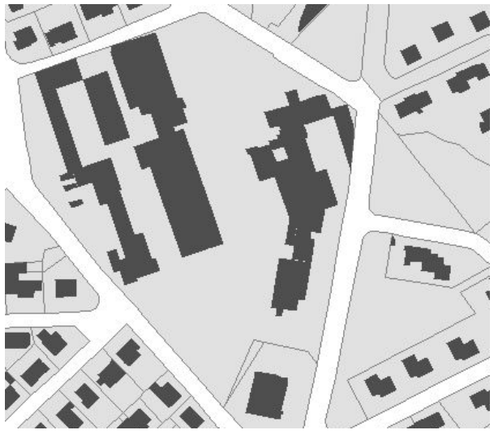
Halle des sports - Prades-le-Lez







Ecoles maternelle et élémentaires - Le Crès







Tissus mixtes à dominante d'équipement

Équipement touristique : camping

Caractéristiques dominantes du tissu

- Complexe de résidences légères ou démontables généralement hors la ville ou en périphérie
- Tissu de bâti hétérogène constitué en complexe

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public limité aux voies de circulation
- Espaces libres paysagés et/ou dévolus aux accès, stationnement, etc.

Vocation

- Tourisme et fonctions connexes

Caractéristique du bâti

- Bâti léger
- Bâti en dur pour fonction centrale (restauration, animation, petit équipement, etc.)
- Architecture hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs basses et de faible emprise
- Emprise au sol faible

Parcellaire

- Grande taille et forme variable



Camping Sadaya Le Plein Air des Chênes- Clapiers- Image © Google

Secteur Vallée du Lez

Le secteur de la vallée du Lez et composé des communes de Prades-les-Lez, Montferrier-sur-Lez, Clapiers, Jacou, Castelnau-le-Lez et Le Crès. Il s'agit de villes et villages de première et seconde couronne de la ville-centre de Montpellier qui se sont développés au contact entre vallons et plaine agricole. Ce secteur est marqué par la présence de cours d'eau structurants (le Lez et le Salaison) et de vallons boisés qui marquent l'identité du secteur et ont influencé le développement des tissus urbains.

Les noyaux villageois les plus anciens de ce secteur se sont développés sur des émergences, dominant ainsi les cours d'eau et les plaines agricoles : on retrouve les noyaux originels de Montferrier-le-lez, Castelnau-le-Lez et Clapiers sur des points hauts, marquant ainsi fortement la silhouette identitaire de ces villes et villages. Les développements plus récents de ces villes et villages se sont réalisés en continuité de ces noyaux pour atteindre assez rapidement les plaines.

D'autres noyaux villageois se sont développés au cœur de la plaine agricole comme Prades-le-Lez (hameau médiéval), Le Crès (Paroisse) ou Jacou (château et domaine, bourg agricole ancien) et ont ensuite poursuivi leur développement urbain en accroche aux vallons boisés alentours.

Les communes de ce secteur présentent toutes un tissu urbain organisé autour d'un centre de village historique plus ou moins important selon son histoire. Ce centre ancien se caractérise par un tissu urbain compact, avec des fronts bâtis continus qui structurent l'espace public. Parfois, les façades principales des constructions sont en recul par rapport à l'espace public, mais dans ce cas, un imposant mur de clôture maçonné vient clore l'enceinte d'une cour et participe ainsi à maintenir cette continuité des fronts bâtis. Ce centre ancien est souvent exiguë et laisse peu de place à l'espace public, réduit à quelques élargissements par endroits mais peu de vrais espaces publics majeurs et centraux.

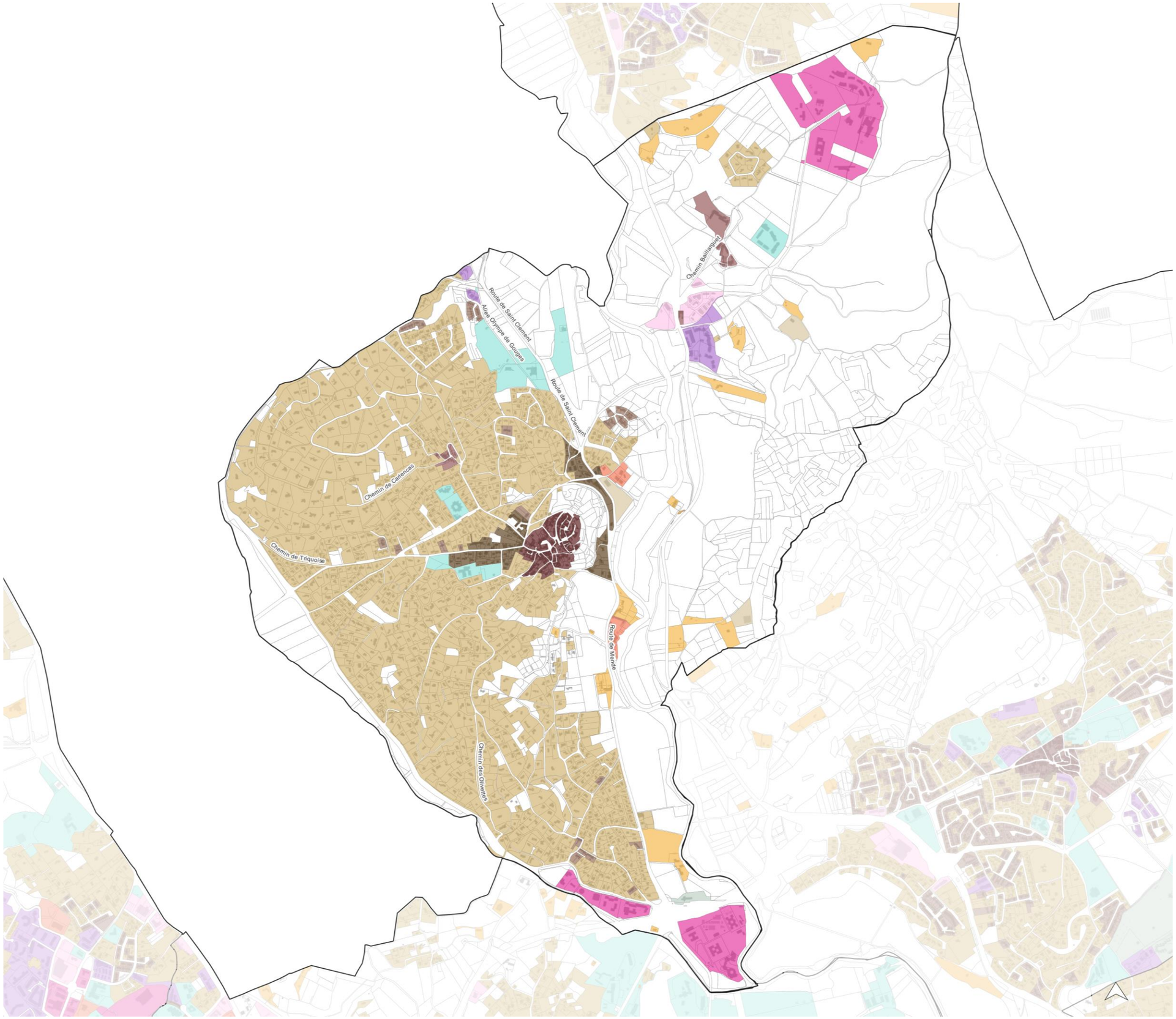
Seuls les villages les plus anciens ont connu un développement en continuité de leur cœur historique sous forme de faubourg : Prades-le-Lez, Montferrier-le-Lez et Castelnau-le-Lez. Ces faubourgs sont souvent composés de bâtisses plus importantes qu'en centre ancien, et proposent des arrière-cours plus généreuses. Les formes bâties s'ordonnancent en alignement sur l'espace public le long des grands axes qui mènent au centre-ancien.
Le reste du tissu urbain récent de ces villages est en majorité composé de tissus résidentiels pavillonnaires plus ou moins denses. Certains villages (en particulier Jacou mais également certains quartiers du Crès) présentent des tissus pavillonnaires très denses par rapport aux autres villes et villages du secteur (parcelles de 250 à 300 m², mitoyen sur une ou deux façades) en raison notamment d'opérations de constructions denses dans les années 70 (concours lancé en 1969 par le ministère de l'Équipement par le Ministre Chalandon qui a donné lieu au terme usité « chalandonnettes » pour qualifier certaines typologies de maisons que l'on retrouve sur ces communes).

A l'inverse, le développement de l'urbanisation sur les coteaux boisés de certains villages ont conduit à proposer des typo-morphologies consommatrices d'espaces, sous forme de parcelles individuelles pouvant aller jusqu'à 3000 ou 5000 m² parfois. Ces tissus pavillonnaires sont notamment caractérisés par la présence d'un couvert boisé important qui permet d'intégrer les constructions au sein de l'environnement à dominante naturelle dans lequel elles s'insèrent. Cette intégration est parfois difficile, impactant ainsi le paysage local.

Les typo-morphologies relatives aux logements collectifs sont peu représentées en dehors d'opérations sociales dans les années 70 sur Castelnau-le-Lez ou des développements récents de la plupart des villages mais il est à noter que ces formes se sont fortement développées ces dernières années. La ville de Castelnau- le-Lez a notamment entrepris une vaste opération de renouvellement urbain des tissus économiques le long de la ligne 2 du tramway vers des formes collectives continues (collectifs en R+3 mitoyens sur 2 façades). Dans les autres communes, les opérations récentes ont participé à diversifier les formes urbaines vers des formes plus compactes et collectives (La Draye à Jacou, Maumarin au Crès, Prata à Prades- le-Lez…).

En matière de tissus urbains à vocation économique, chaque commune propose une zone et ou un parc d'activités aux fonctions propres : zone commerciale de Bocaud et Parc d'activités Clément Ader à Jacou, Zone Artisanale La Plaine et Cap Alpha à Clapiers, Parc Scientifique Agropolis à Montferrier, Aube Rouge à Castelnau-le-Lez… Le Crès propose 2 zones commerciales et un tissu économique dégradé le long de la RD113.

5 - ATLAS

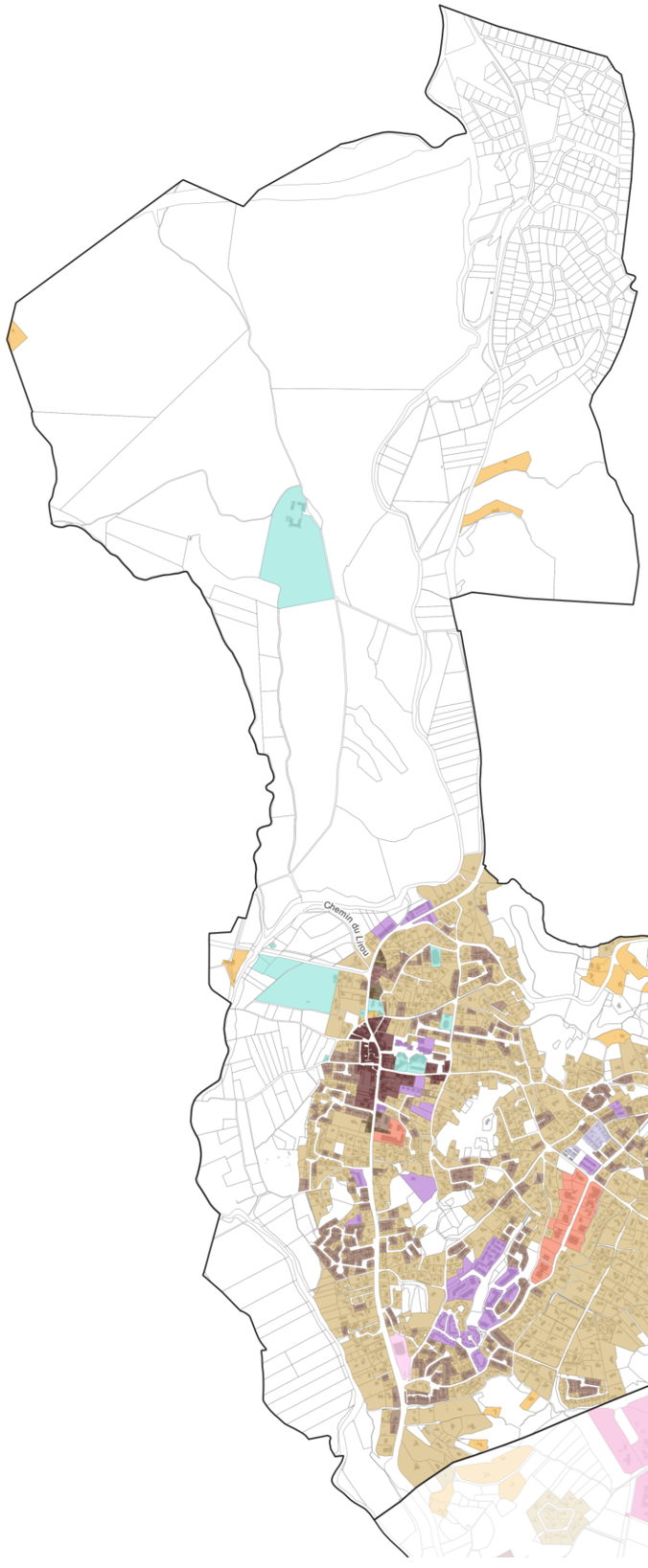


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

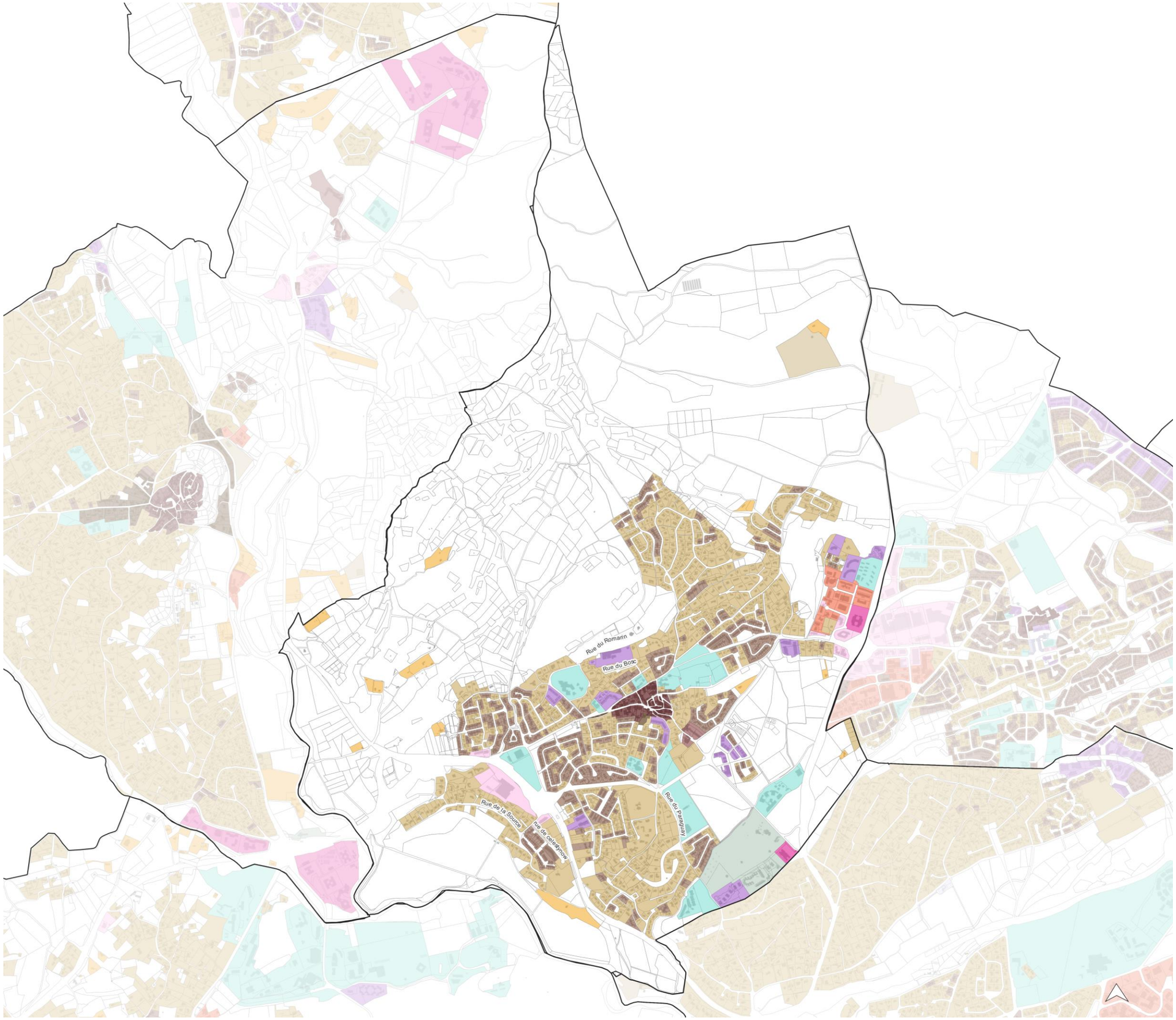
MONTFERRIER-SUR-LEZ



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

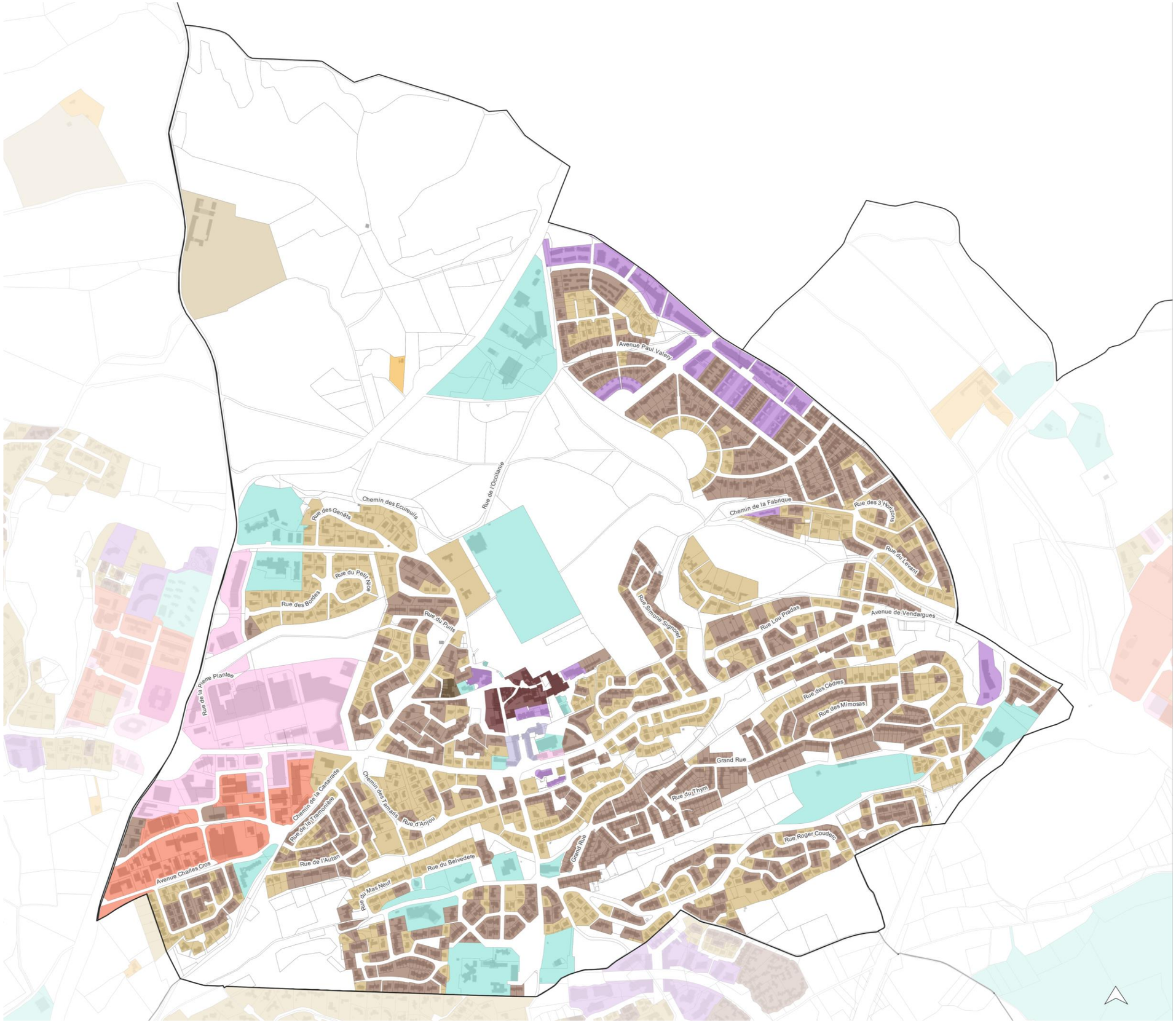
0 250 500 m



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

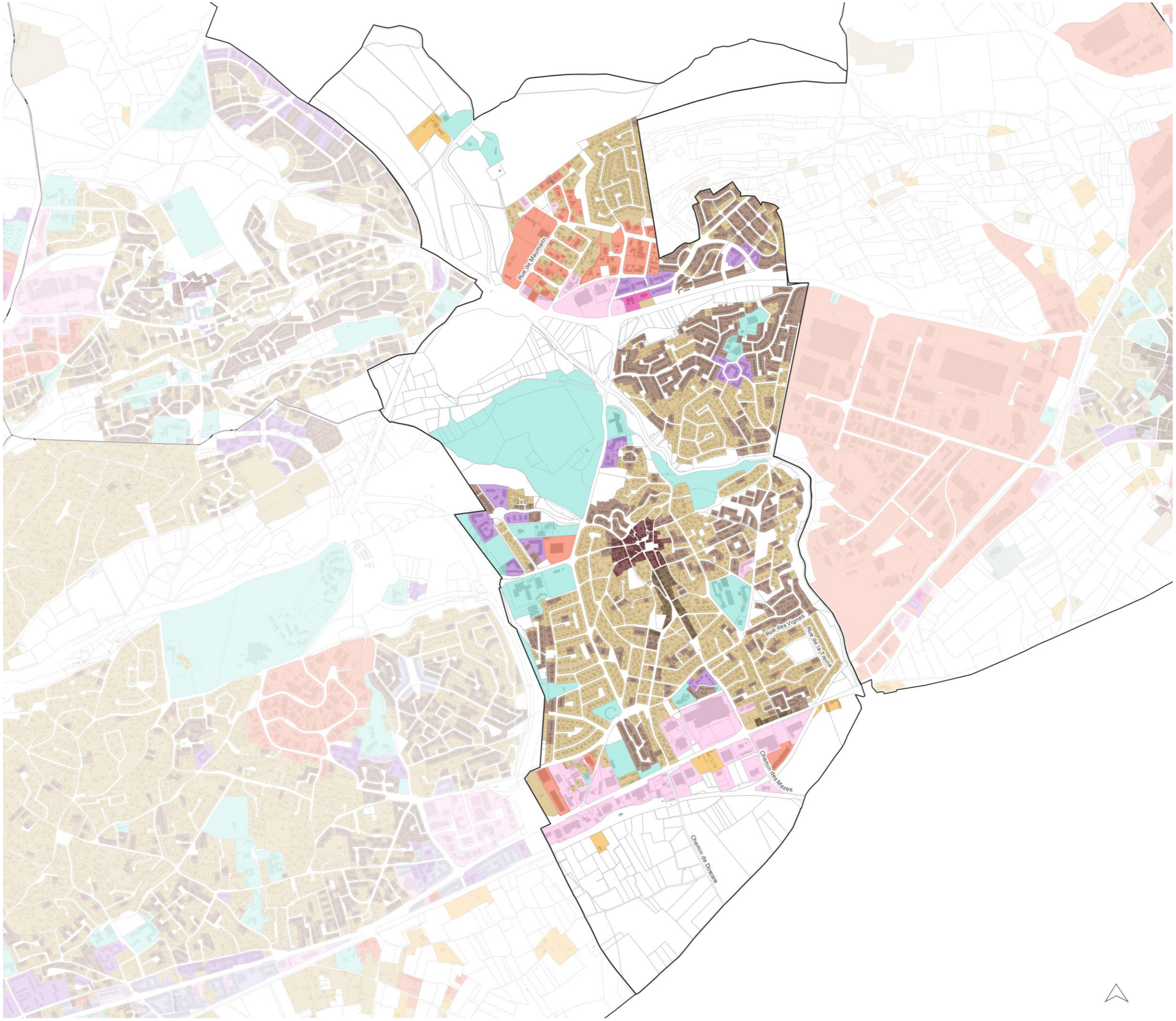
0 250 500 m



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

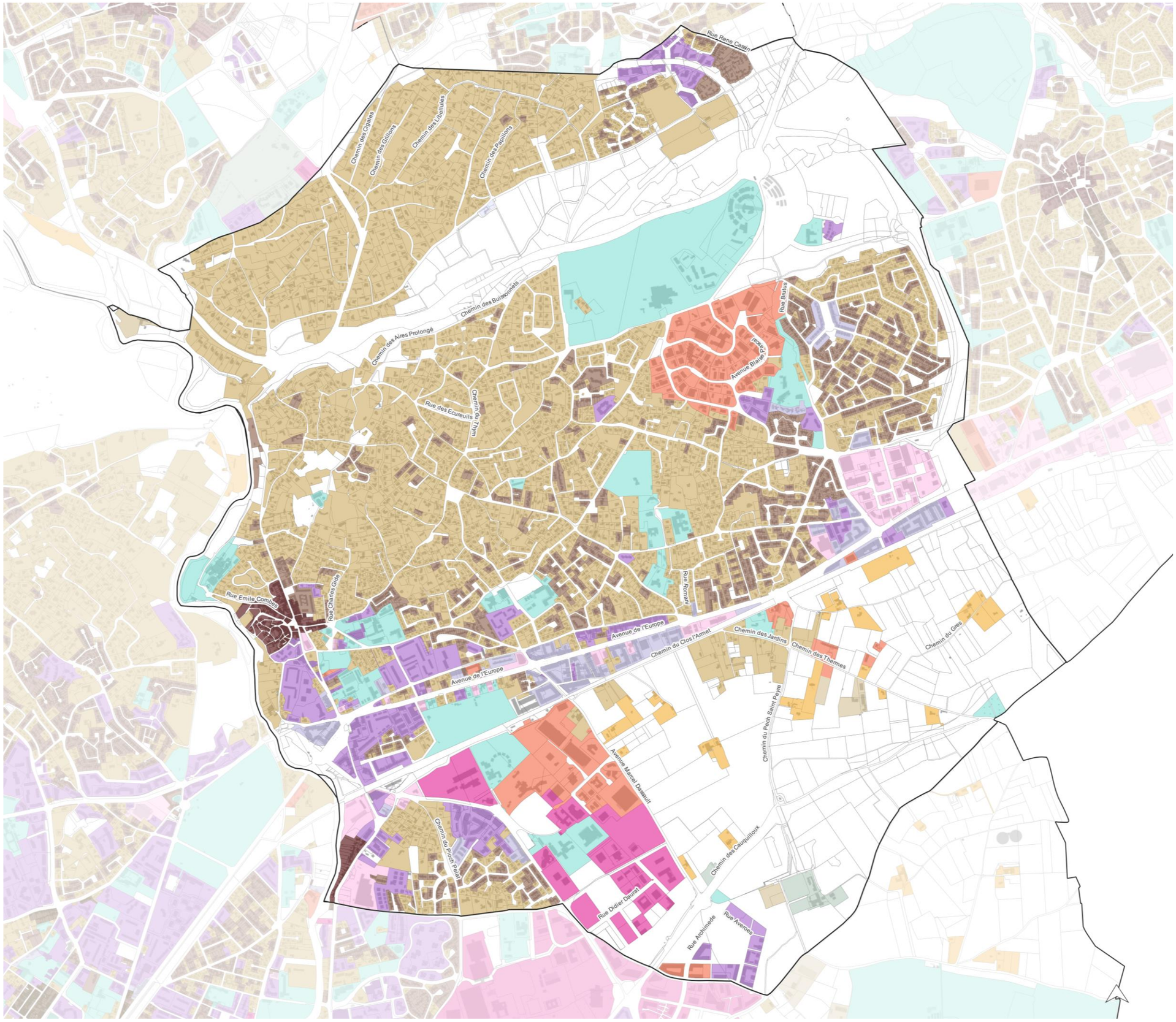


Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m

CASTELNAU-LE-LEZ



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles

0 250 500 m