



DIAGNOSTIC



RAPPORT DE PRESENTATION

MAI 2012

Ib



ATELIER Jean-Pierre SILVENT Architecte DPLG Urbaniste
59 Rue François Couperin 34000 Montpellier
Téléphone Fax: 0499546692 Téléphone mobile: 06 03 78 27 60 E-mail: jp.silvent@wanadoo.fr

Présentation de l'étude

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil de gestion du sol exprimant un projet d'aménagement et de développement qualifié de « durable et cohérent » dans ses composantes et son contexte territorial. Il dessine le visage de la ville de demain.

La présente étude est une étape fondamentale du dossier P.L.U. :

Alinéa 1^{er} de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule que « **les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services** ».

La méthodologie du diagnostic mise en place par l'équipe d'étude est fondée sur une approche globale et transversale afin de dégager les principaux enjeux sociétaux :

- ⇒ Les pratiques d'aménagement et de planification se déclinent en effet aujourd'hui dans un monde en constante évolution, tissé de facteurs multiples et interdépendants ; les modes de vie et de consommation de l'espace se sont considérablement modifiés, ainsi que les attentes des citoyens. Désormais les savoir-faire de la planification sont invités à prendre en compte ces enjeux.
- ⇒ La notion de projet de territoire est au cœur de la planification stratégique, il n'y a pas d'aménagement sans projet et sans interaction avec des territoires.

Il s'agit par conséquent d'intégrer les enjeux à différentes échelles territoriales afin d'assurer pour la commune sa cohérence interne mais aussi de s'approprier les politiques et les orientations menées par des échelles supra-communales.

Ce diagnostic intègre une synthèse des différentes études existantes et les informations recueillies au cours du processus de concertation avec les élus, la population, les services de l'Etat, les Chambres consulaires et les acteurs locaux.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 :

DONNÉES GÉNÉRALES	6
1-1 La démographie.....	6
1-2 Sociologie de la population Lunelloise : les pratiques territoriales.....	9
1-3 La population active.....	11
1-4 Sociologie de l'habitat.....	13
1-5 Analyse du marché de l'immobilier	17
1-6 Mixité et demande sociale en logements.....	19
1-7 Les secteurs d'activités économiques	21
Synthèse du chapitre I	29

CHAPITRE 2 :

LES ÉCHANGES ET DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE	30
2-1 Les communications.....	30
2-2 Les infrastructures routières.....	30
2-3 Les déplacements	32
2-4 Les transports	39
Synthèse du chapitre II	41

CHAPITRE 3 :

FONCTIONNEMENT URBAIN, ESPACE PUBLIC ET POLARITES	42
3-1 Genèse de la forme urbaine compacte	43
3-2 La composition urbaine	44
3-3 La morphologie du tissu urbain	44
3-4 Le potentiel de restructuration urbaine	47
3-5 La qualité patrimoniale	49
3-6 Les espaces publics et les pôles de centralités.....	51
3-7 Les espaces économiques.....	54
3-8 Recensements des équipements et des services d'intérêt public	55
Synthèse du chapitre III	58

CHAPITRE 4 :

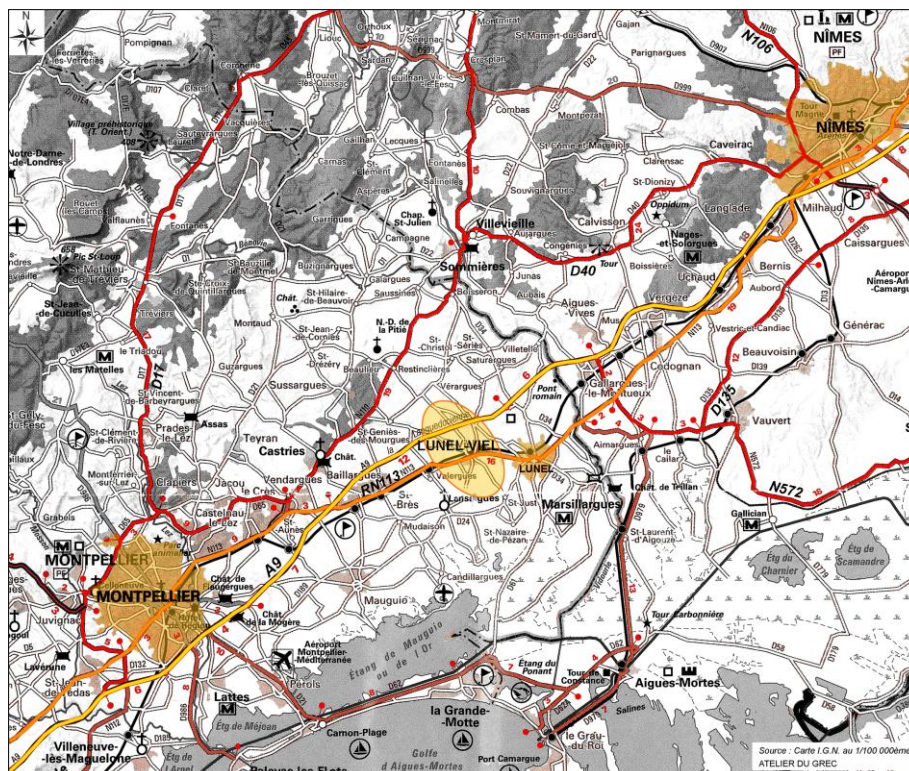
DÉVOLUTION DES COMPÉTENCES	59
4-1 Les syndicats.....	59
4-2 La Communauté de Communes du Pays de Lunel	59
4-3 Les documents de planification	63

CHAPITRE 5 :

LES ENJEUX : DES CONSTATS VERS LES OBJECTIFS	64
---	-----------

INTRODUCTION

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE



La commune de Lunel-Viel se situe au sud-est du département de l'Hérault, dans la plaine littorale à 22 km à l'est de Montpellier. Le territoire communal s'étend à l'ouest de Lunel qui est le chef-lieu du canton, territoire à l'interface de trois ensembles naturels et culturels : les Cévennes (sud du Massif central), la Camargue (delta du Rhône), le littoral méditerranéen. Lunel-Viel bénéficie à la fois de l'attractivité de Lunel, de Montpellier et de Nîmes dans une moindre mesure.

Néanmoins, le territoire de la commune est soumis à certaines contraintes géographiques :

- Il s'agit principalement de contraintes physiques. Lunel-Viel se situe aux pieds des collines sous-cévenoles. Au nord, débute donc une autre unité géographique qui a peu de lien avec le pays Lunellois. D'autre part, au sud du territoire, s'étend la plaine littorale qui s'articule autour de Mauguio. Elle est davantage tournée vers la mer Méditerranée et présente un fonctionnement différent. Le Lunellois est quelque peu pris en étau entre ces deux entités et s'apparente à un archipel.
- Le Pays de Lunel situé dans le couloir Languedocien, directement sur l'axe Nîmes-Montpellier présente une certaine continuité avec la partie ouest du Gard, en particulier Aimargues, qui présente les mêmes logiques et problématiques. Cependant, la frontière départementale entre l'Hérault et le Gard entrave l'unité de ces deux parties du territoire en y attachant un fonctionnement différent et indépendant.

► **Les objectifs de la Commune**

La commune de Lunel-Viel souhaite réaliser une politique d'ensemble en matière d'aménagement et d'urbanisme afin de donner plus de cohérence à l'urbanisation du village.

Une des premières orientations est de promouvoir un développement urbain maîtrisé et harmonieux en privilégiant une urbanisation des « dents creuses ». Cette volonté vise à créer un « projet urbain » pour Lunel-Viel. Elle s'inscrit dans une dynamique de cohérence cherchant à concilier les aspects qui fondent la ville : le vieux village et les nouveaux quartiers. Le but est d'établir un équilibre entre l'extension de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les objectifs de la Commune induisent deux autres axes complémentaires :

- renforcer la lisibilité du village en favorisant la hiérarchisation des déplacements ;
- donner une cohérence d'ensemble au village en améliorant la lisibilité de la trame viaire et des espaces publics. Le territoire lunel-viellois connaît de véritables problèmes de liaisons interquartiers avec un manque d'accessibilité de la voirie communale pour les liaisons douces.

La commune a fondé sa révision de POS sur les objectifs suivants :

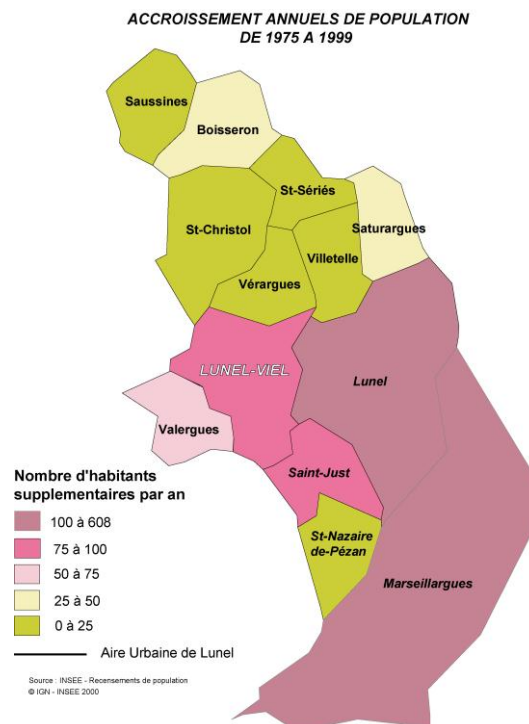
- 1. Valoriser l'environnement et le cadre de vie.**
- 2. Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité.**
- 3. Articuler une mobilité maîtrisée.**
- 4. Favoriser le développement de l'attractivité économique.**

1- DONNEES GENERALES

1.1 La démographie¹

L'évolution démographique à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Lunel entre 1975 et 1999 souligne l'attractivité de l'interstice Montpellier– Nîmes.

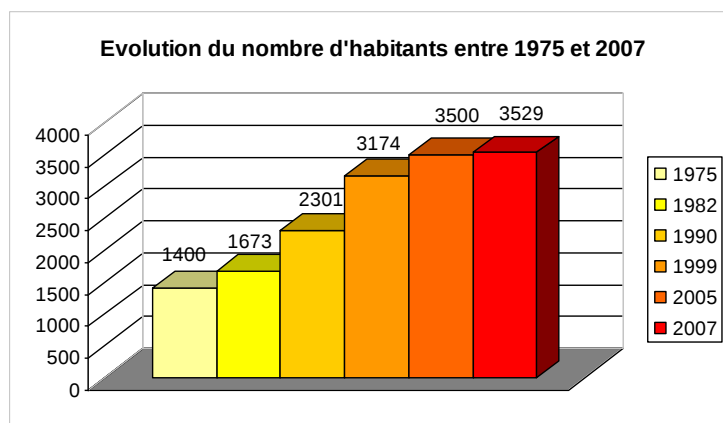
A partir de 1975 le lunellois a connu un accroissement de population significatif. La croissance démographique s'est nettement localisée au sud de la RN 113. Selon l'INSEE, le taux de croissance du Lunellois a adopté depuis les années 1980 le même niveau que celui de la troisième couronne Montpellieraine. Les communes de Lunel-Viel, Valergues et Saint-Brès enregistrent des accroissements de 60 à 100 habitants par an entre 1990 et 1999. Cette poussée de croissance est consécutive à celle constatée à Montpellier dans la période intercensitaire et qui a provoqué le début du débordement de Montpellier sur sa périphérie.



A l'échelle de la commune : croissance forte et rajeunissement

Les rythmes de croissance constatés pour Lunel-Viel, plus de 3% par an, correspondent à un doublement de la population en moins de 25 ans. La population Lunel-Vielloise est passée de 1400 habitants en 1975 à 3529 en 2007.

Cet accroissement est à rapprocher du fort développement de Lunel pendant la même période qui connaît un taux de croissance de 8% par an. Cette ville de 20000 habitants présente une attractivité géographique, de par sa situation à équidistance entre Nîmes et Montpellier.



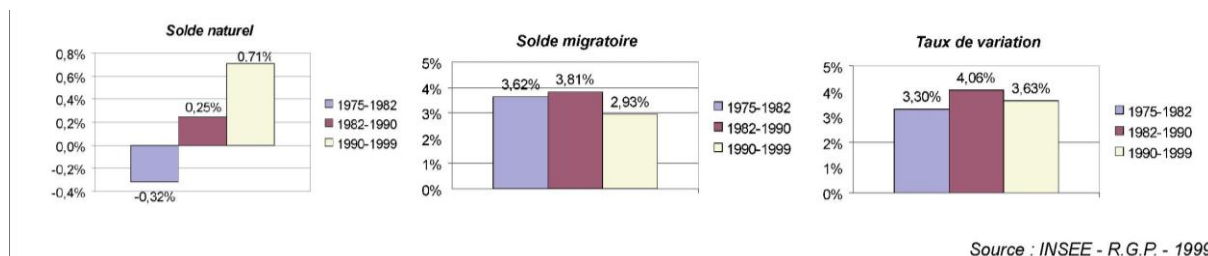
Source : recensements INSEE 1999 et 2007

Depuis 2000, la commune connaît un ralentissement démographique significatif. Le taux d'accroissement annuel est inférieur à 2%. Cet accroissement tient à la fois du débordement de la croissance démographique Lunelloise, Montpellieraine et Nîmoise dans une moindre proportion. La qualité des réseaux de communication et la recherche d'un cadre de vie de plus en plus agréable sont l'un des facteurs des mouvements migratoires des villes-centres vers leurs périphéries.

¹ L'ensemble des données statistiques sont issues du recensement général de la population de l'INSEE

Une récente étude de l'INSEE prévoit une forte poussée démographique, à l'horizon d'une génération, dans la région Languedoc-Roussillon en général et sur le département de l'Hérault et l'aire urbaine de Montpellier en particulier.

Evolution démographique annuelle

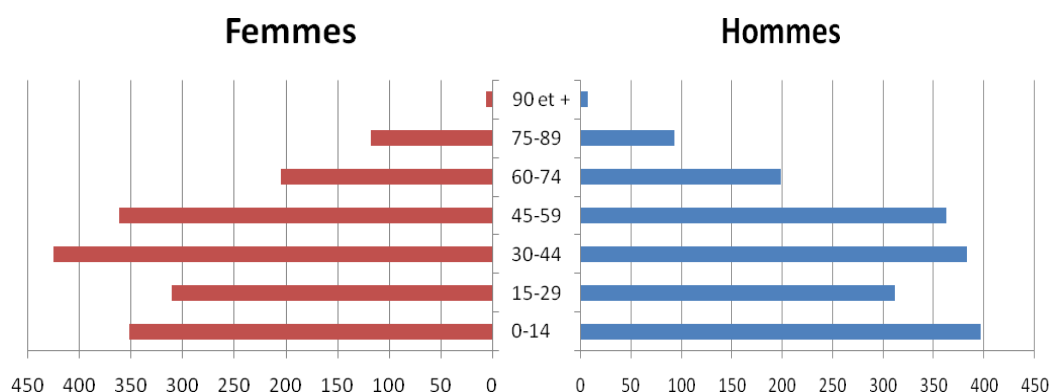


Cette croissance démographique est due essentiellement à un solde migratoire annuel très excédentaire. Dans un premier temps, entre 1975 et 1982, le solde migratoire a compensé un solde naturel devenu négatif. L'évolution positive du solde naturel est liée à la progression de la natalité depuis une vingtaine d'années et à une diminution de la mortalité sur la même période.

Une population à fort renouvellement

En 1999, la population était composée à près de 43% de personnes qui ne résidaient pas dans la commune en 1990. Parmi les nouveaux arrivants plus de 57% sont originaires du Département de l'Hérault. Ces chiffres confortent la thèse du débordement démographique de la croissance Montpelliéraine vers sa périphérie éloignée.

La population Lunel-Vielloise est assez jeune avec 64% des femmes et 65% des hommes qui ont moins de 44 ans. La tranche d'âge des 30 à 44 ans est prépondérante. La commune apparaît comme une commune résidentielle accueillant des ménages avec enfants. Ces apports migratoires sont composés de structures relativement équilibrées parmi la population entre les hommes – femmes, et les personnes âgées de moins de 60 ans.



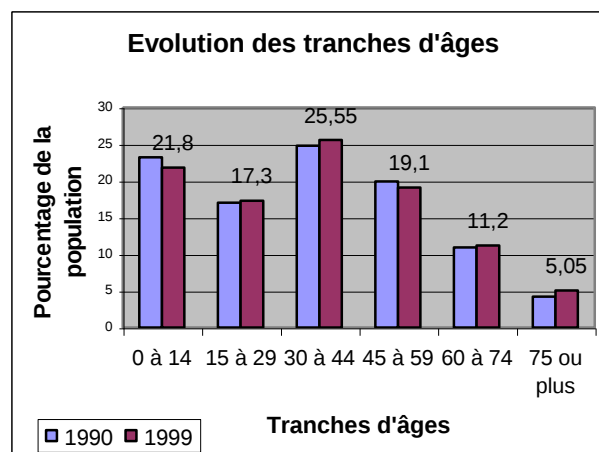
Source : INSEE –R.G.P. 2007

Cette parité de la population est synonyme de besoin en terme d'équipements (écoles, crèches, équipements sportifs...), mais aussi en logements à caractère social, en particulier pour les jeunes couples avec enfants.

Evolution de la structure par âge

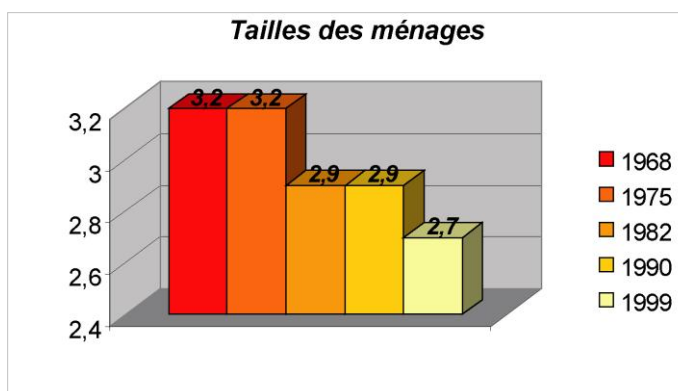
La répartition de la population par tranche d'âge laisse apparaître une certaine stabilité entre les deux recensements de 1990 et 1999. Les 0 à 14 ans sont en légère baisse de 90 à 99. La population jeune de la commune est un élément dynamique.

Source : recensement INSEE 1999



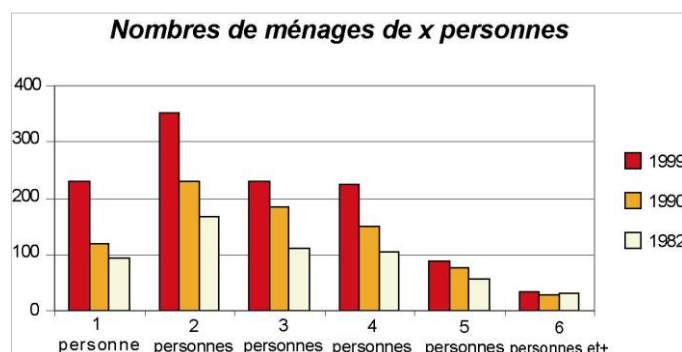
Les ménages

Depuis 1982, la taille moyenne des ménages a connu une légère baisse passant de 2,9 à 2,7 personnes en 1999. Cette évolution est également un indice de jeunesse et de la composition des ménages (couples avec enfants). Le vieillissement de la population se reportant sur la taille des ménages, les parents vieillissants (tranche de 40 – 59 ans) voient leurs enfants quitter le domicile familial. Ce phénomène se traduit par une diminution de la taille moyenne des ménages.



Evolution du nombre de personnes composant les ménages

Depuis 1982, la répartition des ménages se réalise au profit des ménages de 2 à 4 personnes évoluant de 67% de la population en 1982 à environ 70% en 1999. La forte représentation des ménages d'une personne en 1999 (plus de 20% de la population) témoigne de la part importante en valeur absolue des ménages situés aux deux extrémités de la pyramide des âges (population jeune et en âge mûr).



	1999	1990	1982
1 personne	20,0%	15,2%	16,7%
2 personnes	30,4%	29,2%	29,5%
3 personnes	19,8%	23,2%	19,9%
4 personnes	19,4%	19,0%	18,5%
5 personnes	7,5%	9,8%	9,9%
6 personnes et +	2,9%	3,6%	5,5%

Population selon la composition des ménages en 1999

Depuis 1999, la commune compte 199 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 17,2%.

Composition des ménages	Nombre de personnes	% de la population totale
Ménages d'une personne :	236	7,5%
⇒ <i>dont homme seul</i>	108	3,4%
⇒ <i>dont femme seule</i>	128	4,1%
Familles monoparentales	264	8,4%
Couples avec enfant	1944	61,8%
Couple sans enfant	624	19,8%
Hors famille dans un ménage de plus d'une personne	76	2,4%
Total	3144	100%

Source : INSEE-R.G.P. 1999.

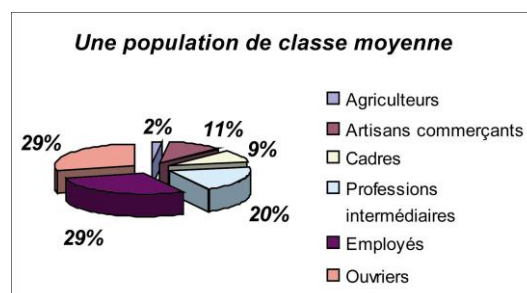
En 1999, les couples avec ou sans enfant représentaient plus de 81% de la population. Les familles monoparentales 8,4% des habitants lunel-viellois. Les ménages d'une seule personne représentaient un peu moins de 10% de la population. La composition des ménages en 1999 souligne la relative importance des « familles » dans la population. Cette structuration devra être prise en compte dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. afin d'apporter une réponse mesurée aux besoins des administrés.

1-2 Sociologie de la Population Lunelloise : les pratiques territoriales

Selon une étude réalisée par la Direction Régionale de l'Équipement¹, la population du Lunellois est de classe moyenne.

Un bassin de vie qui fixe sa population

La moitié des habitants installés dans le lunellois vient d'autres régions que le Languedoc-Roussillon.



Les motifs du déménagement sont d'ordre professionnel (40% des sondés) et rapprochement familial (pour 30% des interrogés). L'apport migratoire est aussi composé de personnes originaires de Montpellier ou du département de l'Hérault. L'accroissement démographique du lunellois doit très peu à un « desserrement » des habitants du département du Gard.

Le territoire est un « pays » qui plaît : 25% des lunellois interrogés ont déménagé au cours des 10 dernières années en restant dans les communes de Lunel et Lunel-Viel. Le lunellois apparaît aussi comme un territoire de transit pour des futurs propriétaires qui s'installent ensuite dans les communes alentours.

¹ « Ils choisissent d'habiter entre Nîmes et Montpellier », enquête téléphonique, Geneviève PRADY, 2002.

Les motivations d'installation dans les communes de Lunel et Lunel-Viel sont exposées dans le tableau ci-dessous :

Raison du choix	Résultats des sondés
<i>Cadre de vie agréable</i>	33,7%
<i>Proximité du lieu de travail</i>	32,6%
<i>Choix du logement plus important que le choix de la commune</i>	32,4%
<i>L'existence d'une gare</i>	23,6%
<i>La proximité de l'autoroute</i>	23%
<i>L'existence d'un lycée</i>	22,3%
<i>On s'y sent en sécurité</i>	19,9%
<i>Les équipements sportifs, scolaires, santé et loisirs...</i>	19,5%
<i>Des loyers moins cher</i>	15,8%
<i>Présence d'HLM</i>	13,3%
<i>A égale distance entre les lieux de travail des conjoints (Montpellier-Nîmes)</i>	11,6%
<i>Présence de coûts avantageux : taxes, terrains à bâtir, logements...</i>	10,3%

Source : Direction Régionale de l'Équipement du Languedoc-Roussillon

Cadre de vie et équipements : des atouts qui se combinent.

Pour les habitants du lunellois, le cadre de vie et la proximité du lieu de travail sont les facteurs d'attractivité le plus souvent cités par les personnes interrogées (environ 33%). La proximité de l'autoroute, la présence d'une gare (23%), la présence d'un lycée sur la commune de Lunel et d'équipements de loisirs (22%) ont joué également de façon assez importante dans la décision d'installation. Les critères financiers (coûts des loyers ou des logements) entrent aussi en ligne de compte.

Le lunellois un bassin de vie...

Le lunellois forme un bassin de vie où les habitants se déplacent pour travailler, les loisirs, les équipements commerciaux...

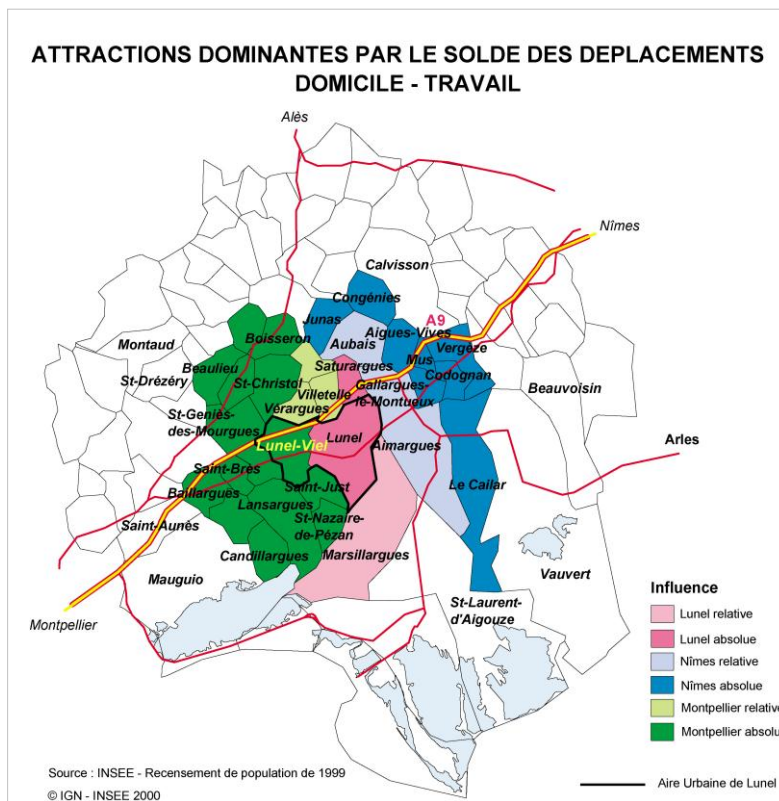
Les nouveaux habitants actifs interrogés travaillent sur place (44%) ou à Montpellier (38%). Ils effectuent leurs courses sur place et bénéficient également des équipements scolaires et de loisirs. Il est à noter que les nouveaux habitants sont proportionnellement beaucoup plus nombreux à travailler à Montpellier que l'ensemble des actifs.

Pour la vie quotidienne, le territoire offre tous les services de proximité nécessaires. En matière de services de santé, la ville de Lunel possède un hôpital local pour les premières urgences. Les lunellois se dirigent vers Montpellier pour utiliser les équipements sanitaires et hospitaliers pour les soins qui nécessitent une spécialité particulière. En matière d'usage des équipements culturels, les habitants des communes de Lunel et Lunel-Viel fréquentent les lieux locaux (43% des interviewés) et les infrastructures Montpelliéraines (66% des personnes interrogées).

1-3 La population active

La mobilité

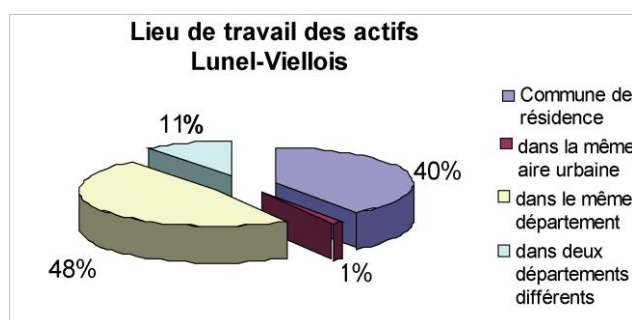
Dans le cadre de l'étude de mobilité des actifs en 1999, l'autonomie de Lunel en matière d'emploi est limitée par l'influence de Montpellier située à 22 km à l'ouest et Nîmes distante à 26 km à l'est. La commune de Lunel-Viel est sous l'influence de sa voisine et de Montpellier. Les actifs du bassin de vie lunellois profitent d'une desserte routière de qualité pour effectuer les déplacements pendulaires quotidiens vers la capitale régionale. Cependant la commune bénéficie d'une réelle autonomie en termes d'emploi grâce à un niveau de service élevé du lunellois et des cinq zones d'activités totalement indépendantes des grandes villes voisines.



Au niveau du territoire communal :

En 1990, les activités sur le territoire communal sont la principale source d'emplois. A partir du recensement de 1999, la tendance s'inverse : 48% des actifs travaillent dans le bassin montpelliérain et seulement 40% dans la commune.

Source : recensement INSEE 1999



Ce renversement est dû à deux facteurs principaux :

- Les emplois offerts sur le territoire communal répondent moins bien à la profession des Lunel-Viellois qui évolue.
- Les actifs travaillant dans le bassin d'emploi de Montpellier viennent habiter les communes péri-urbaines telle que Lunel-Viel.

Analyse de la population active lunel-vielloise :

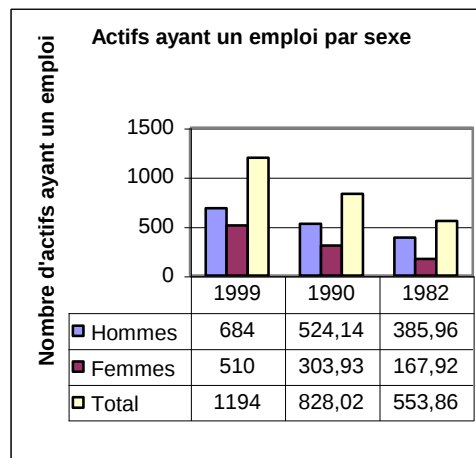
En 1999, 1437 actifs sont recensés dans la population Lunel-Vielloise, ce qui représente un taux d'activité de 45,3%. Cette proportion est proche de la moyenne nationale (45,2%) et est supérieure à la moyenne départementale (41%).

La période 90 à 99 est marquée par une croissance de la population active avec un taux de progression de 4% par an qui est légèrement supérieur à la croissance démographique (3,63%).

La population active féminine connaît une forte progression avec un taux de croissance à 6,75% par an de 1982 à 1999.

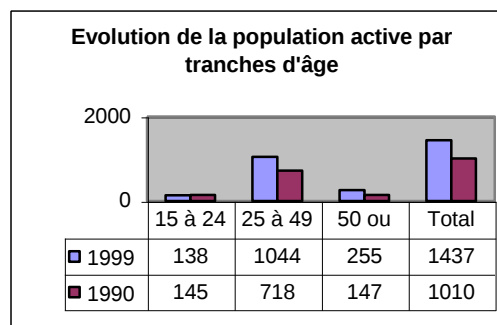
Cette augmentation est largement supérieure au taux de croissance de la population active masculine (3,84%).

Cet accroissement révèle à la fois une évolution significative de la composition active locale ainsi qu'un fort dynamisme.



Source : recensement INSEE 1999

La répartition de la population active par tranche d'âge confirme la croissance des actifs, exceptée pour la tranche d'âge des 15 à 24 ans qui diminue légèrement.

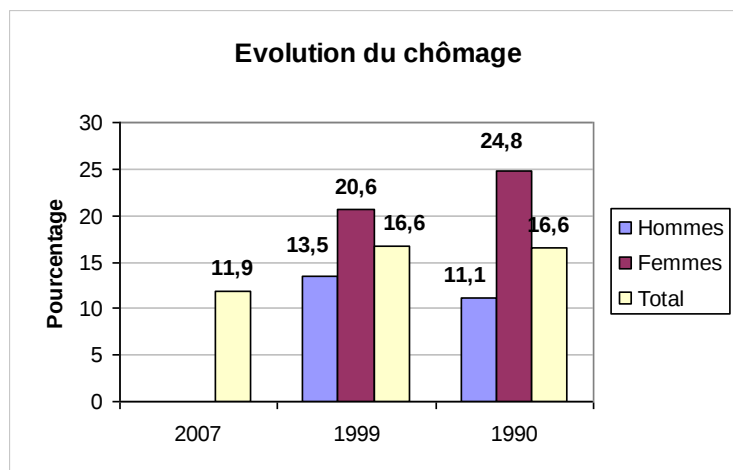


Source : recensement INSEE 1999

Evolution du chômage

Le taux de chômage global reste stable entre 1990 et 1999, 16,6%, l'évolution se situe au niveau des données masculines et féminines.

Le taux de chômage des femmes baisse significativement passant de 24,8% à 20,6%. Cette diminution tend à compenser la hausse du taux de chômage masculin qui augmente de 11,1% à 13,5%. Cela représente un taux de croissance de 5% par an.



Source : recensements INSEE 1999 et 2007

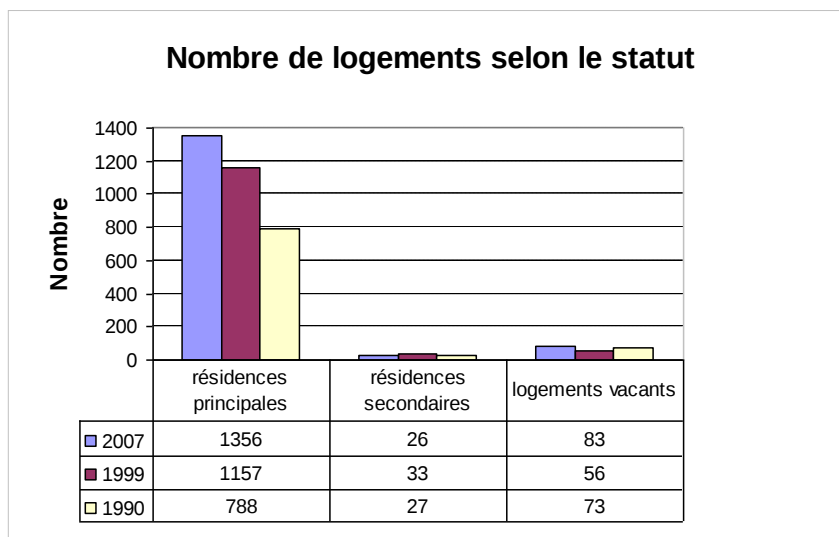
1-4 Sociologie de l'habitat

La commune compte 219 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 17,6%.

Le statut des résidences

La majorité du parc de logements bénéficie du statut de résidences principales. Le statut d'habitations permanentes est donc prédominant.

Seuls 2,76% du parc sont déclarés résidences secondaires en 99, contre 3% en 90. Cette évolution dénote une augmentation supérieure des résidences principales par rapport aux résidences secondaires



Source : recensements INSEE 1999 et 2007

On note également une résorption du nombre de logements vacants représentant 8% en 1990; ils ne constituent plus que 4,85% du parc en 99. La présence de logements vacants est inévitable, et généralement inhérente aux situations de vente de maisons ou de mise en location de logements. Il s'agit la plupart du temps d'un statut temporaire.

Néanmoins, certains logements plus vétustes sont inoccupés de manière permanente. L'enjeu pour la commune serait de les repérer afin de mener une politique immobilière sur ces logements. Ils sont susceptibles de représenter une valeur patrimoniale et architecturale importante pour la commune, dont la réhabilitation valoriserait l'espace bâti. Une politique de renouvellement urbain pourrait permettre une remise en valeur de ces logements.

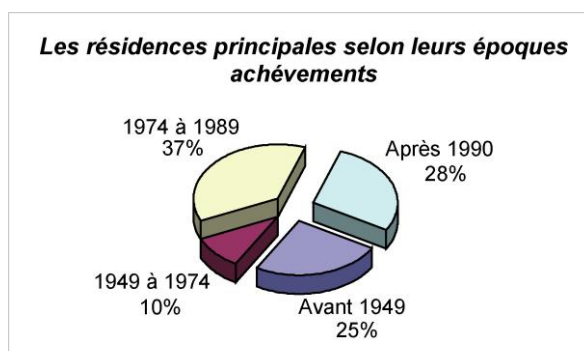
Age du parc de résidences principales

Conséquence de la croissance démographique, les habitations réalisées après 1974 représente 65% du parc de logement, soit 750 logements sur 1157, dont 320 logements ont été construits pendant la dernière décennie.

Ce parc de logements est donc relativement récent, comparé aux valeurs départementales et régionales (respectivement 34,1% et 30,2% de logements de moins de 20 ans).

En revanche, 25% des logements ont plus de 60 ans soit équivalent à la moyenne régionale et départementale.

En 2007, sur un ensemble de 1356 résidences principales, 12,8% ont été achevées entre 1999 et 2007.



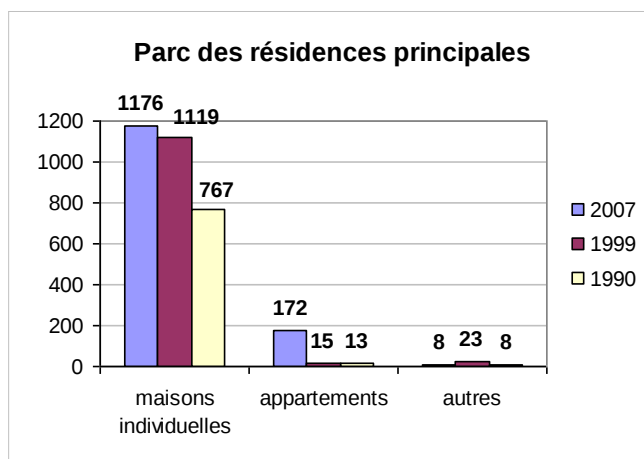
Source : recensement INSEE 1999

Composition de l'habitat

Les maisons individuelles représentent, en 1999, 96,71% des résidences principales de la commune et 86,7% en 2007, soit une baisse en pourcentage mais une augmentation du nombre de maisons individuelles passant de 1119 à 1176.

Alors que les immeubles collectifs et les autres types de logements ont relativement peu évolué en termes d'effectifs, le nombre de maisons individuelles a augmenté de près de 46% entre 1990 et 1999.

Entre 1999 et 2007, le nombre d'appartements augmente considérablement : 157 logements supplémentaires en 8 ans (plus de 19 logements / an).



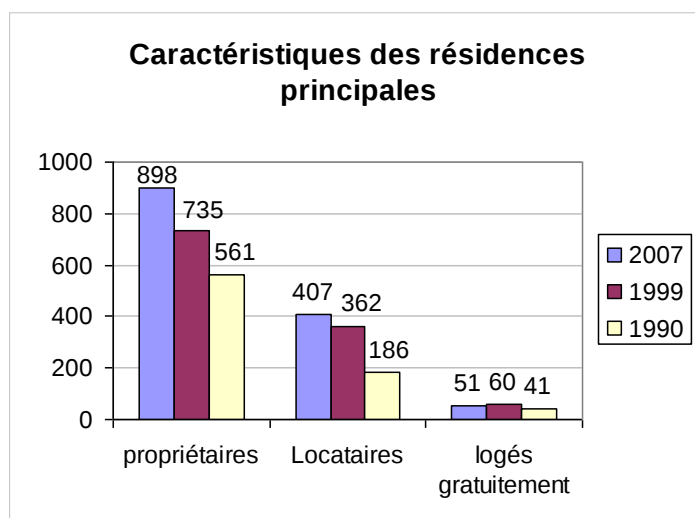
Source : recensements INSEE 1999 et 2007

Les résidences principales selon le statut d'occupation en 1999

Statut d'occupation	Nombre	Population
Propriétaire	735	2068
Locataire logement vide	225	608
Locataire H.L.M.	135	360
Locataire meublé	2	4
Logé gratuitement	60	130
Total	1157	3170

Plus de 65,2% de la population (2068 personnes) sont propriétaires de leurs logements. Le secteur locatif représente un peu moins de 31,1% du parc de logements. Il est intéressant de noter qu'un tiers des locations sont des logements sociaux, ce qui représente une part importante.

A l'image de la plupart des communes de l'aire urbaine de Montpellier, Lunel-Viel a connu un mouvement massif d'accessions à la propriété. Cette offre ne correspond pas à la forte demande actuelle en logements locatifs aussi bien privés que sociaux.

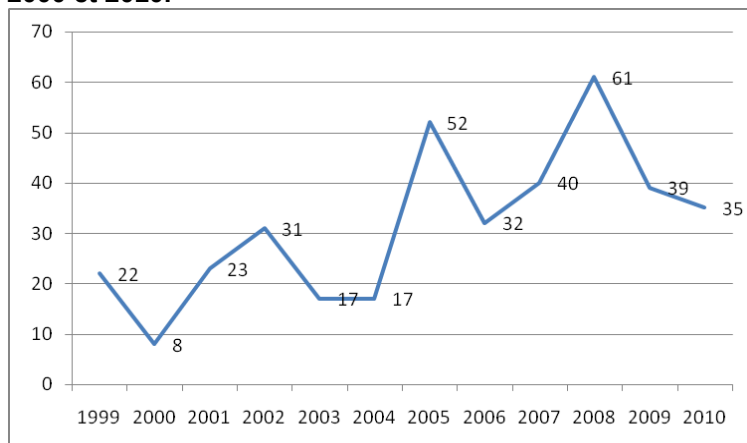


Source : recensements INSEE 1999 et 2007

La production de construction entre 1999 et 2010

La dynamique de construction en matière de logements a été soutenue durant toute la période d'étude. Elle a évolué en corrélation avec l'accroissement démographique.

Évolution du nombre de permis de construire délivrés pour la production de logements entre 2000 et 2010.



Source : commune

Années	<i>Individuels purs</i>		<i>Individuels groupés</i>		<i>Collectifs</i>	
	Nbre de logements autorisés	Surfaces de logements autorisés	Nbre de logements autorisés	Surface de logements autorisés	Nbre de logements autorisés	Surface de logements autorisés
1999	16	2004 m ²	4	349 m ²	2	226 m ²
2000	6	710 m ²	2	220 m ²	0	0
2001	23	2842 m ²	0	0	0	0
2002	28	3517 m ²	2	193 m ²	1	111 m ²
2003	12	1189 m ²	1	59 m ²	4	477 m ²
2004	6	748 m ²	1	110 m ²	10	988 m ²
2005	19	2402 m ²	2	229 m ²	31	2645 m ²

Source : Direction Régionale de l'Équipement, logiciel SITADEL.

Durant la période 1999 à 2005, la commune de Lunel-Viel a délivré 170 permis de construire autorisant la construction neuve de logements. L'analyse de la période laisse les observations qui suivent :

Les logements individuels purs sont la catégorie la plus produite sur le territoire communal avec 64% des autorisations délivrées entre 1999 et 2005. Ce type d'habitation représentait 110 logements pour une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) globale de 13 412 m².

Les logements collectifs représentaient 28,2% des permis de construire délivrés avec un total de 48 logements pour une S.H.O.N. globale de 4 447 m² entre 1999 et 2005.

La catégorie de logements individuels groupés ne représentait que 7% des permis de construire délivrés entre 1999 et 2005. Le nombre d'habitations groupées autorisées n'étaient que 12 avec une S.H.O.N. globale de 1 160 m².

Sur le territoire communal, les superficies des nouveaux logements sont généralement de grandes tailles : les logements individuels purs ont une surface de S.H.O.N. moyenne de 120 m², les collectifs ont une superficie moyenne de 92 m² et les individuels groupés de 97 m². Ces

tailles moyennes de logements sont à mettre en parallèle avec la taille moyenne des ménages en 2,7 personnes. La population municipale est composée de nombreux couples avec enfant(s) et de personnes en âge de procréer.

La volonté municipale, dans le cadre du PLU, d'apporter une réponse satisfaisante à l'ensemble des Lunel-Viellois(es) en terme de possibilité de logements. Une mixité des formes urbaines et des modes « d'habiter » pourra être privilégiée pour répondre aux objectifs de qualité urbaine et aux attentes de l'ensemble des habitants.

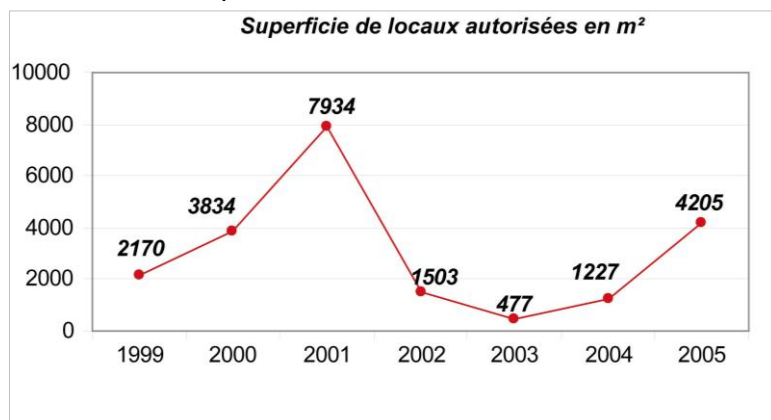
Analyse de la superficie des locaux autorisés en m² :

Année	Bureaux	Commerces	Industriels	Agricoles	Autres
1999	503 m ²	210 m ²	897 m ²	181 m ²	379 m ²
2000	0	900 m ²	942 m ²	0	1992 m ²
2001	0	0	6544 m ²	0	1390 m ²
2002	36 m ²	0	1467 m ²	0	0
2003	0	329 m ²	148 m ²	0	0
2004	0	0	1037 m ²	0	190 m ²
2005	68 m ²	0	311 m ²	0	3826 m ²
Total	607 m²	1 439 m²	11 346 m²	181 m²	7 777 m²

Source : Direction Régionale de l'Équipement, logiciel SITADEL

Sur l'ensemble de la période la superficie hors œuvre nette (S.H.O.N.) des locaux autorisés était de 21 350 m². Elle dépassait la S.H.O.N. des logements autorisés qui était de 18 989 m².

L'observation détaillée de la ventilation de la S.H.O.N. en fonction des catégories, laisse apparaître une domination des locaux à usage industriels (53% de la superficie totale autorisée). Les activités de services (commerces et bureaux) représentaient un peu moins de 10% de la superficie des locaux autorisés entre 1999 et 2005.



1-5 ANALYSE DU MARCHE DE L'IMMOBILIER

Selon l'Observatoire des transactions immobilières et des terrains à bâtir en Languedoc-Roussillon et la Direction Régionale de l'Équipement, les fortes évolutions démographiques attendues sur la région nécessitent de réaliser 15 000 résidences principales chaque année jusqu'à l'horizon 2015. Les prévisions actuelles, sur la base des pratiques en cours, nécessitent de prévoir 600 m² de terrain par logement à produire. Les analyses qui suivent s'appuient sur différents documents émanant de la Direction Régionale de l'Équipement. Les valeurs indiquent le nombre de transactions prises en compte pour l'analyse. Il ne s'agit pas de la totalité des transactions réalisées sur le territoire concerné. De ce fait toute analyse réalisée sur les variations du nombre de transactions serait totalement erronée.

Pour les appartements

Pour la région, près de 90 000 transactions ont été observées, soit un peu plus de 15.000 par an.

Les prix moyens au m² des transactions progressent régulièrement chaque année, avec un pic de progression de +321 euros/m² entre 2003 et 2004. L'écart entre 2000 et 2005 est de 1 042 euros/m², soit une augmentation de **100%** sur 6 ans.

Les prix les plus forts des premières années observées, se limitaient aux périmètres des agglomérations et du littoral. Les évolutions les plus fortes de 2000 à 2005 sont concentrées sur la frange du littoral Languedoc-Roussillon.

Ce sont les aires urbaines du département de l'Hérault qui représentent les prix au m² les plus forts (>2 000 euros/m²). Pour ces aires urbaines la progression est supérieure à 100%

Pour les maisons

Pour l'ensemble de la région plus de 107 000 transactions ont été observées soit environ 20 000 par an.

Les prix moyens au m² des transactions progressent régulièrement chaque année, avec un pic de progression de +300 euros/m² entre 2003 et 2004. L'écart entre 2000 et 2005 est de 901 euros, soit une augmentation de **87%** sur 6 ans. La variation annuelle des prix moyens s'est accentuée chaque année pour atteindre un pic de 20,5% en 2004.

A quelques exceptions près, les cartes confirment la hausse des prix sur la quasi-totalité des cantons et une concentration des prix les plus forts sur la bande littorale ainsi qu'autour des agglomérations les plus importantes.

L'Aire Urbaine de Montpellier est en tête des prix moyens au m² de maisons (2 614 euros/m²).

Pour le foncier

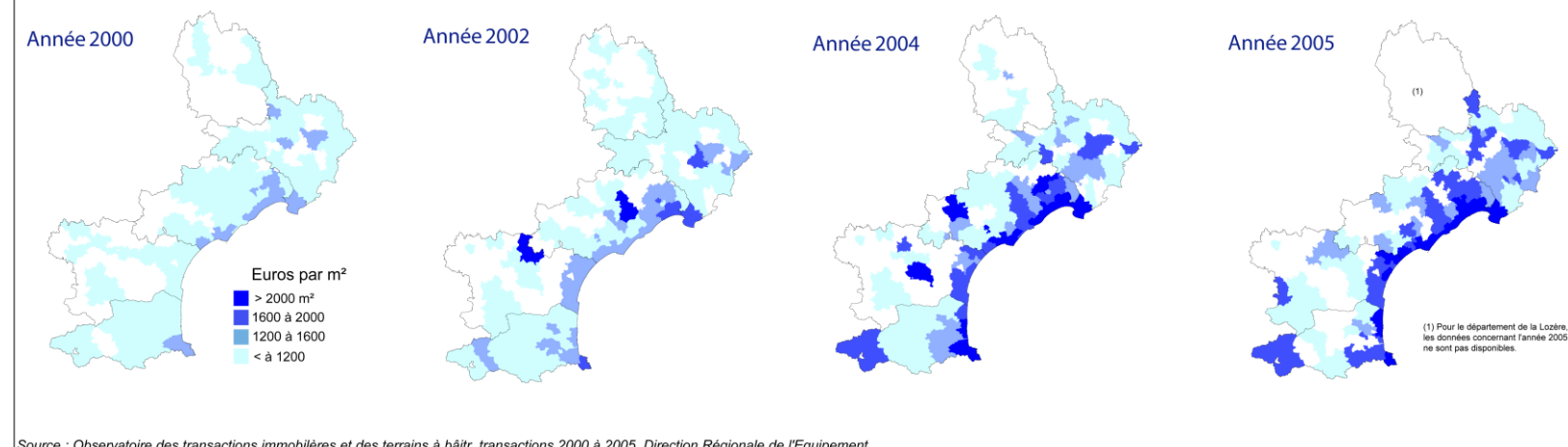
Plus de 47 000 transactions ont été observées soit environ 9 000 par an.

Les prix moyens au m² augmentent chaque année avec un pic de progression de +18 euros/m² entre 2003 et 2004. L'écart entre 2000 et 2005 est de 50 euros/m² représentant une augmentation de **100%** en 6 ans.

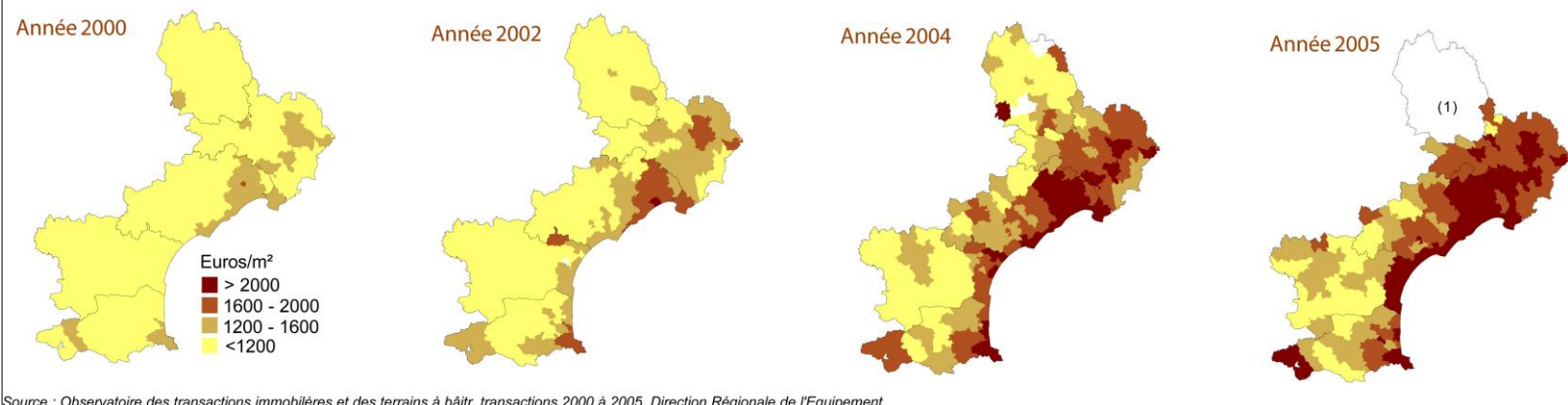
Les plus fortes progressions de prix sont constatées sur la zone littorale avec une accentuation de ces prix dans l'Hérault sur toute la frange littorale, ainsi qu'au nord et à l'est de Montpellier, dans le sud du Gard, et sur un périmètre des Pyrénées-Orientales s'étendant de plus en plus vers l'Ouest.

Les Aires Urbaines de Sète (257 euros/m²) et de Montpellier (179 euros/m²) disposent des prix au m² les plus forts de la région. Ce sont les Aires Urbaines des départements de l'Hérault et du Gard qui présentent les plus fortes augmentations, avec des hausses supérieures à 150%, entre 2000 et 2005.

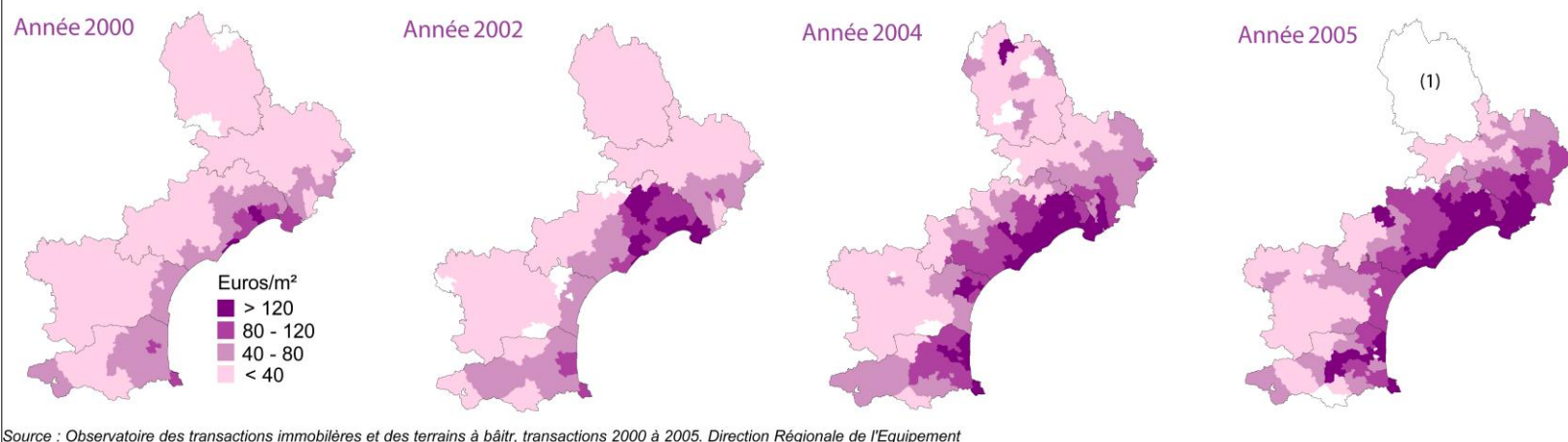
Evolution du prix moyen au m² des appartements en Languedoc-Roussillon entre 2000 et 2005.



Evolution du prix moyen au m² des maisons en Languedoc-Roussillon entre 2000 et 2005.



Evolution du prix moyen au m² du foncier en Languedoc-Roussillon entre 2000 et 2005.



1-5 ANALYSE DU MARCHE DE L'IMMOBILIER



HABITER ENTRE MONTPELLIER ET NIMES DANS UN TERRITOIRE A ENJEUX...

Pour les appartements

Selon l’Observatoire des transactions immobilières et des terrains à bâtir, au cours de la période 2000 à 2005, plus de 49 000 transactions ont été observées soit environ 8 000 par an. Les prix moyens au m² croissent chaque année, avec un pic de progression de +305 euros entre 2003 et 2004. L’écart entre 2000 et 2005 est de 1 115 euros, soit une progression de **102%** sur 6 ans.

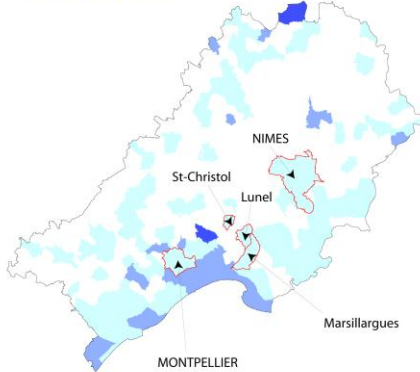
Le type de bien qui constitue l'effectif le plus important est le type T2 (30% des transactions). Les types T1 et T3 représentent respectivement 27 et 23% des transactions. Les grands logements, types T4 et T5 ne représentent que 16 et 5% des transactions. La répartition par type de logement est très homogène sur la période 2000 à 2005.

Les prix moyens au m² des **petits logements** (type T1 et T2 logements les plus demandés) sont **nettement plus chers** que ceux des **grands logements** (T4 et T5 ou plus), l’écart moyen est passé de 350 euros/m² en 2000 à 780 euros/m² en 2005.

En 2005 les prix au m² des **petits logements** (T2) sont **supérieurs de 652 euros** par rapport aux **grands logements** (T4 et plus). Les prix ne se sont pas stabilisés en 2005, par exemple la hausse pour le type T3 est de 15% soit **+279 euros au m²**.

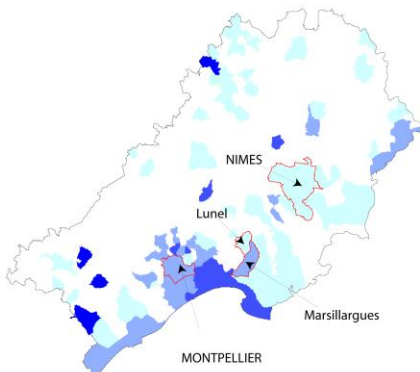
Evolution du prix moyen au m² des appartements dans les territoires situés entre Montpellier et Nîmes entre 2000 et 2005.

Année 2000

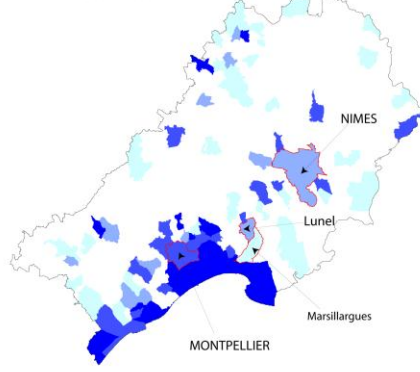


Euros/m²
■ > 2000
■ 1600 - 2000
■ 1200 - 1600
■ < 1200

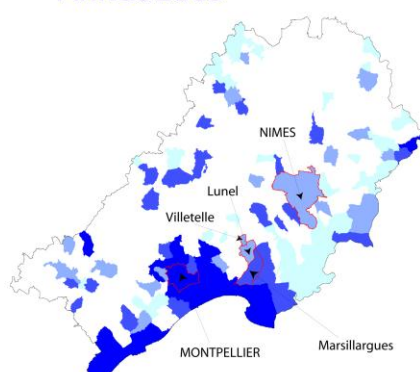
Année 2002



Année 2004



Année 2005



Prix moyen annuel par m² selon les Aires Urbaines (AU)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
AU Lunel	675	756	963	1 080	1 332	1 524
AU Montpellier	1 075	1 167	1 283	1 629	1 924	2 201
AU Nîmes	770	797	894	1 032	1 230	1 537
Hors AU	1 381	1 426	1 689	2 101	2 526	2 874

L'Aire Urbaine de Lunel auquel appartient la commune de Lunel-Viel a connu une augmentation des prix au m² de **126% entre 2000 et 2005**.

Source : Observatoire des transactions immobilières et des terrains à bâtir, transactions 2000 à 20005, Direction Régionale de l'Equipeement.

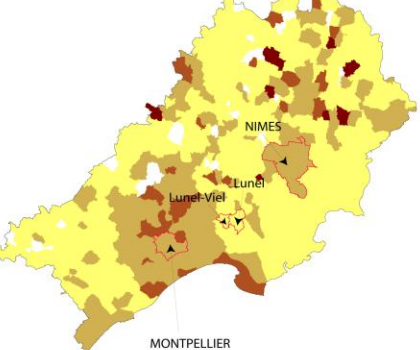
Pour les maisons

Les prix moyens au m² progressent régulièrement chaque année. Le pic de progression avec +316 euros a été atteint entre 2003 et 2004. L’écart entre 2000 et 2005 est de 1029 euros, soit une augmentation de 85% sur 6 ans.

En 2005, les villas représentent 86% des transactions, avec une répartition annuelle hétérogène. Les prix moyens au m² des maisons sur rue sont inférieurs de 411 euros à ceux des villas en 2005. L’évolution des prix moyens au m² est homogène quelle que soit la nature du bien.

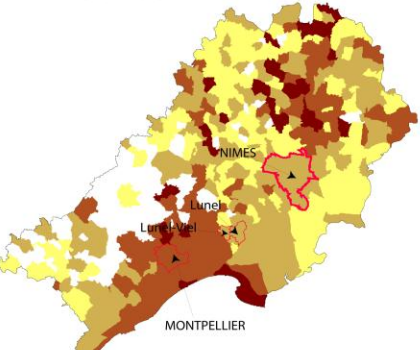
Evolution du prix moyen au m² des maisons dans les territoires situés entre Montpellier et Nîmes entre 2000 et 2005.

Année 2000

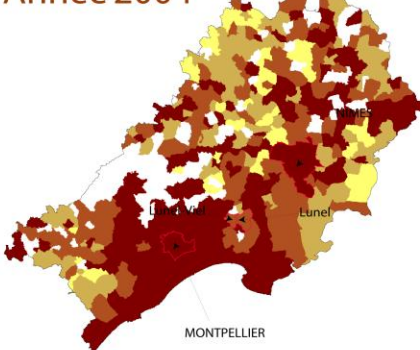


Euros/m²
■ > 2000
■ 1600 - 2000
■ 1200 - 1600
■ < 1200

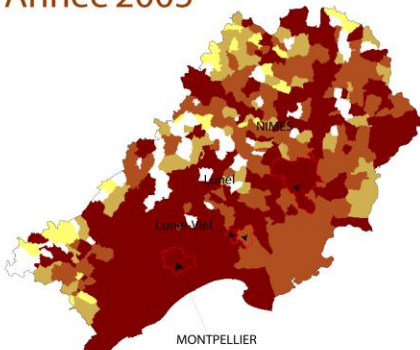
Année 2002



Année 2004



Année 2005



Prix moyen annuel par m² selon les Aires Urbaines (AU)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
AU Lunel	975	1 161	1 277	1 444	1 748	1 940
AU Montpellier	1 407	1 566	1 785	2 070	2 379	2 614
AU Nîmes	1 140	1 248	1 354	1 592	1 919	2 113
Hors AU	1 093	1 198	1 395	1 562	1 834	1 982

Surface habitable moyenne en m² par nature de bien

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Maison sur rue	83	83	87	86	82	80
Villa	105	101	101	102	103	101

L'Aire Urbaine de Lunel auquel appartient la commune de Lunel-Viel a connu une augmentation des prix au m² de **99% entre 2000 et 2005**.

Source : Observatoire des transactions immobilières et des terrains à bâtir, transactions 2000 à 20005, Direction Régionale de l'Equipeement.

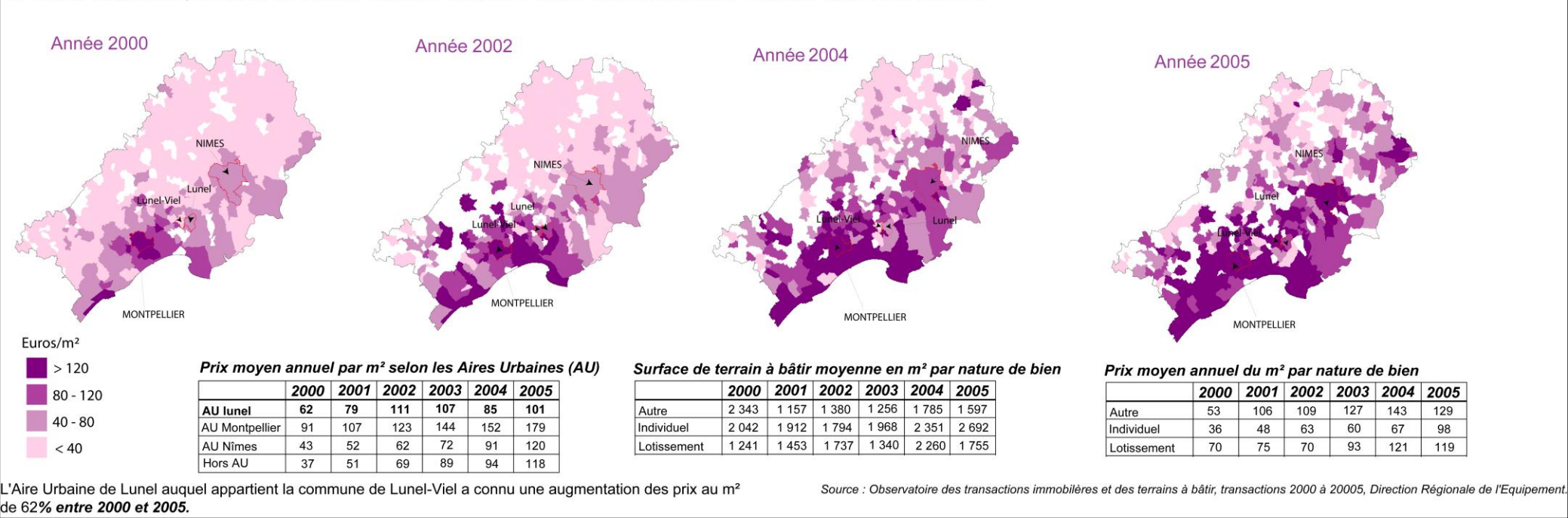
1-5 ANALYSE DU MARCHE DE L'IMMOBILIER

Pour le foncier

Plus de 20 000 transactions ont été observées durant la période 2000 à 2004 soit environ 3 500 par an. Les prix moyens au m² des transactions progressent régulièrement chaque année, avec un pic de progression de +23 euros entre 2003 et 2004. L'écart entre 2000 et 2005 est de 70 euros, soit une augmentation de 130% sur 6 ans. Les terrains de la catégorie Artisanat et industrie ont été occultés de l'analyse car leurs transactions ne représentent moins de 3% du volume globale de la zone d'étude.

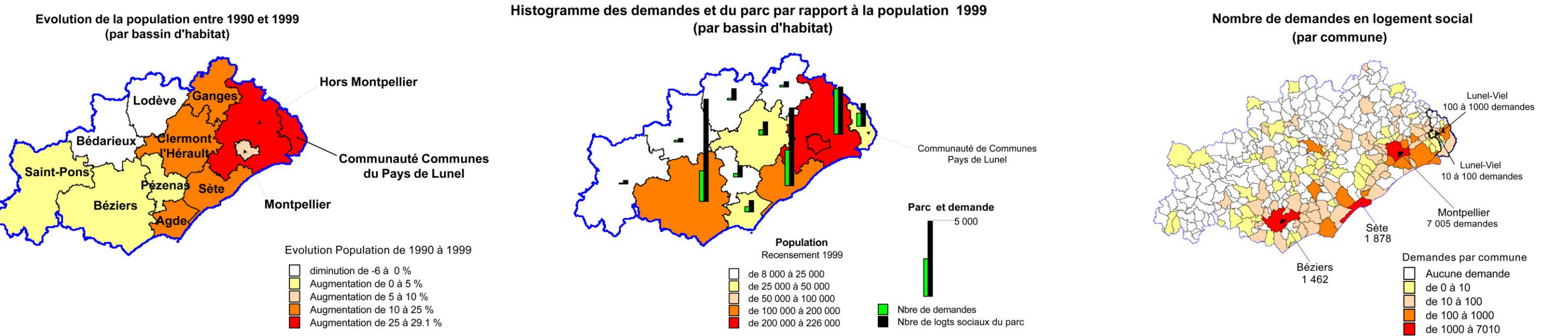
Les prix moyens au m² des terrains en lotissement sont nettement plus élevés que les parcelles individuelles : +21 euros en 2005. Les prix des terrains individuels progressent de 36 à 98 euros, ceux des terrains en lotissements sont restés stables jusqu'en 2002, puis ont fortement progressé pour atteindre 119 euros en 2005. Les prix de vente moyens fluctuent de façon homogène pour les trois catégories de bien. On observe une baisse en 2005 des terrains en lotissement (baisse liée à la diminution des surfaces moyennes des terrains). Les surfaces moyennes des terrains fluctuent de façon très hétérogène sur toute la période étudiée. L'écart entre terrain individuel et lotissement est très disparate entre 2000 et 2005.

Evolution du prix moyen au m² du foncier dans les territoires situés entre Montpellier et Nîmes entre 2000 et 2005.



1-6 MIXITE ET DEMANDE SOCIALE EN LOGEMENTS

Sur la commune de Lunel-Viel de 1990 à 1999 on observe une augmentation significative du nombre de logements sociaux. En 1999, l'INSEE recensait 136 logements gérés par des organismes H.L.M. Entre 1999 et 2004, 11 logements à caractère social ont été produit (soit un rythme de production de 1,64% annuel), actuellement, le parc social est constitué de 146 logements, soit **11,8% des résidences principales** et **37% du parc locatif**. La municipalité de Lunel-Viel a la volonté de maîtriser son développement socio-urbain en favorisant l'implantation des jeunes ménages. Une étude de l'Observatoire de la demande de logement social, datant de 2001, dresse une « photographie » de la situation du logement social et des demandeurs :



DEMANDE SOCIALE EN MATIERE DE LOGEMENTS :

Au niveau de la communauté de communes des Pays de Lunel, on remarque une spécialisation du territoire marquée par une concentration de l'habitat collectif essentiellement sur la ville de Lunel (détenant 88% du parc locatif en 2003) puis sur Marsillargues. La demande en logements sociaux est forte et reste concentrée sur la commune de Lunel à 85%, les 25% restant se partagent entre Marsillargues et Lunel-Viel. Le Plan Local d'Habitat en cours d'élaboration fixera les objectifs de production de logement social afin d'apporter une réponse adéquate aux nombreuses demandes de logements.

Selon l'observatoire de la demande de logement social en Languedoc-Roussillon, en 2001, les demandes en logement se concentraient sur des appartements de type T2 (23%), T3 (38%) et T4 (27%). Ces observations sont en adéquation avec la composition de la population de Lunel-Viel, sa structure est équilibrée en fonction des différentes tranches d'âge. Les typologies des différentes demandes de logements répondent aux besoins de la population locale :

- ⇒ Type T2 : Les demandes émanent en majorité de personnes seules ou jeunes couples. Il s'agit des jeunes de moins de 26 ans en début de parcours professionnel ou de retraités.
- ⇒ Type T3 : Les besoins en logements de type T3 sont les plus forts. Elles concernent essentiellement des jeunes couples sans enfant, des familles monoparentales et des couples de retraités.
- ⇒ Type T4 : Il existe une forte demande pour ce type de logement. Elle est en majorité formulée par des couples avec un ou deux enfants.
- ⇒ Type T5, T6 et plus : L'offre limitée dans ces catégories influe sur le taux de satisfaction (5% contre 8% du stock régional). Elle permet de loger les grandes familles.

CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS FORMULANT UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Selon l'observatoire de la demande de logement social, les personnes situées dans la tranche d'âge 26 à 35 ans sont les plus demandeuses en matière de logement à caractère social.

Un peu moins de la moitié des demandes est formulée par des familles isolées et couple sans enfant. Les ménages avec enfant représentent 54% des besoins de logements. La composition de ces ménages est en majorité des couples ou des familles monoparentales avec un ou deux enfants.

Pour la situation professionnelle, on peut schématiquement définir deux catégories de situation professionnelle :

1. une première stable représentant plus de la moitié des demandeurs et regroupe les salariés de condition modeste et les retraités
2. une seconde fragilisée et comprenant les emplois précaires, les chômeurs, les bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion et des prestations familiales, les étudiants et les sans profession.

La première catégorie présente une situation plus favorable en matière d'attribution de logement.

Les conditions de revenus sont aussi un critère d'attribution de logement, selon l'observatoire :

Les ménages situés dans la tranche de revenu 1 à 3 fois le SMIC sont les mieux lotis en matière de satisfaction des demandes. Une faible priorité est accordée aux populations défavorisées (revenu mensuel inférieur au SMIC) et aux plus aisées (revenus supérieurs à 3 fois le SMIC).

1-7 Les secteurs d'activités économiques

Selon la Direction Régionale de l'Équipement, l'interstice situé entre Nîmes et Montpellier attire de plus en plus d'activités¹...

Poids des créations nouvelles par secteur d'activité depuis 1996

Activités	Nbre d'entreprise sur le territoire	Nbre d'établissements récents	% d'établissements récents
Agriculture, chasse, pêche	1 230	333	27%
Industries manufacturières	365	183	50%
Construction	736	457	62%
Commerces, réparation automobiles	995	573	58%
Hôtels-restaurants	199	121	60%
Immobilier, informatique et services aux entreprises	495	324	65%
Services administratifs et sociaux	1 341	614	46%
Autres activités	215	82	38%
Total	5 576	2 687	48%

Source : Direction Régionale de l'Équipement (D.R.E.), 2002.

Sur les 5 576 établissements implantés sur le territoire étudié, 2 687 sont installés depuis 1996. Dans un tissu économique traditionnellement marqué par les activités agricoles (22% des établissements) du fait notamment de la viticulture, des activités nouvelles se développent, en particulier les services aux entreprises.

Dans de nombreux secteurs, les établissements récents sont majoritaires, alors que dans le secteur agricole, les établissements plus anciens dominent.

Un quart des établissements est créé dans le secteur des services. Le secteur industriel ne représente que 6,5% du total des établissements et également 6,5% des établissements nouvellement créés.

La structure des entreprises nouvelles ne diffère pas sensiblement du tissu économique local dans son ensemble, essentiellement composé de très petits établissements, et également de sièges sociaux. 60% des nouveaux établissements n'ont pas de salarié. Une cinquantaine d'entreprises ont plus de 10 salariés. 90% des établissements créés ou déjà installés sont des sièges sociaux productifs. Pour les autres établissements, moins de 2% ont leur siège hors de la région Languedoc-Roussillon.

La majorité des créations est directement liée à la croissance démographique. Il s'agit d'activités de services (administrations, éducation, santé), d'entreprises et d'artisans de la construction, des petits commerces, etc. Toutefois, 947 établissements, soit 40% des créations nouvelles, n'ont pas forcément de lien direct avec l'arrivée de la population.

¹ Le territoire concerné prend en compte l'implantation des entreprises sur les communes de Lunel et de ces communes voisines : à quelques communes près, le périmètre concerné est constitué de 3 communautés de communes : du pays de Lunel, de Petite Camargue et de Rhony-Vistre-Vidourle.

La D.R.E. a confié au bureau d'études EDATER en 2002, une enquête auprès de quelques-unes de ces nouvelles entreprises, pour identifier les facteurs de leur choix. Les principaux résultats soulignent les points suivants :

Pour les entreprises qui se créent, l'implantation sur le territoire résulte d'une opportunité du moment. Globalement, ces entreprises nouvellement créées n'ont pas hésité quant à leur implantation. Dans un transfert, la démarche d'implantation relève plus d'une stratégie d'entreprise et plusieurs zones ou communes ont pu être mis en balance.

Mais dans les deux cas, les critères personnels ont largement joué dans le choix de la zone : les créateurs d'entreprises citent leurs attaches familiales et personnelles sur le territoire. Le positionnement géographique dans le grand sud entre Marseille et Toulouse a été aussi cité comme motivation dans le choix d'installation.

Cette proximité des centres urbains signifie tout à la fois proximité des marchés (clients et fournisseurs), possibilité de main d'œuvre qualifiée venant des deux bassins d'emploi, possibilités de services. Les critères privilégiés par les entreprises industrielles ou de construction sont la proximité des villes et du réseau autoroutier.

Le cadre de vie a été aussi cité comme facteur déterminant dans le choix d'implantation : vivre à la « campagne » en bénéficiant des avantages des villes proches, image positive d'un environnement agréable, commodité de circulation, autant d'arguments qui ont joué en faveur du territoire. Les sociétés de service apparaissent plus particulièrement sensibles au facteur « cadre de vie ».

La disponibilité de locaux plus grands que dans les centres urbains, un prix du foncier plus attractif qu'à Montpellier ou Nîmes sont également cités. Il semble toutefois que ces critères financiers n'aient pas été les facteurs primordiaux d'implantation.

En effet, qu'il s'agisse de création pure ou de transfert, une fois défini un éventail de communes possibles, la réponse rapide et plus ou moins encourageante des municipalités aux courriers qui leur sont adressés peut déterminer le choix final d'implantation. Plus qu'une aide financière, les entreprises recherchent des municipalités intéressées par leur projet, pouvant les aider dans leur recherche de locaux, de terrains, montrant un intérêt pour le développement de l'entreprise. Ce degré de participation des collectivités locales joue un rôle de facteur « déclenchant » dans le choix d'une commune par l'entrepreneur.

Le bassin économique du lunellois n'a pas de spécialisation économique marquée, pas d'identité économique particulière, autour d'une filière spécifique ou d'une grande entreprise. Il n'est pas non plus particulièrement riche en main d'œuvre qualifiée. Ce territoire n'est pas recherché pour ce type d'avantage. Ce sont donc des atouts d'ordre géographique, combinés avec des avantages comparatifs par rapport à une implantation à Nîmes ou Montpellier (disponibilités foncières, faible coût foncier, plus faible fiscalité).

Les secteurs d'activité économique à l'échelle de Lunel-Viel...

1-7-1 L'agriculture

Les terres agricoles représentent 571 hectares¹ sur une emprise spatiale de 1 197 hectares environ, soit 47% du territoire communal selon le RGA² réalisé en 2000.

¹ Il s'agit de la Surface Agricole Utile Communale

² Recensement Général Agricole

L'activité agricole communale s'exerce aussi bien au nord qu'au sud de la commune.

Source : Recensement Agricole 2000-INSEE

Nombre d'exploitations	43
dont nombre d'exploitations professionnelles	23
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	45
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	67
Nombre total d'actifs sur les exploitations	62 UTA*
Superficie agricole utilisée des exploitations	549 ha
Terres labourables	120 ha
Superficie toujours en herbe	97 ha
Nombre total de chevaux	45
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	29

UTA* = Les exploitations dont le siège est implanté à Lunel-Viel représentent seulement 549 hectares. Les parcelles ne sont pas forcément localisées sur la commune.

La répartition actuelle des surfaces agricoles est la suivante :

- Vignes : 305 hectares
- Terres labourables : 120 ha, dont 71 ha céréales
- Fourrage : 97 ha
- Blé dur : 66 ha
- Verger : 24 ha

Le secteur agricole subit depuis une vingtaine d'années une baisse manifeste. Il ne représente aujourd'hui plus que 16 exploitations professionnelles et 27 exploitations non professionnelles et emploie 7 salariés permanents. Un bouleversement dans la répartition des surfaces agricoles :

La surface statistique (surface agricole utilisée) ne représente que 549 hectares d'après les données du recensement général agricole de 2000.

Si l'on tient compte des parcelles fourragères, les terres agricoles représentent environ 610 hectares du territoire communal pour la même année.

Néanmoins, la baisse des surfaces agricoles est incontestable passant de 687 hectares en 1979 à 549 hectares en 2000, soit une diminution de 20% principalement entre 79 et 88.

Outre cette réduction du secteur agricole, le bouleversement réside surtout dans la répartition des terres agricoles.

○ La vigne :

La viticulture est l'activité agricole la plus répandue, représentant 55% du territoire communal.

En 1979, on recense 491 hectares de vignes sur les 689 hectares agricoles, soit 71% des terres cultivées.

En 2000, le vignoble Lunel-Viellois passe de 491 hectares à 305, soit une diminution de 37% de sa surface.

Néanmoins, la viticulture de qualité développée à Lunel-Viel a subi une baisse plus minime ne représentant que 24% en moins. La surface des vignes d'appellation a principalement baissé entre 79 et 88, diminuant de 175 ha à 137, pour représenter en 2000 133 hectares.

Ces vignes d'appellation, qui constituent une source économique et une image de marque pour la commune, s'étendent au nord du canal du bas-Rhône.

○ Autres cultures :

Cependant, les vergers qui constituent 4% de l'agriculture Lunel-Vielloise en 2000, ont subi une baisse de plus de 75% de leurs surfaces exploitées.

Activité agricole peu développée en 1979, les céréales représentent en 2000 12% des terres cultivées.

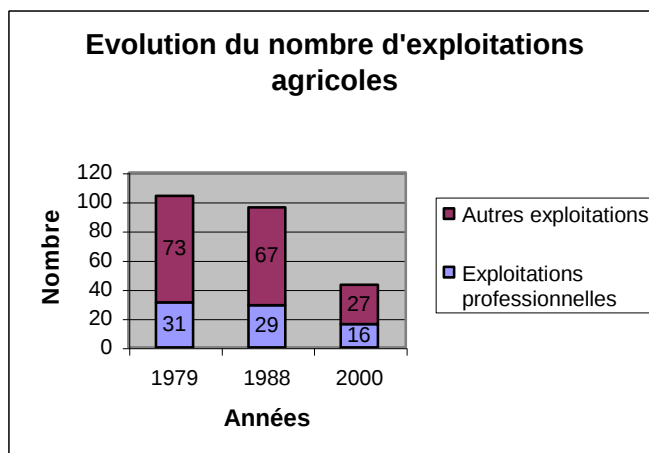
Les surfaces fourragères ont également augmenté entre 1988 et 2000, principalement constituées de surfaces en herbe.

○ La situation des agriculteurs :

En 2000, la population familiale agricole comptait 67 individus, ce qui représente 4,7% de la population active. Sa part a largement chuté puisqu'elle était encore de 14% en 1988.

On recense 43 exploitations agricoles dont 16 professionnelles ayant leur siège sur la commune en 2000, soit une diminution de 55% par rapport à 1979, où on comptait 96 exploitations. Cette diminution est beaucoup plus importante que la moyenne départementale (-35%) et nationale (-34,7%) pour la même période.

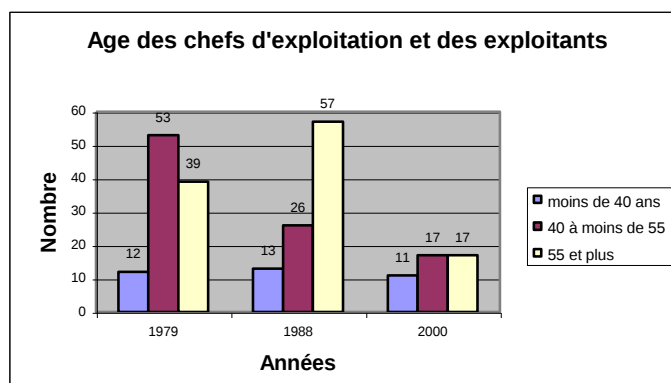
Ainsi, 58 exploitations ont disparu depuis 1979 dont 46 exploitations non professionnelles. Les exploitations « professionnelles » ont mieux résisté que les autres, puisque leur part relative est passée de 30% en 1979 à 37% en 2000.



La population agricole est vieillissante, parmi les 45 chefs d'exploitation, 17 ont 55 ans et plus, soit 37%. Cette proportion témoigne d'une population agricole relativement âgée et donc se pose le problème de la succession ou la reprise de ces exploitations.

Cependant, il faut relativiser ces chiffres pour deux raisons :

- La proportion d'exploitants de plus de 55 ans est inférieure à celle des recensements précédents : en 1988, 57 exploitants sur 96 avaient plus de 55 ans.
- D'autre part, ces chiffres prennent en compte, d'après les données MSA 1999, environ 10% d'agriculteurs à la retraite ou en pré-retraite qui cultivent encore quelques parcelles, principalement la vigne.



Cependant le vieillissement de la population agricole est bien réel et risque de s'accroître dans les années à venir.

L'évolution de la population agricole Lunel-Vielloise est marquée par la baisse de ses effectifs de 56% en 21 ans. Parallèlement, la population totale communale ayant presque doublé, la population agricole est devenue très minoritaire ne représentant plus que 2% des actifs Lunel-Viellois.

En conclusion, on peut souligner que la vigne reste la culture la plus développée sur le territoire. Néanmoins, le tracé de la future Ligne à Grande Vitesse traverse la zone Agricole. Ce projet aura un impact indéniable sur la viticulture de qualité qui s'étend principalement au nord du canal du Bas-Rhône.

Une étude diligentée par le Conseil Général de l'Hérault et réalisée par TERCIA Consultants fait apparaître les perturbations du tracé sur les exploitations agricoles :

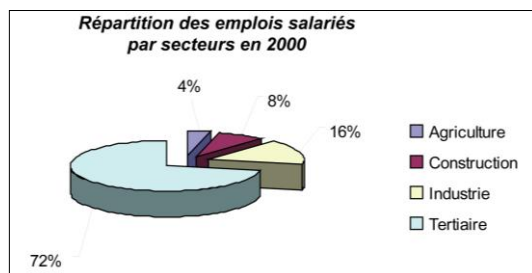
Elles se manifestent par :

- Un effet de coupure qui se traduit par un allongement des trajets, et la destruction des îlots exploités coupés en deux.
- La perte de surface qui décompose en : surface sous l'emprise CNM, délaissés agricoles, acquisitions RFF hors emprise.
- Une perte de potentiel de valeur ajoutée : dans la commune de Lunel-Viel, 6 exploitants perdent plus de 5% de potentiel de valeur ajoutée.

Dans la Commission d'Aménagement Foncier (CLAF) du Pays de Lunel, 24 exploitants sont perturbés par le tracé, représentant 539 Ha.

1-7-2 Le tissu économique Lunel-Viellois

Les principaux secteurs d'activités sont représentés sur le territoire lunel-viellois. La structure économique de la commune est marquée par le secteur tertiaire.



Les activités tertiaires :

Le secteur tertiaire de la commune représente 72% des activités. Il regroupe les activités de commerces et de services. Celles-ci se développent sur plusieurs secteurs selon une certaine logique :

- Les services aux particuliers sont principalement implantés sur les abords de la RN113 (station service, garage, fleuriste, boulangerie), bénéficiant ainsi de l'affichage et du passage des véhicules qui ne sont pas forcément résidents.
- Les commerces de proximité sont localisés majoritairement sur la RN113 et dans le centre urbain (rue des Ecoles et place du 14 juillet).

Cette offre est complétée par la structure économique de Lunel qui dispose de surfaces commerciales attractives en termes d'offre et de prix.

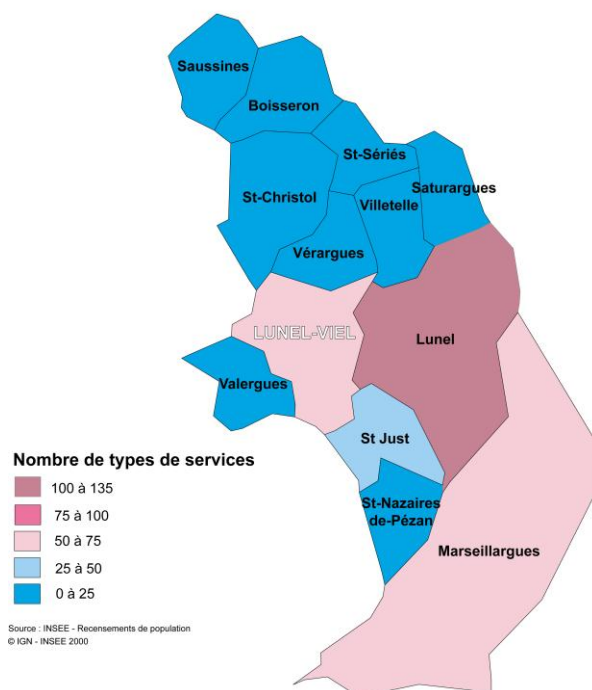
- Zone de chalandise et comportement d'achats des Lunellois...

Selon le constat dressé par le Schéma de Développement Commercial de l'Hérault, l'équipement commercial s'organise autour du Centre-Ville secondaire de Lunel, entouré de deux zones périphériques de base. Marsillargues a atteint le statut de bourg avec une locomotive alimentaire, mais les communes de Lunel-Viel, Saint-Christol, Saint-Just, Valergues et Villetelle, ne disposent pas de locomotive alimentaire.

Le bassin de Lunel dispose de sa propre zone de chalandise, les dépenses alimentaires sont réalisées en totalité dans le lunellois. L'équipement commercial en type produit anomal¹ est faible du fait de la proximité de l'agglomération Montpellieraise. L'attraction gardoise reste toujours secondaire, mais récurrente autour de 10% pour le commerce anomal.

¹ Ensemble des produits non alimentaires.

NIVEAU DE SERVICES
(Nombre de types de services et commerces)



- La diversité du tissu économique : perspective et développement...

Le « paysage commercial » présente donc une complémentarité fonctionnelle entre trois formes principales de distribution :

- Le commerce de proximité (villages et quartiers)
- Le commerce de Centre-Ville
- Le commerce des Centres Commerciaux Périphériques et Zones Commerciales.

Le commerce des Marchés s'intègre aux deux premières formes à qui il apporte des atouts spécifiques.

Le bassin de vie lunellois a la particularité de regrouper l'ensemble de ce tissu économique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU et en vertu de la loi SRU, il appartient au document d'urbanisme de préciser les conditions d'utilisation des territoires afin d'assurer :

- La diversité des fonctions urbaines.
- La mixité sociale dans l'habitat urbain et rural en tenant compte en particulier [...] des activités économiques et notamment commerciales.
- La maîtrise des besoins de déplacement et de circulation.

Dans cette perspective, le PLU prend en compte les Préconisations du Schéma de Développement Commercial de l'Hérault (SDC) datant de septembre 2005. Le SDC est un document complémentaire du SCOT avec lequel il doit être compatible.

Les orientations générales du SDC validées en janvier 2004 précisent les objectifs qui doivent permettre à l'équipement commercial de remplir les fonctions suivantes dans chaque périmètre de bassin de vie :

1. La satisfaction du consommateur en termes de concurrence
2. Le maintien du commerce de proximité dans les villages et les quartiers
3. Le rayonnement des Centres-Villes
4. L'application de la « règle d'équilibre entre les différentes formes de distribution »

Le SDC est un document indicatif et souple afin de faire face aux évolutions démographiques, aménagements, évolutions commerciales et des modes de consommations.

Des préconisations particulières par bassin de vie sont formulées dans le cadre de ce document :

Préconisations générales du SDC	Préconisations particulières au bassin Lunellois
La satisfaction du consommateur en termes de concurrence	Développer un équipement de moyennes surfaces spécialisées, limité mais diversifié en termes d'activité, pour favoriser un comportement de « premier pas » du consommateur.
Le maintien du commerce de proximité dans les villages et les quartiers	N'autoriser la création de supermarchés qu'en fonction de la croissance démographique des villages et le plus possible greffés sur l'équipement existant. Eviter l'implantation de Hard Discount avant celle d'un supermarché, sauf étude de complémentarité avec le commerce existant.
Le rayonnement des Centres-Villes	Renforcer les centres-villes périphériques, véritables pôles secondaires d'équilibre Favoriser l'accessibilité des centres-villes par une gratuité du stationnement court Renforcer les accessibilités en mode doux et en transports collectifs depuis les quartiers de lotissement vers les équipements commerciaux des centres villes.
L'application de la « règle d'équilibre entre les différentes formes de distribution »	Eviter le développement des hypermarchés au détriment des supermarchés et du commerce traditionnel sur ces territoires.

Source : Schéma de Développement Commercial de l'Hérault, Préfecture de l'Hérault, Septembre 2005.

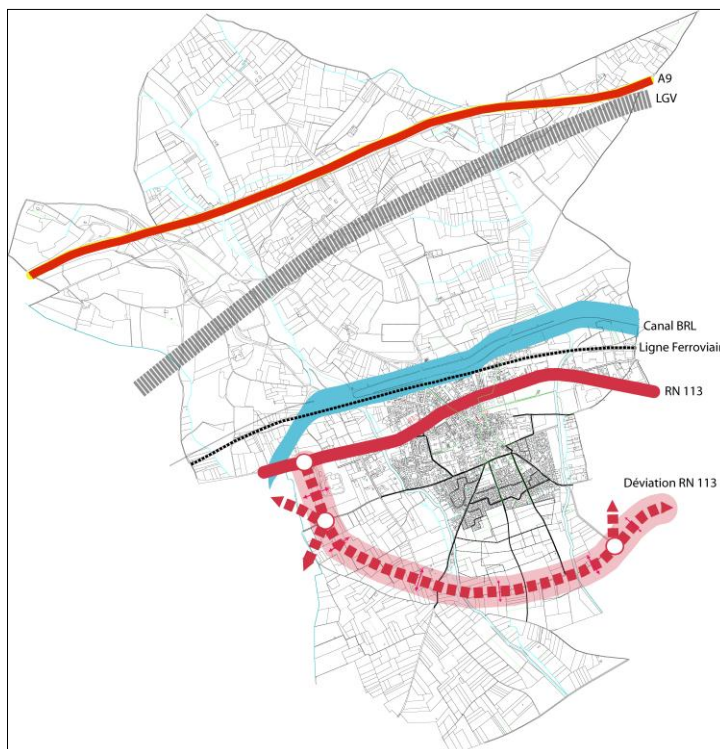
SYNTHESE DU CHAPITRE I : LES DONNEES GENERALES LES CONSTATS...

THEMES	CONSTATS
<i>La démographie</i>	- Depuis les années 1970, taux de croissance de plus de 3% par an – doublement de la population tous les 25 ans. - Depuis 1982, la taille moyenne des ménages a connu une légère baisse passant de 2,9 à 2,7 personne en 1999 - Le territoire est un « pays » qui plaît : 25% des lunellois interrogés ont déménagé au cours des 10 dernières années en restant dans les communes de Lunel et Lunel-Viel
<i>La population active</i>	48% des actifs travaillent dans le bassin montpelliérain et seulement 40% dans la commune. - La population Lunel-Vielloise est composée de cadre moyen. - Le taux de chômage global reste stable entre 1990 et 1999 (16,7%).
<i>Sociologie de l'habitat</i>	- Les maisons individuelles représentent 96,71% du parc immobilier de la commune. - Le parc immobilier est récent. - Il y a peu de logements collectifs.
<i>Analyse du marché de l'immobilier Et la mixité sociale</i>	- Territoire à enjeux avec de nombreuses demandes. - Crises de l'immobilier les offres sont rares et souvent chères. - Manque de mixité socio-urbaine.
<i>Les secteurs d'activités économiques</i>	- L'agriculture connaît une régression importante depuis les années 1982. 72% des activités sur le territoire communal appartient au secteur tertiaire (services). - Les principaux secteurs d'activités sont présents sur le territoire communal.

2- LES ECHANGES ET DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

La commune de Lunel-Viel est située dans le corridor languedocien à 22 km à l'est de Montpellier et à 36 km de Nîmes. Cette situation stratégique à la croisée des « chemins » confère au territoire communal une attractivité particulière. La commune conserve un caractère authentique tout en bénéficiant des commodités offertes par les agglomérations Montpellieraine et Nîmoise. Les axes de communication stratifient le territoire communal.

Lunel-Viel est traversée par les deux principaux axes de communication, l'autoroute A9 et la RN113 d'orientation Est – Ouest reliant Nîmes à Montpellier.



Réseaux de déplacement sur la commune de Lunel-Viel

2-1 Les communications

Lunel-Viel est un nœud stratégique sur toutes les voies de communication.

La desserte de Lunel-Viel :

<i>Autoroute A9 :</i>	échangeur sur le territoire communal
<i>Route Nationale 113 :</i>	traverse le village
<i>Gare SNCF :</i>	situé dans le village
<i>Aéroport Montpellier Méditerranée :</i>	25 km

2-2 Les infrastructures routières

L'autoroute A9 joue un rôle de catalyseur de la croissance du Lunellois qui se pose comme point d'équilibre entre Montpellier et Nîmes.

- 2.2.1 La trame viaire historique de la commune :

La trame viaire est héritée des chemins ancestraux reliant Lunel-Viel aux autres villages. Ainsi, la RN113 reprend le tracé de la « Route Historique de Nîmes à Montpellier » qui existait déjà au XIXe siècle.

On remarque dans le village des traces de chemins historiques qui ont parfois été transformés en route.

Les deux départementales qui traversent le territoire communal du nord au sud, la D110 et la D171 sont reliées aux routes communales permettant une certaine continuité au niveau de la traversée du village.

Néanmoins, de nos jours, une autre logique tend à se développer dans le schéma viaire de la commune.

La RN 113 : un axe « incontournable »...

Le décompte journalier de la fréquentation fait apparaître un trafic de 15 000 à 23 000 véhicules jour en moyenne annuelle. Le taux de poids lourds empruntant cet itinéraire reste inférieur à 5% tant à l'est qu'à l'ouest de la ville de Lunel.

L'enquête de circulation menée par la DDE, dans le cadre des études de déviation de la RN113, montre que la route nationale a une double vocation : échange entre Nîmes et Montpellier et desserte locale. Le pôle Lunellois représente un « carrefour de transit » entre l'autoroute A9 et les stations du littoral languedocien.

L'ensemble de l'itinéraire de la route nationale a un caractère urbain et péri-urbain fort. Les déplacements d'usage effectués sur cette route se partagent selon différentes vocations :

- ⇒ les trajets « domicile - travail » représentent 20% du transit à part égal avec les déplacements « domiciles – affaires personnelles »
- ⇒ les trajets « domicile – loisir » et « domicile – achats » représentent un volume transitoire de 10% chacun.

Le dossier de concertation publique de la déviation RN113 souligne qu'aujourd'hui les problèmes majeurs du trafic sur la route nationale sont principalement localisés dans la traversée des secteurs urbains de Lunel et Lunel-Viel.

Ces problèmes sont accentués, en période estivale, par la charge liée à la forte croissance du trafic sur les routes départementales exerçant un rôle de liaison entre l'autoroute A9 et le littoral languedocien.

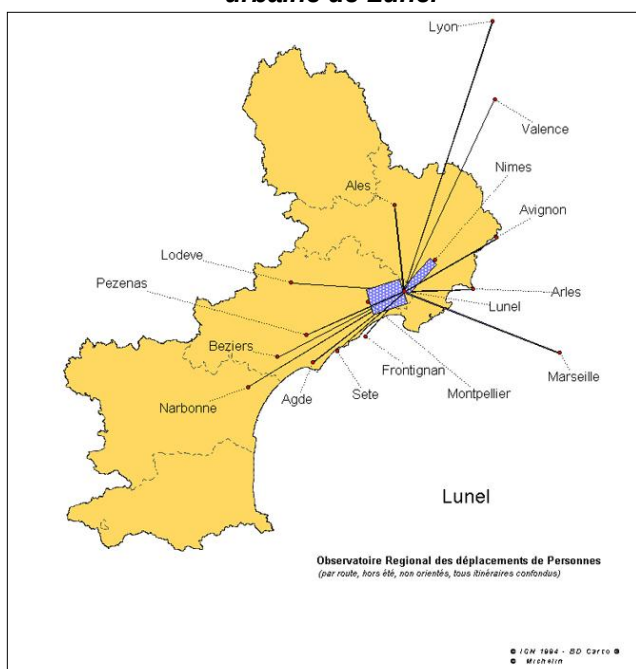
Le diagnostic du fonctionnement du réseau routier dans le lunellois met l'accent sur les besoins croissants en déplacements de la liaison entre Nîmes et Montpellier.

A l'horizon 2010, sans nouvelle infrastructure, la croissance du trafic sur l'ensemble du réseau de voirie va accentuer les dysfonctionnements perçus tant sur la durée de saturation que sur le linéaire de voirie concernée.

A l'horizon 2020, le trafic moyen annuel prévisible sur la RN113 à Lunel-Viel dépassera le nombre de 25 000 véhicules jour.

2-3 Les déplacements

Les déplacements depuis l'aire urbaine de Lunel



Moyenne des déplacements journaliers en mode routier observées en 2004 hors période estivale

De Lunel vers...	Nb de Véhicules légers	Nb de personnes
Montpellier	6 490	8 660
Nîmes	1 790	2 500
Aix-Marseille	240	440
Arles	230	350
Sète	210	310
Béziers	200	270
Alès	260	210
Avignon	120	200

Source : DRE – Observatoire des Déplacements
 Un individu faisant un aller – retour est compté comme deux personnes
 Le poids respectif de chaque pôle dans la relation n'est pas connu

2-3-1 Les déplacements à l'échelle communale...

La trame viaire est héritée des chemins ancestraux. Le maillage territorial s'est édifié sur l'unité de la journée de marche, la référence de l'autonomie pour se déplacer. Cette notion oubliée avec l'usage de l'automobile, reste fondamentale pour restaurer les pratiques piétonnes, une des priorités de notre époque pour réduire la circulation et préserver l'environnement des pollutions et réagir contre les gaz à effets de serre.

Le réseau viaire d'une commune détermine le fonctionnement urbain, l'organisation des différents types de flux jusqu'à la notion finale d'espace public. Il définit ainsi l'image identitaire et le cadre de vie communal.

La hiérarchie des voies est dictée par le calibrage des routes. La traversée principale du village s'inscrit dans le réseau de route départemental et national. Les logiques anciennes sont perturbées. L'enjeu pour la commune est donc de dégager la lisibilité de l'infrastructure urbaine et sa hiérarchie.

On peut identifier 3 niveaux :

Le réseau viaire principal :

Le réseau principal regroupe l'ensemble des voies qui structurent fortement son territoire et accompagne son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau cohérent complété par d'autres réseaux viaires.

Un nouveau réseau viaire principal se dégage. Compte tenu de la forme ramassée de la commune, seulement deux routes gèrent le transit et la desserte de Lunel-Viel.

La Route Nationale 113

La RN113 se présente comme un axe incontournable traversant la commune, situé entre deux pôles d'urbanisation (nord et sud). La RN 113 bénéficie d'un statut double.

- Elle a une dimension régionale et génère un trafic conséquent (de Nîmes à Sète).
- Elle assure également une fonction de boulevard urbain de par son intégration et son aménagement au sein du village. Elle garde son attrait marchand à l'échelle locale et sa fréquentation actuelle opère toujours une véritable coupure urbaine entre le nord et le sud du village.

Cette dualité de la RN113 affecte le fonctionnement urbain. Cette voie coupe le village en deux insérant une problématique de cohésion et d'équilibre entre l'urbanisation nord et sud. Les quartiers développés au nord sont enclavés entre la nationale et le canal du Bas-Rhône. La forme urbaine de cette partie est donc définie par le tracé de ces deux infrastructures.

La cohésion entre le nord et le sud doit-être améliorée à deux niveaux :

- D'une part, les voies qui traversent la RN113 du nord au sud posent un problème de confrontation aux carrefours et aux trafics. La D110 illustre ce problème puisque les usagers l'empruntant sont contraints de prendre la nationale sur quelques mètres pour récupérer le tracé départemental.
- D'autre part, l'intégration des déplacements doux à la route nationale doit-être un axe de réflexion important. Le pôle éducatif, sportif et culturel se trouvant au centre du village (sud de la RN), il s'agit d'assurer la sécurité des enfants qui se rendent à l'école et à leurs activités.

La future déviation de la RN113 passera au sud de la zone agglomérée et permettra de dévier le trafic hors du village. En contournant le village par le sud, cette déviation déplacera l'entrée principale vers le nouvel échangeur. La route de Valergues est l'axe présumé. Cet axe se raccordant par la rue de l'Occitanie sur la RD 110, il dessinera une grande parallèle à la RN 113 au sud de la centralité. Ce contexte de projet conditionne la recomposition urbaine. Les enjeux représentent :

- La mise aux normes de la route de Valergues qui n'est pas une route départementale
- La tradition de l'entrée principale vers le centre historique pour le révéler et le valoriser.
- L'intégration du projet à plus long terme du TER et de la desserte de la gare.

A l'échelle communale, le projet de réhabilitation de la RN 113 en boulevard urbain favorisera la lisibilité des liaisons nord - sud.

Le réaménagement de l'actuelle route nationale en boulevard urbain permettra de résorber l'importance du trafic qui génère des nuisances et une ségrégation spatiale des fonctions urbaines.

L'objectif de ce réaménagement sera de relier l'ensemble des polarités par des liaisons douces et ainsi créer un véritable cœur de ville.

Il favorisera l'autonomie des déplacements des écoliers et renforcera la cohésion entre le nord et le sud du village. L'optimisation du fonctionnement urbain repose sur cet enjeu.

Au-delà de réunir le nord et le sud, le futur boulevard urbain porteur de la centralité représente un grand potentiel d'aménagement pour répondre qualitativement aux besoins du renouvellement urbain.

Il convient également de rappeler que la future déviation transposera l'axe principal sud sur la route de Valergues.

Les routes départementales :

Aujourd'hui, ces routes sont les seules à organiser les liaisons avec le nord du territoire de la commune. La succession d'infrastructures en couloir à franchir (la voie ferrée, le Canal du Midi, puis l'autoroute A9) isole le nord du territoire jalonné en majorité de propriétés viticoles. Au sud, elles représentent les routes principales et traversent chacune un bras du Dardaillon. Le transit local étant reporté sur la RN 113, les deux routes départementales ont un profil faible, réduit à une vocation de liaison intercommunale. Seules deux rues, la rue de l'Abrivado (séquence de la RD 171) et la rue des Lavois (sur la RD 110) ont été calibrées pour le développement urbain. Le village ancien est contenu entre ces deux routes départementales.

La Route Départementale 110

L'articulation de la D110 à la section ouest de la Route Nationale permet de desservir le sud de la commune. La signalétique affichée facilite cet itinéraire : il s'agit après avoir franchi le Dardaillon Ouest, de prendre à droite la rue André Auguste, puis l'Avenue du Sport qui longe le stade et qui rejoint la Route de Valergues jusqu'à la rue de l'Occitanie qui file ensuite sur la rue Antoine Roux.

L'aménagement de ce circuit a été primordial dans le fonctionnement actuel de la commune. Il est parfaitement adapté à l'évolution de la forme urbaine de Lunel-Viel qui s'est élargie et allongée. Une partie du transit se déporte sur cette voie, ce qui permet de décharger la RN 113 et de contourner le centre ville.

Cet axe se positionne en périphérique et dessert la partie sud du village. L'enjeu est de renforcer ce circuit par la prise en charge et la gestion des déplacements doux.

De par cet axe, le sud et la partie ouest de la commune sont correctement desservis. Néanmoins, en ce qui concerne la partie est de la commune, certes moins urbanisée, on note un nombre insuffisant d'axes de communication.

Au fil des années, la forme urbaine de Lunel-Viel a évolué, elle s'est élargie et allongée. L'adaptation du réseau viaire s'est imposée, mais la morphologie du centre urbain composée de rues étroites et de maisons mitoyennes rend difficilement envisageable un élargissement de la voirie à la fois d'un point de vue économique et patrimoniale.

Par différentes pratiques de jonction pour éviter la traversée du village par la RN 113 saturée, et après le contournement du village par la route de Valergues en cours de réfection, la RD 110 relie Saint Just.

C'est le circuit le plus fréquenté et le plus sensible de la commune. A la fois grande transversale sud et voie de contournement du centre, il le contient, il le reconfigure et il structure toutes les liaisons inter quartier avec la centralité. Mais en limitant l'accessibilité au centre il conditionne tous les accès modes lents au centre village et à tous les équipements publics.

Après le passage du Dardaillon Est, à l'échelle intercommunale, la RD 110 est l'axe le plus direct pour relier Lunel.

La mise en service de la future déviation déplacera cet axe principal plus à l'ouest, vers la route de Valergues qui se raccorde sur la rue de l'Occitanie. Le raccordement avec la RD 110 se fera à l'est, à l'entrée de la commune de Lunel.

Cette analyse conduit à reconsidérer la hiérarchie du réseau viaire de la commune, en tenant également compte des effets du projet de la future déviation. Cependant, cette déviation ne fait pas partie du plan d'aménagement du présent PLU.

Organisation de la trame viaire à l'échelle du Village



Le réseau viaire secondaire :

Il s'agit du niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau principal. Le réseau secondaire regroupe les voies qui complètent en plusieurs points la trame viaire principale. Ce réseau est important et assure la transition entre réseau principal et micro-trame.

En ce qui concerne Lunel-Viel, il s'agit des rues qui desservent le centre ville et les quartiers communaux.

Le réseau secondaire recoupe correctement le réseau principal. Il est assez présent sur le territoire et complète le réseau principal qui est faible.

L'accès au nouveau groupe scolaire situé en impasse et générant des va-et-vient dans le quartier de Verdier pose un conflit d'usage en terme d'utilisation de l'espace public entre les piétons et les automobilistes.

Ce secteur est à la fois rattaché au parc dans un environnement remarquable et proche du centre, les contraintes urbaines imposent un circuit peu lisible. La rue des Magnolias n'ayant pas de correspondance avec les quartiers sud et le sens interdit de la rue Antoine Roux impliquent de passer par la rue de la Saladelle.

Le choix d'interprétation oppose deux réflexes. Le réflexe automobile pose une situation isolée et critique. Le réflexe environnemental renverse l'approche. Dans le contexte du parc c'est une manne pour entraîner des nouvelles pratiques dans le village.

Au sud le réseau secondaire est constitué par la rue de l'Abrivado, et le chemin de Régine, puis le chemin des Horts. La terminologie de chemin est très éloquente. Elle traduit la perception du réseau viaire communal assimilé à des chemins, car tout le trafic est absorbé par la RN 113. Ce sont des axes structurants qui intègrent des liaisons inter quartiers. Ils sont adaptés au développement urbain. Le point sensible est de gérer la vitesse sur des

axes rectilignes.

Le nord du village est organisé par l'avenue de la Gare et l'avenue de Saint-Génies. Le terme d'avenue correspond à l'avènement de la gare.

L'isolement du secteur desservi par le chemin du Cap Miaoulaire

Ce secteur est concerné par la zone inondable. Les deux franchissements du Dardaillon ne sont pas aux normes. Géographiquement il est dépendant des projets de la commune limitrophe de Lunel.

Les voies de quartiers :

Il s'agit du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. Il se différencie du réseau secondaire par l'absence de caractère structurant.

A Lunel-Viel, les voies de quartier se présentent sous forme de nombreuses voies en boucles ou en impasses.

Ces voies sont très fournies au niveau des lotissements. En revanche, le réseau est moins développé dans les quartiers urbanisés au nord de la RN 113, essentiellement pour des raisons morphologiques puisque l'habitat date du XIXe siècle.

De plus, les grandes infrastructures telles que la voie ferrée et le canal BRL limitent les possibilités de voirie.

A Lunel-Viel, les voies de quartier se présentent sous forme de nombreuses voies en boucles ou en impasses.

Sur la commune on note deux secteurs sensibles au trafic : le quartier de la rue des Taulis à l'ouest et la rue Marcel Pagnol au sud qui correspondent à des secteurs de forte densité.

Les rues du Village :

Les rues du centre ancien font partie du patrimoine historique et leur limite physique est une contribution à cette valeur. Aujourd'hui, il faut mesurer tous les effets de l'automobile sur l'espace public en termes de pollutions, de nuisances, de consommation d'énergie et de santé, pour faire évoluer les pratiques. C'est un sujet sensible qui relève d'une approche globale. Comment réorganiser les déplacements, la circulation, le stationnement.

L'enjeu est de définir l'espace public. Le centre village reste le cœur de l'espace commun, le « vivre ensemble ». C'est le point d'ancrage du choix du cadre de vie et la construction de l'identité villageoise pour les générations futures.

Les déplacements lents :

Le Conseil Général de l'Hérault étudie la possibilité d'une desserte des collèges entre Lunel et Lunel-Viel par l'intermédiaire d'une liaison douce sécurisée dans le cadre de son Plan de Déplacement Piétons.

Globalement il y a un déficit de circuits de déplacements lents. La commune initie un programme de déplacements alternatifs sur les axes principaux et la mise en sécurité des croisements des liaisons inter quartiers

L'autre point sensible porte sur le site de la gare au nord du village. Au-delà de la problématique de la traversée de la voie, rue de la Mutualité, on constate un trop libre accès à cette voie ferrée y compris par les aires de dépôts.

Il ne fait aucun doute de la nécessité de réduire la circulation qui se mesure en terme d'économie d'énergies, de pollutions (sonores, CO²), de climatologie, de santé et de solidarité. Mais le choix de développer les déplacements lents est complexe car il conjugue

des moyens et du temps pour mettre en œuvre de nouvelles pratiques.

2-3-2 Le stationnement

L'étude de territoire communal a permis de mettre en lumière différents secteurs de stationnement en corrélation avec les vocations différentes des zones :

Le stationnement sur la RN 113 :

La problématique relève d'abord de la sécurité pour les riverains et l'accès aux commerces. C'est une situation évolutive qui s'est déjà améliorée depuis la mise en service de l'échangeur de l'A9. C'est un axe économique, avec l'attraction des commerces qui connaissent déjà une forte dynamique de réhabilitation. Chaque projet contribue à l'amélioration des conditions d'accueil.

Le stationnement résidentiel :

Il est nécessaire de distinguer :

- l'habitat individuel de la première couronne qui globalement intègre le stationnement à l'intérieur des parcelles.
- la gestion du stationnement dans certains lotissements peut générer quelques désagréments dans deux types de cas :
 - ⇒ les lotissements très denses qui n'intègrent pas le principe de stationnement sur la parcelle,
 - ⇒ l'évolution du modèle familial et de cohabitation peuvent générer jusqu'à 2 à 3 véhicules par foyer.

Le stationnement centre village est le point sensible.

Le centre village est en phase aiguë de saturation de l'espace par le stationnement. La situation de Lunel-Viel est complexe. Les capacités de stationnement du centre sont extrêmement réduites. Le centre ancien n'est pas en mesure de pouvoir y répondre. Le type d'architecture, soit une majorité de maisons de ville, soit l'étroitesse des ruelles ne permet pas d'imposer le stationnement dans le domaine privé.

La problématique du stationnement rentre dans une réflexion globale de choix de circulation et de déplacements dans la commune qui intègre également le projet de la gare TER avec des besoins complémentaires de stationnement pour le territoire communal.

2-3-4 Les enjeux d'un réseau viaire de qualité à l'échelle du Village

L'ensemble de la voirie constitue l'espace public auquel s'oppose l'espace privatif des parcelles. Il est important de noter qu'il existe une hiérarchie de ces espaces dits publics. En effet, les **rues principales** permettent les relations entre le centre et les autres villages, mais aussi entre les quartiers. Bien que très visible sur le plan, il est plus difficile de les identifier sur le terrain. On peut noter un manque de lisibilité quant à la lecture spatiale de ces grands axes. Autrement dit, le gabarit des voies principales paraît être mal adapté pour recevoir et accueillir les différents flux qui les parcourent.

La ville reste physiquement marquée par l'importance du trafic sur l'artère principale (plus de 15 000 véhicules par jour). Dans le cadre du présent diagnostic on a pu souligner qu'une amélioration de la lisibilité de la trame viaire est nécessaire.

La trame viaire communale devra faire l'objet d'une hiérarchisation avec des priorités d'interventions, au regard des fonctions attribuées à chaque voie (traitements paysagers, partage des usages, renforcement de la sécurité...). La municipalité peut se réserver le droit d'intervenir ponctuellement dans le tissu urbain pour désenclaver et renforcer le maillage de la voirie communale.

L'aménagement en boulevard urbain de l'actuel RN 113 permettra une réduction significative de la vitesse.

Le paysage urbain peut être amélioré en réorganisant l'offre et l'usage du stationnement (résidentiel, commercial...) à l'échelle du territoire communal : le principal enjeu est la reconquête de l'espace public par les piétons et les cyclistes. L'objectif est de relier l'ensemble des équipements et des pôles de centralités avec des liaisons douces.

Ce thème des déplacements lents est un vaste domaine tout en nuance. Il faut distinguer les nouveaux aménagements qui intègrent à la base tous ces nouveaux critères, de l'espace urbain existant avec toutes les contraintes circonstancielles qui impliquent de composer au cas par cas des situations et des opportunités. C'est un travail qui s'inscrit dans la durée.

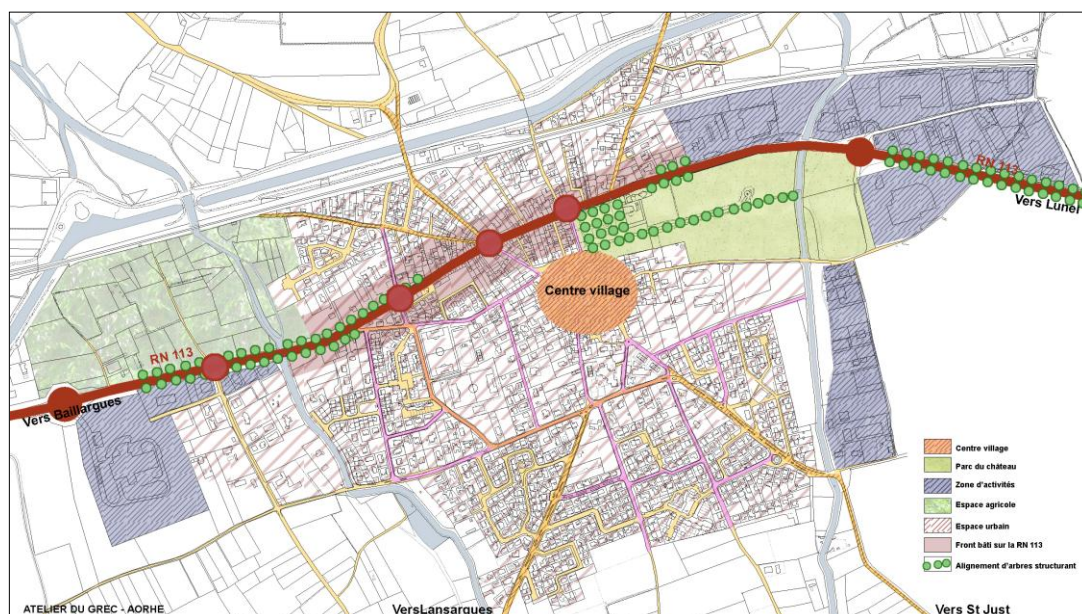
Au-delà de ce contexte urbain, la commune de Lunel-Viel bénéficie d'un espace environnemental riche. De son accès dépend sa surveillance pour l'entretenir et le valoriser, et sa protection par le suivi écologique. Les pratiques de l'espace environnemental représentent également un atout pour les activités de loisirs, de détente, d'enseignement, de vocation avec des effets bénéfiques également sur la santé. C'est tout un ensemble qui contribue au développement durable.

Il est à noter que les deux Dardaillon sont particulièrement bien entretenus. La commune offre des territoires variés au nord et au sud.

Pour conclure, on peut exposer le cas des adolescents attirés vers le bourg centre de Lunel distant de quelques kilomètres seulement, et de soulever une liaison douce sécurisée entre les deux communes. Cette question peut être étudiée avec le Conseil Général de l'Hérault soucieux de faire évoluer ces pratiques et précurseur des plans déplacements piétons PDP pour la desserte des collèges.

La commune de Lunel-Viel réalise un plan d'accessibilité sur son territoire. Le diagnostic a été réalisé et approuvé le 16 décembre 2009.

Le village de Lunel-Viel, un espace à valoriser...



2-4 Les transports.

La Communauté de Communes des Pays de Lunel examinera la question de l'élaboration d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) dans le cadre des compétences qui lui ont été transférées.

Les transports collectifs :

- Le transport ferroviaire

La commune de Lunel-Viel possède une gare SNCF, elle est desservie par la ligne du Train Express Régional (T.E.R.) Avignon – Narbonne :

Réseau Régional de la SNCF



La gare SNCF de Lunel-Viel est rarement desservie par le TER. En effet, on ne peut observer qu'un seul arrêt à 18h18. Cette fréquence n'incite pas la population à utiliser les transports ferroviaires notamment pour les migrations pendulaires (domicile-travail). Cependant la commune de Lunel est mieux desservie que sa voisine avec 7 arrêts par jour. L'un des objectifs du SCOT est de développer l'utilisation des transports collectifs, une meilleure intégration de l'offre de desserte intercommunale en matière de transport ferroviaire pourrait inciter à une moindre utilisation de l'automobile.

- Le réseau départemental de bus

La commune est desservie par la ligne de bus n°101 du réseau départemental Montpellier-Lunel-Nîmes. Un réseau de bus intercommunal dessert le bassin de Lunel. La commune de Lunel-Viel possède un arrêt sur la RN 113.



Horaires de la ligne 101 Montpellier – Lunel - Nîmes

Le territoire lunel-viellois est bien desservi par les transports en commun parcourant l'interstice Montpellier – Nîmes. La fréquence de passage est satisfaisante avec une dizaine de rotations aussi bien dans le sens Montpellier – Nîmes que Nîmes – Montpellier.

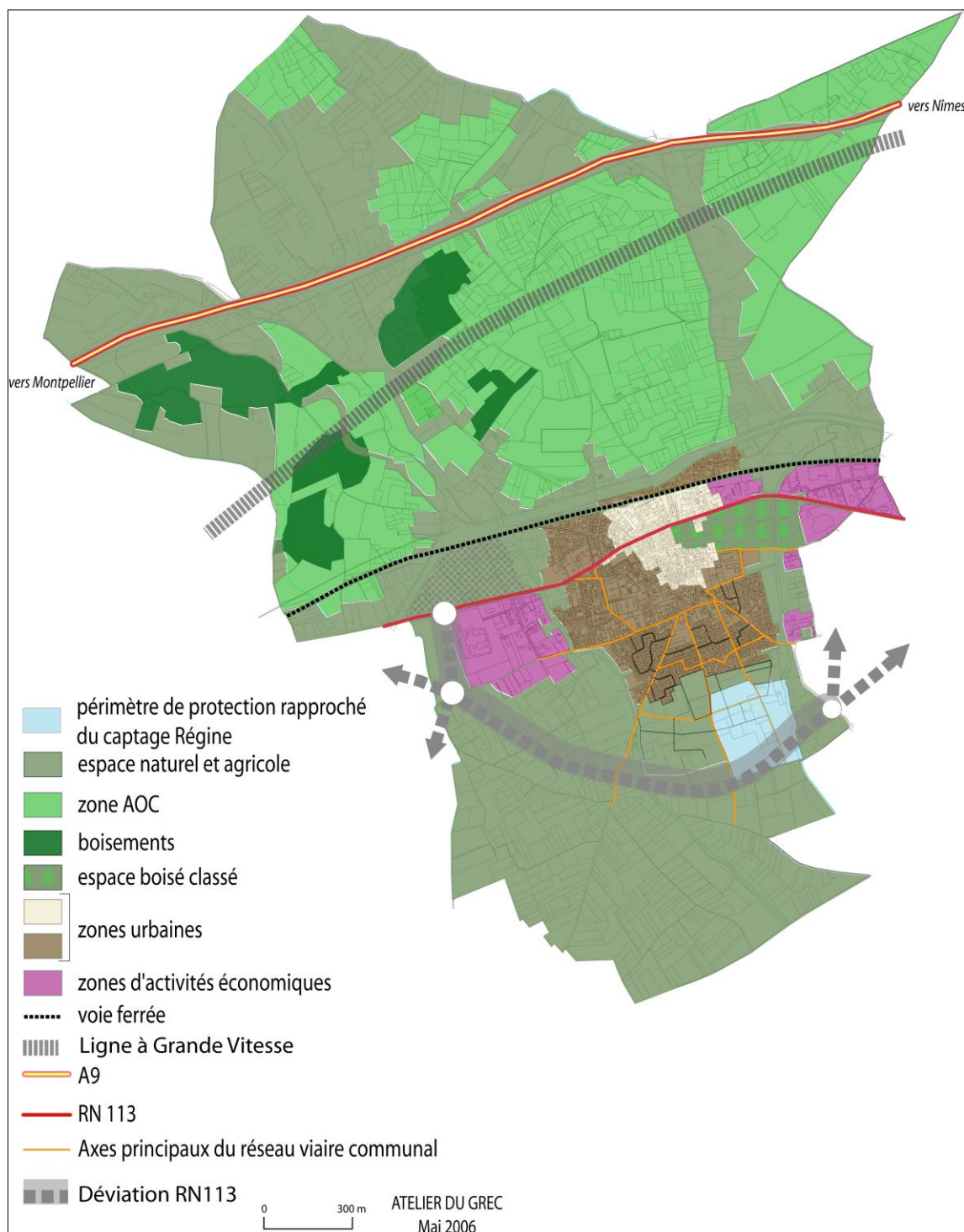
Le bassin de vie lunellois dispose de son propre réseau de bus. Ce réseau dessert l'ensemble du Canton de Lunel et joue le rôle de relais auprès des communes ne bénéficiant pas des rotations de bus du réseau départemental. Ce service permet aux personnes ne possédant pas de véhicule, d'effectuer leurs achats au sein du chef lieu de canton. Ce réseau apparaît comme incontournable pour les déplacements des personnes âgées et permet ainsi de rompre l'isolement de cette catégorie de personnes. La fréquence des passages permet d'assurer la desserte du lycée de Lunel et des collèges situés dans les communes voisines.

SYNTHESE DU CHAPITRE 2 : LES ECHANGES ET LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE...

THEMES	CONSTATS
<i>Les infrastructures routières</i>	• Lunel-Viel est un nœud stratégique sur toutes les voies de communication. • L'autoroute A9 joue un rôle catalyseur dans la croissance du lunellois. • La RN 113 joue un rôle incontournable en matière d'échange avec les métropoles voisines.
<i>Les déplacements</i>	• La R N113 scinde le territoire communal en deux systèmes de déplacements. • La commune possède un réseau viaire secondaire irriguant l'ensemble des quartiers. • Un certain nombre de carrefours présentent des relations conflictuelles en matière de partage de la voirie (piéton, automobiliste...)
<i>Les transports</i>	• La commune possède une gare SNCF. • Le territoire communal est bien desservi par le réseau départemental de bus. Les fréquences de passage sont satisfaisantes. • Le bassin de vie lunellois dispose de son propre réseau de bus.

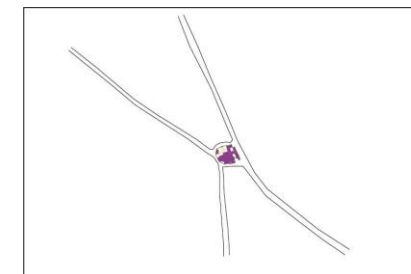
3- FONCTIONNEMENT URBAIN, ESPACE PUBLIC ET POLARITES

L'organisation du territoire Lunel-Viellois



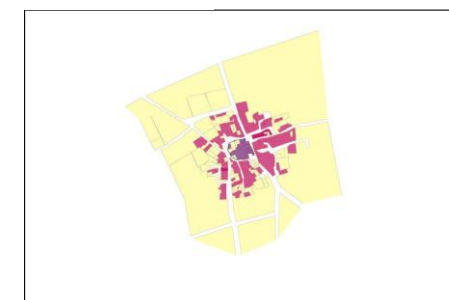
3-1 Génèse de la forme urbaine compact

L'urbanisation moyenâgeuse appelée "vieux Lunel-Viel" se développe à l'intersection des deux voies de communication principales. L'une relie cette partie du territoire aux Cévennes par la section nord, et à la plaine littorale par la portion sud. La seconde rejoint la partie est du territoire en direction de ce qui est aujourd'hui le département du Gard. Ce premier noyau qui constitue aujourd'hui le cœur de ville se présente sous la forme d'un ensemble densément bâti autour de l'église. De l'époque Moderne au XIXe siècle, l'habitat fut principalement développé le long des voies étroites de la commune. Le bâti est parfaitement aligné à la rue sous une forme très dense. Les maisons sont toutes mitoyennes. La carte ci-contre est basée sur le cadastre Napoléonien de 1810 qui témoigne uniquement des parcelles occupées et ne détaille pas la forme du bâti.



Village médiéval

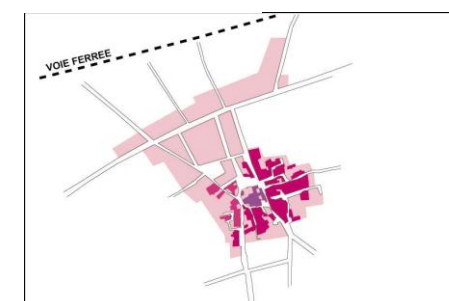
C'est au cours du XIXe siècle que la commune connût un développement déterminant pour la forme urbaine de la commune. Le cadastre du bourg de Lunel-Viel illustre la trame viaire du village qui a été conservée. L'urbanisation repose sur des rues étroites et une forme urbaine dense.



Trame urbaine 1810

L'apparition de la Route de Nîmes à Montpellier marque un événement majeur. Son tracé passe au nord du village de Lunel-Viel à distance de l'urbanisation. Néanmoins, cette nouvelle voie de communication entre les deux villes représente un lien économique. Cette traversée du village crée ainsi un appel à l'urbanisation qui va se développer davantage au nord encadrant la Route de Nîmes-Montpellier. La forme urbaine de la commune tend à s'allonger mais s'élargit peu. Ce développement traditionnel suit le mécanisme du village vigneron.

Le prolongement de l'urbanisation a été réalisé en continuité du bourg de 1810. Le bâti est également implanté à l'alignement de la rue en mitoyenneté selon un développement traditionnel pour l'époque. Néanmoins les îlots nouvellement construits deviennent davantage quadrangulaires et les rues sont plus droites et moins sinueuses. Le cœur du village regroupe les espaces bâtis centraux tels que la mairie, la nouvelle école, l'église et le presbytère.



Morphologie urbaine fin XIXe siècle

Le XIXe siècle est donc une période fondamentale pour le développement communal. C'est à partir de la trame viaire du centre historique que partent les départementales qui traversent le territoire Lunel-Viellois du nord au sud et rejoignent les communes voisines. La mise en place du chemin de fer reliant Nîmes à Sète en 1851 confirme le passage incontournable de cette commune. Au cœur de ville, l'héritage du XIXe siècle est très présent, considérant notamment l'inscription de l'année de construction des maisons qui agrémentent de part et d'autres le centre historique.

Cette carte synthétise les grandes étapes historiques de l'urbanisation du village. Elle met ainsi en avant le développement urbain au XXe siècle qui a métamorphosé la forme et la trame du village. La croissance urbaine de Lunel-Viel s'est opérée selon une logique radio-concentrique. La croissance le long des principaux axes s'est accompagnée d'une urbanisation par couronnes successives à partir du noyau urbain.

L'extension du village était limitée au nord par le canal du Bas-Rhône et s'est donc faite principalement à l'ouest et au sud. Le développement au sud met en évidence la trame des lotissements souvent en éventail.

On note également le franchissement des ruisseaux par des constructions plus ou moins récentes.

Néanmoins, ce développement urbain a respecté une forme continue et compacte de la commune. A titre d'exemple, le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1995 s'est attaché à la maîtrise de l'urbanisation, en ouvrant peu de nouvelles zones, estimant les terrains disponibles suffisants.



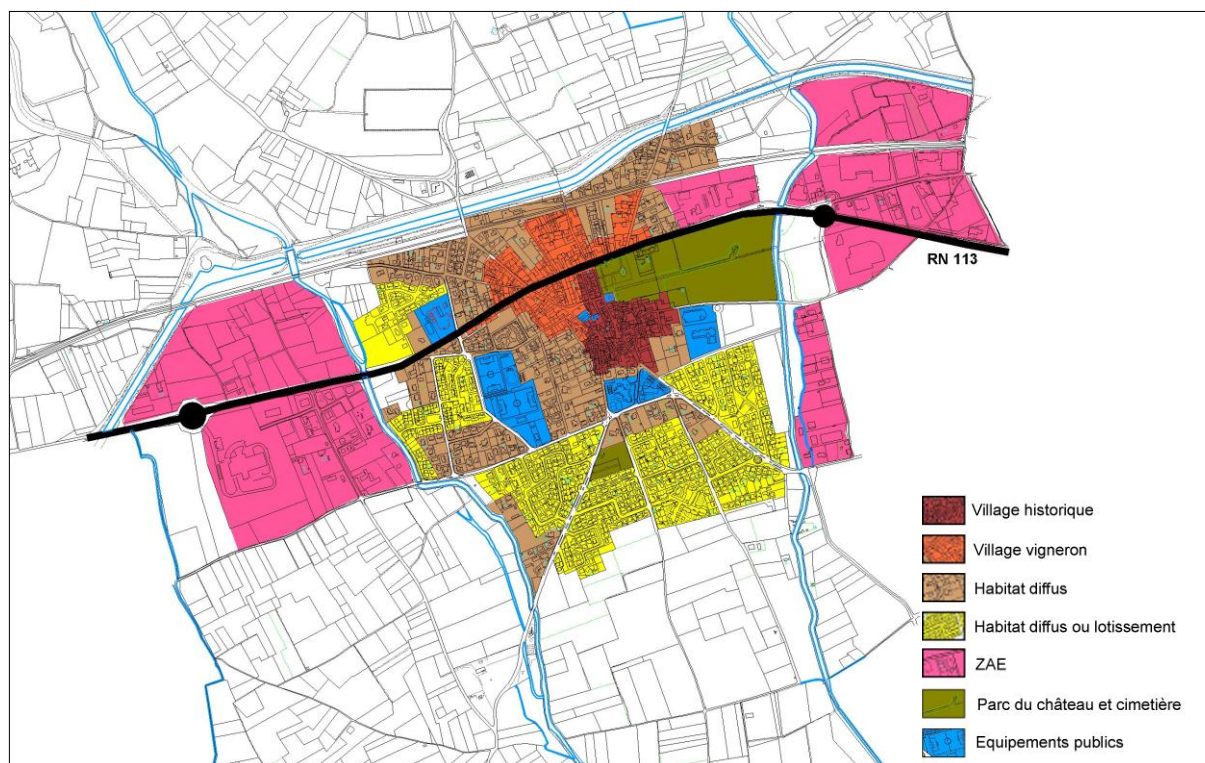
Territoires urbanisés à la fin du XXe siècle

3-2 La composition urbaine

Les paysages urbains complètent la structure du territoire exerçant une polarité au centre. Le paysage du bourg s'est développé en dessous des coteaux vallonnés au nord de la plaine. La décomposition de ce paysage fait apparaître trois entités :

Le bourg et ses abords recouvrent le village historique développé au sud de la Route Nationale. Le développement de l'urbanisation dans les années 70 a permis la construction d'habitat individuel et d'équipements publics autour du centre. Les lotissements, mode d'urbanisation prédominant ces dernières années entourent ces deux premières zones. L'urbanisation s'arrête au canal BRL, celui-ci exerçant une frontière infranchissable pour le bourg. Les espaces économiques s'articulent de part et d'autres du village, à l'est et ouest de la RN 113 franchissant les branches du Dardaillon et encadrant le bourg et ses abords. On remarque sur le reste du territoire de l'habitat isolé. Il s'agit principalement de domaines liés à l'activité viticole et typique de l'habitat rural.

Composition du tissu urbain



3-3 Morphologie du tissu urbain

Sur les 1 200 hectares de la commune de Lunel-Viel, les territoires urbanisés représentent environ 160 hectares.

L'urbanisation s'est largement développée au XXe siècle, en particulier aux alentours des années 70, début d'une croissance démographique sans précédent.

La forme urbaine de la commune s'est élargie et étendue en direction du sud.

L'habitat individuel devient la forme privilégiée et la plus répandue.

Une analyse plus fine mais non exhaustive du tissu bâti permet de mettre en évidence les principales typologies d'habitat :

- Le **bâti du centre bourg** dense en R+1 ou R+2 souvent accolé, correspond à l'urbanisation ancienne majoritairement localisée entre la rue de l'Egalité et l'avenue du Parc, bordé au sud par la crèche et l'école maternelle. Les maisons de ville se sont développées dans le prolongement immédiat du centre bourg, notamment entre la route nationale et la voie ferrée.
- Les **grandes propriétés** anciennes sont principalement localisées au nord du canal du Bas-Rhône et sont assimilées à des domaines.
- Le **bâti récent** de la commune s'est donc développé par couronnes autour du noyau historique sous deux formes principales :
 - o Les maisons individuelles se sont principalement développées à l'ouest et au sud du noyau historique. Leur implantation au milieu de la parcelle et le long des axes ne permet pas de structurer le territoire. Ce maillage est inexistant et absent d'espaces publics.
 - o Les lotissements, qui sont des opérations groupées d'habitations individuelles, s'implantent sur des terrains qui font l'objet d'un redécoupage parcellaire. Cette forme d'urbanisation est reconnaissable à une voirie souvent sinueuse et en impasse.

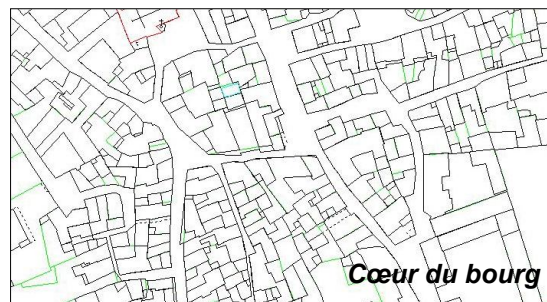
Dans le cadre de l'extension de l'urbanisation, il s'agit principalement de parcelles de taille moyenne inférieures ou égales à 500 m² soit en R+0 ou R+1.

3-3-1 Morphologie parcellaire

On peut identifier quatre principales familles parcellaires. Selon le nombre de degré retenu le nombre de familles peut largement être augmenté :

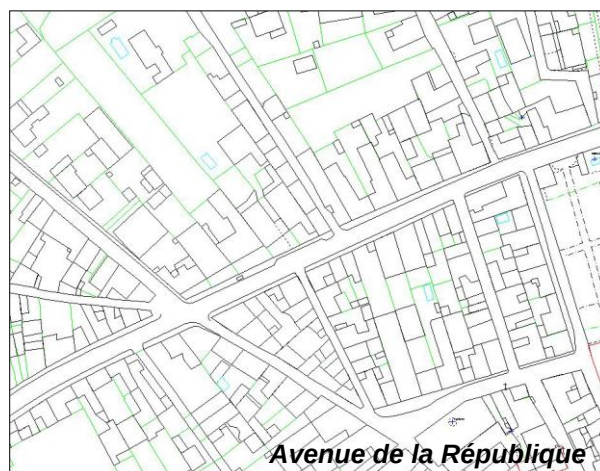
- Tissu dense et historique :

Le parcellaire se confond avec le bâti, il y a donc peu d'espace foncier. Les maisons s'imbriquent les unes aux autres. Cette famille parcellaire est prédominante dans le centre du village.



- Parcellaire à petite dimension et géométrie irrégulière :

Le bâti est implanté en rive, à l'aplomb de la rue en mitoyenneté. Cette famille de parcellaire est prédominante en amont de la rue de la République.

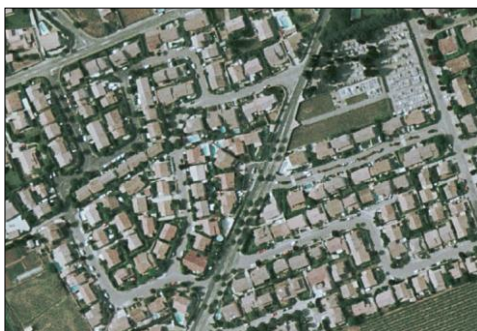


- Parcellaire ample :

Les parcelles sont implantées en biais par rapport à la rue. Les volumes bâtis sont implantés au centre de la parcelle, en retrait de la rue et sans mitoyenneté.



• Parcellaire à dimension calibrée et géométrie régulière :



Il s'agit principalement de lotissements récents, les parcelles souvent en éventail, se juxtaposant les unes pour générer des îlots aux contours sinueux. L'urbanisation plus ou moins récente a été réalisée essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires successifs sans véritable réflexion avec l'existant. Un certain nombre de dysfonctionnements sont observables : absence de hiérarchisation des voies, peu de lisibilité urbaine, monofonctionnalité, forme urbaine répétitive... Afin de mieux intégrer les nouveaux quartiers, une réflexion entre les deux styles de développement urbains (organique et rationnel) doit être menée en prenant en compte la continuité avec l'existant.

Un certain nombre d'enjeux sont sous-jacent au futur développement urbain :

- Maîtriser l'étalement urbain et le mitage dans un souci de préservation du caractère agricole et naturel du territoire communal.
- Proposer des alternatives au modèle pavillonnaire et favoriser une plus grande qualité de l'urbanisme.

3-4 Le potentiel de restructuration urbaine.

Les perspectives de développement de l'urbanisation dévoilent une volonté commune de maîtriser l'évolution démographique avec une fourchette fixée aux alentours de 4300 habitants à l'horizon 2020. L'objectif est de valoriser et de préserver le cadre de vie du territoire communal tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants. Lunel-Viel est située au cœur du corridor languedocien au sein de l'interstice Nîmes – Montpellier, territoires aux enjeux très forts, et connaît une pression urbaine qu'il convient de contrôler. Les potentialités de renouvellement de la commune reposent essentiellement sur la présence de dents creuses, et de secteurs pouvant être réinvestis. Ces secteurs disséminés sur les différentes zones urbaines sont des propriétés publiques ou privées.

Le futur développement urbain doit prendre en compte les permanences urbanistiques existantes. La commune a la volonté de juguler l'étalement urbain et le mitage dans un souci de préservation du caractère naturel et agricole de la plaine et des coteaux.

Dans cette optique, on remarque que le territoire communal offre des potentialités en matière de réinvestissement urbain. Ces potentialités représentent des réserves foncières pour la création de logements en réponse au besoin. Il s'agit de privilégier « *une croissance de la ville sur la ville* » :

En termes de renouvellement urbain, des possibilités d'urbanisation sont envisageables pour une superficie de 9 ha environ y compris marges urbaines. La reconversion des friches industrielles entre dans la catégorie du réinvestissement de la ville

On note également les possibilités offertes par l'emprise de la cave coopérative l'ancienne distillerie, l'espace occupé par les terrains de sports dont le transfert en zone extérieure à l'agglomération est envisageable, ainsi que la partie sud du terrain Manse.

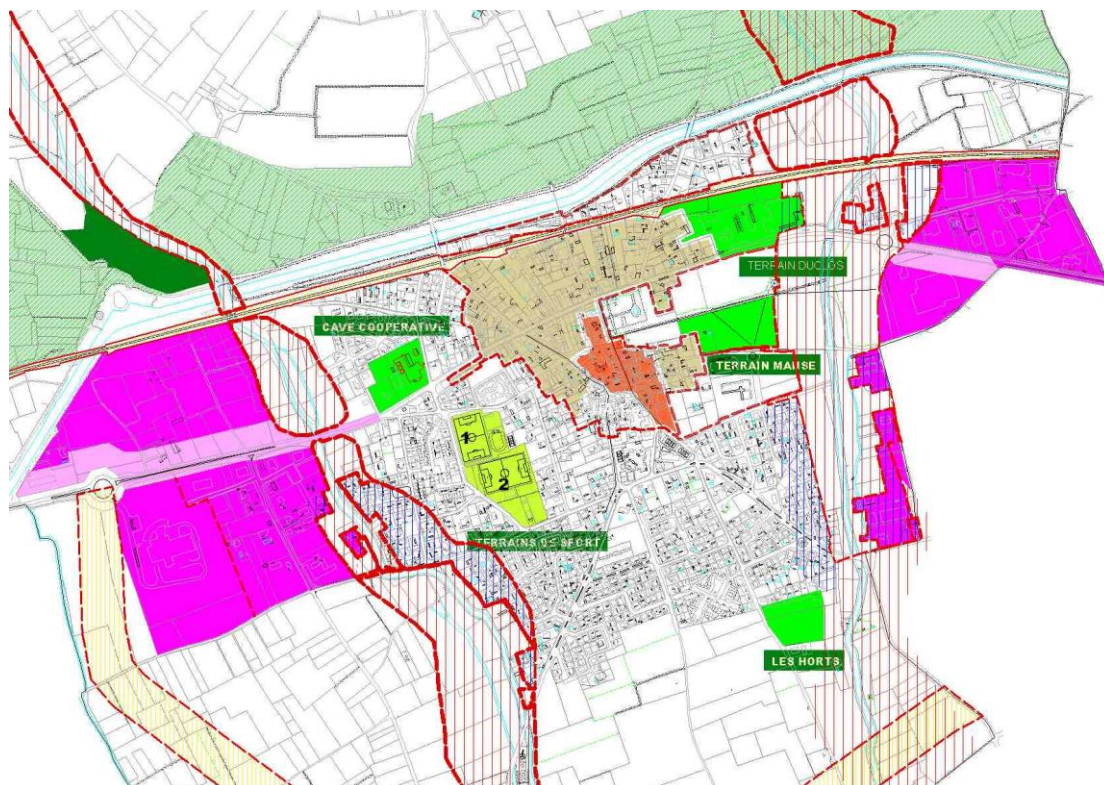
La logique de renouvellement urbain qui devra être mise en place sur la commune devra de plus compter avec la disponibilité de parcelles libres disséminées dans le tissu urbain.

Un réel potentiel de renouvellement urbain et de densification du tissu est identifié, toutefois sa valorisation se heurte à un problème de domanialité des terrains privés onéreux à acquérir, ou de propriétés domaniales « sensibles ».

La vacance

A l'échelle de la commune la part de vacance est faible. Ce phénomène semblerait plutôt structurel que technique. Elle ne constitue pas un potentiel fort de renouvellement urbain pour la commune, mais reste une piste à explorer.

Des possibilités de restructuration et de densification à l'intérieur des zones urbaines



Enjeux : Envisager les outils à mobiliser pour concrétiser les opérations...

La définition des sites de renouvellement urbain et de leur potentiel, ainsi que leur prise en compte dans le PLU comme axe de développement, constitue une première étape.

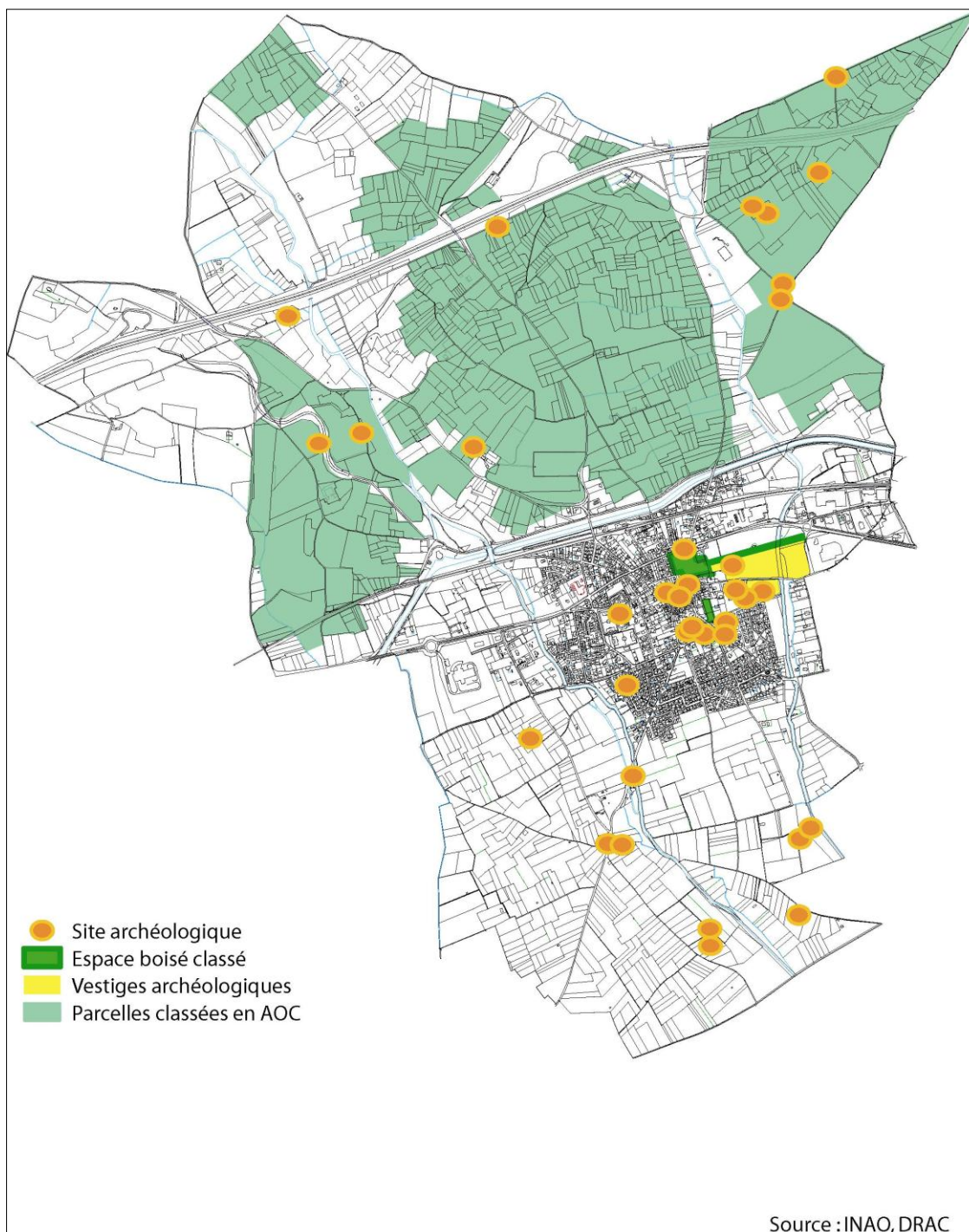
Des outils complémentaires devront être mobilisés :

- ***la nécessité d'une maîtrise forte du foncier qui suppose la mobilisation de moyens financiers et la définition de partenariats,***
- ***le besoin de recourir à des outils pré-opérationnels ou opérationnels (Orientations d'aménagement dans le cadre du PLU, ZAC, Lotissement...),***
- ***les problématiques liées au caractère patrimonial, historique ou remarquable du tissu urbain.***

3-5 La qualité patrimoniale

La commune de Lunel-Viel fait l'objet de protections diverses reflétant l'hétérogénéité et la richesse du patrimoine communal.

Un riche patrimoine historique et architectural



Le territoire de Lunel-Viel est marqué par de nombreux sites archéologiques qui mettent en exergue la richesse historique de la commune. De nombreuses fouilles ont été

menées sur le territoire par rapport à ces sites archéologiques. On y a retrouvé les traces de vie humaine de 550 000 ans avant Jésus-Christ, ce qui en fait un des plus vieux villages de notre région. On peut y admirer la grotte préhistorique du Mas des Caves.

La trace plus emblématique est sans doute la Voie Domitienne représentant l'axe de communication majeur sous l'Antiquité. Son tracé est plus ou moins parallèle à celui de l'autoroute A9.

Certains édifices de Lunel-Viel sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. L'Orangerie située dans le jardin du château de la commune (actuelle mairie) construite par la famille Manse fait l'objet d'une protection. Un Périmètre de Protection Modifié (PPM) a été étudié en 2009. Son objectif est de tracer un périmètre cohérent à l'intérieur duquel les modalités d'instruction des autorisations d'occuper le sol resteront inchangées par rapport à la situation précédente, notamment en ce qui concerne l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Le document approuvé en Conseil Municipal fera l'objet d'une mise à jour après approbation du PLU.

Dans ce même parc municipal, l'allée historique est également protégée.

Comme vestiges archéologiques remarquables on peut citer :

- Les grottes préhistoriques du mas des Caves : matériel paléontologique des glaciations du Riss et du Mindel avec des traces d'occupation humaine au paléolithique inférieur.
- Villa romaine à Parc Giraud.
- Vestiges de voie romaine.
- Vestiges d'édifice thermal public, d'habitations et de 3 nécropoles.
- Tombes wisigothiques à Croix de Montels, Centre du village, Parc Giraud.
- Belle inscription romaine sur cippe dans le Parc Giraud.
- Milliaires à Saint-Paul de Cabrières, Montels.
- Milliaire de Tibère, trouvé au mas du Juge (à la société archéologique de Montpellier).
- Près de la tour de Farges : milliaire d'Auguste découvert en 1865 (à l'ancien palais universitaire de Montpellier)



L'Orangerie du Parc du Château



Allée du Parc Municipal

Le patrimoine non protégé

Le patrimoine non protégé est très important à Lunel-Viel. Il s'agit principalement du patrimoine architectural qui constitue un héritage communal et identitaire pour les habitants.

Le village historique fait partie de l'actuel centre de la commune. Il est structuré par deux édifices centraux de la vie du village :

L'église, située au cœur du bourg, a été construite en pierres apparentes. Elle est très bien entretenue et dispose d'une tour se finissant par un clocher.

Le château de la commune appartient à une grande famille de Lunel-Viel et fut construit au XIXe siècle. Il s'agit d'une grande demeure adossée à un vaste parc.

La commune de Lunel-Viel regorge de bâtis datant du XIXe siècle témoignant d'une architecture et d'un certain niveau de vie.

Le nord du territoire communal présente également une richesse patrimoniale notamment par les grands domaines. Les bâtiments anciens sont liés à l'activité viticole et représentent la tradition viticole de la commune. La diversité des bâtis et leur valeur architecturale relève également du patrimoine communal même en l'absence de protection clairement définie.

Il s'agit pour la plupart de propriétés privées, ce qui amène à certaines particularités. La sensibilisation des habitants pour la conservation et la mise en valeur de ces biens en respectant leur identité est primordiale.

3-6 Les espaces publics et les pôles de centralités

La commune compte de nombreux espaces publics répartis sur l'ensemble du territoire qu'il convient de différencier.

- Les espaces publics communaux :

Il s'agit d'aménagements qui, par leur conception, dimension et emplacement, ont une vocation communale. Ces lieux sont susceptibles de s'ouvrir à l'ensemble des habitants et usagers du village.

Le Parc municipal constitue l'espace public majeur de la commune. Le Parc et le jardin sont protégés et classés en EBC (Espace boisé classé) dans le règlement communal. Créé dans les années 1876, il offre la trame végétale principale et participe à la centralité du village, constituant ainsi un atout patrimonial incontestable dans la commune.

Il joue un rôle structurant au niveau de l'entrée de ville est de la commune via la RN 113.



Perception extérieure du Parc.

Néanmoins, il apparaît comme un lieu fermé et multiple affecté à différentes fonctions. Ainsi, une aire de jeux pour les enfants y est implantée, délimitée par un grillage. Il ne comporte qu'une seule entrée qui est également celle de la mairie.

La nature du parc de Lunel-Viel et l'âge des plantations relèvent d'un suivi sanitaire des sujets. Un programme de réhabilitation et de replantation a été mis en place, suite à un bilan sanitaire. Ces types de parc urbain tout à fait exceptionnels ont considérablement évolué en s'ouvrant à leur ville. La ville de Lunel-Viel s'engage à entretenir et à le mettre en valeur dans le cadre d'animations culturelles.



Allée historique du parc municipal

Le Parc de la mairie est une composante fondamentale pour la commune. Il conjugue tous les types de patrimoines historiques et culturels de l'architecture des jardins, de l'environnement et de l'écologie. C'est une richesse et un symbole important.

L'Orangerie bâtie en limite du parc accueille parfois différentes manifestations. Des expositions sont régulièrement organisées dans l'Orangerie.

L'allée traversant le parc municipal est également utilisée pour diverses activités telles que les Marché aux fleurs.

L'Esplanade, plus récente, est située au bord du Dardaillon Ouest, à proximité de la route de Valergues. D'une morphologie ambiguë assimilée à une longue allée, elle constitue un lieu de promenade parsemé d'arbres et agrémenté d'une fontaine (non alimentée en eau) implantée en son centre.

Ce lieu public inséré entre le Dardaillon Ouest et la frange urbaine est délimité par des murs de jardins privés (parfois non crépis).

Il s'agit d'un lieu excentré du village, situé entre la zone d'activités (de l'autre côté du Dardaillon) et le bâti du quartier Ouest.



Esplanade au bord du Dardaillon Ouest

La commune a aménagé une aire de jeux principalement destinée aux skate-boards. Les autres espaces publics de la commune résident principalement dans la disposition des places publiques qui ponctuent la trame viaire du village.

- Les espaces publics centraux :

Le cœur du village qui se caractérise par une trame viaire étroite, constitue une centralité indéniable de par les fonctions, services et commerces qui y sont implantés. En tant que lieu de vie des habitants, le maillage d'espaces publics au centre est un élément essentiel participant à l'animation du village.

La place du 14 juillet est un espace majeur et ancien de la commune se présentant comme un lieu de convergence. L'existence de commerces de proximité et de services dans ce secteur multiplie tout au long de la journée les passages.



Ecole primaire située Place du 14 juillet

La matérialisation de places de stationnement régulièrement occupées sature l'espace. Il est à noter également une affluence accrue des véhicules aux heures d'entrées et de sorties de l'école primaire. Cet établissement imposant datant de la fin du XIXe siècle structure et agrmente la place. Il existe également d'autres places ponctuant le centre du village : place de l'église... Néanmoins, elles présentent un caractère mineur. Elles sont plus petites et servent essentiellement de lieu de stationnement. En outre, on recense dans le centre quelques espaces publics servant de support à l'expression artistique et identitaire, telle un urinoir public, dont le mur paravent est agrémenté d'une peinture évoquant la camargue.



Mosaïque à thème taurin

Les places et mails de quartiers :

Les extensions récentes de l'urbanisation (à partir des années 70) ont permis d'intégrer des espaces publics qui animent chaque quartier.

Parfois, les îlots sont organisés autour d'une place publique plantée d'arbres. Il s'agit souvent de lotissements.

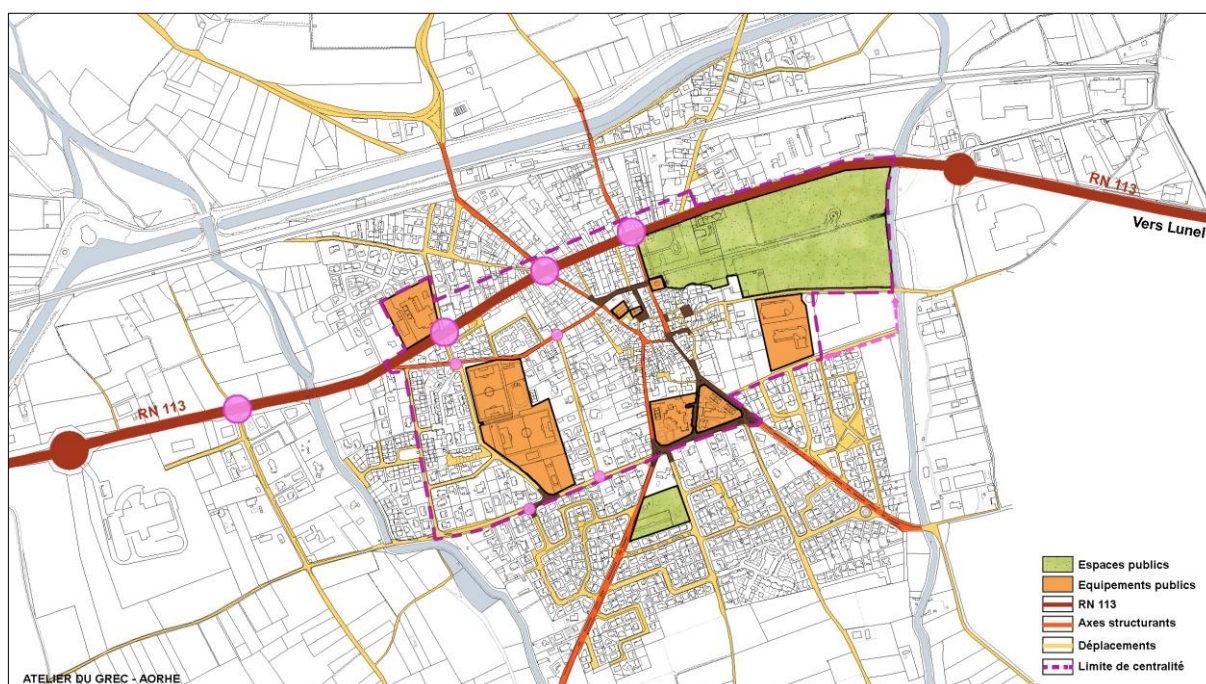
Dans le cadre de la photo ci-contre, l'espace public assez vaste prend également en charge les besoins collectifs : le stationnement, le point tri des déchets...



D'autres places publiques ont davantage une fonction d'agrément. Petites, elles sont peu accessibles. Situées en bordure de voie, elles permettent d'égayer l'espace



3-6-1 Les pôles de centralités



Les pôles de centralités de Lunel-Viel se concentrent autour des équipements et places publics. Ces espaces de références sont des points de repères important au sein du village.

3-6-2 Le centre historique

Cœurs historiques et autres quartiers du centre ancien sont des héritages urbains. Ils conservent des rôles symboliques, sociaux et culturels. Lieux de mixité et de cohésion sociale, ces quartiers sont soumis à certaines évolutions. Il convient de donner à ce patrimoine architectural, urbain et social, les moyens d'évoluer et de se moderniser sans

perdre ses qualités. Le centre historique conserve des fonctions administratives et commerciales.



*Alignement de façades à R+1
route nationale 113*



*Epannelage différent entre
des constructions en R+1*



*Exemple d'alignement à
l'égout de toiture*



Construction à R+2



Homogénéité du bâti



Espace public parfaitement structuré autour de bâtiments de faible hauteur



3-7 Les espaces économiques

Les entreprises industrielles et artisanales :

Les entreprises industrielles et artisanales installées à Lunel-Viel représentent 24% des activités. Elles jouent un rôle substantiel dans le dynamisme économique de Lunel-Viel. Ces activités se développent principalement dans quatre secteurs principaux :

- La ZA Les Fournels : C'est la première zone d'activités économique créée à la suite du Mas de Grès Saint-Paul et dans le prolongement des dépôts de la gare. La zone d'inondation contraint certains sites. Cette zone est ancienne et isolée, également très perceptible de la route.
- La ZA La Barthelasse
- La ZA Les Roussels/les 3 ponts : le projet est en cours. Il fait partie du pôle économique situé à l'ouest du village. L'entrée de ville a été aménagée en même temps que la réalisation du centre d'incinération. Sur l'axe du chemin Neuf, la zone d'activités développée est mixte avec l'habitat.
- La ZA Camp Miaulaire : actuellement ce secteur est conditionné par la problématique de son accès associé à la zone inondable. Situé en frange est du territoire communal, la réorganisation de ce site entre dans une logique d'aménagement intercommunautaire. En l'état, le Dardaillon et sa zone inondable constituent une limite naturelle dans le prolongement du Parc, la commune souhaite préserver et valoriser cet espace.
- La ZA communautaire : les Roucagniers

Trois entreprises de plus de 20 salariés sont localisées sur le territoire communal :

- MPB
- OCREAL (28 salariés)
- Duclos International (56 salariés)

La présence de sièges sociaux marque l'image du territoire.

Le secteur artisanat représente 60 entreprises.

3-8 Recensement des équipements et des services d'intérêt public

Les équipements publics structurent l'espace urbain et organisent la vie des quartiers. Lunel-Viel dispose d'un niveau satisfaisant d'équipements et de services pour une commune de plus de 3 000 habitants.

Cet élément est essentiel à deux niveaux :

- L'enjeu pour la commune est de répondre aux besoins des habitants qui évoluent notamment alimentés par la croissance démographique de la population.
- Compte tenu de la proximité de Lunel, il est essentiel pour Lunel-Viel de conserver son propre maillage d'équipements afin de conserver son indépendance et de ne pas entraver le développement dynamique de la commune.

La plupart des équipements et services publics sont situés dans le centre bourg de la commune.

• Services publics :

- La Mairie se trouve au château de la commune qui se situe au sein du parc municipal.
- La Poste est également implantée en plein centre ville dans une maison ancienne datant du XIXe siècle.
- La Police municipale se situe dans un bâtiment mitoyen avec la mairie.

Ces trois services publics animent la même rue du centre ville, à savoir la rue du Parc.

- En revanche, les Services techniques (Conseil général) se trouvent à l'entrée Ouest de la commune sur la zone d'activité Les Roussels.

• Education et enseignement :

- L'école maternelle, rue de l'Occitanie

Effectifs scolaires de l'école maternelle entre 2000 et 2008

Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Effectifs	152	155	150	151	154	160	162	175	176

Source : Mairie, 2011.

Durant la première moitié de la décennie 2000, les effectifs scolaires de l'école primaire reste relativement stable oscillant entre 150 et 160 élèves soit une variation maximum de seulement 6%.

- L'école élémentaire Jules Ferry située place du 14 juillet assure l'enseignement

des élèves du CE2 au CM2, tandis que l'école Victor Hugo dispense les cours du CP au CE2.

L'école Jules Ferry sera déplacée en 2012.

Effectifs scolaires de l'école primaire entre 2000 et 2008.

Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Effectifs	250	248	242	236	245	261	237	248	261

Source : Mairie, 2011.

Entre 2000 et 2008 les effectifs de l'école primaire fluctuent entre 242 et 261 élèves.

Il n'y a pas de collège, ni de lycée d'enseignement général ou polyvalent sur la commune. Les collégiens et lycéens de la commune fréquentent les établissements de Lunel.

• Liés à la vie sociale et à la solidarité :

- La Garderie (rue André Auguste) est implantée à proximité des arènes. Il s'agit d'un préfabriqué peint en jaune et bleue. La petite cour goudronnée est agrémentée de quelques platanes.
- La Crèche Halte-garderie Les Bisounours (rue des Thermes) est située à proximité de l'école maternelle.
- La construction d'une maison de retraite fait partie des projets communaux.
- Micro crèche Place du 14 juillet ouverte en septembre 2009.

• Equipements culturels et socioculturels :

- La Bibliothèque communale (place du 14 juillet) est installée au 1^{er} étage.
- 4 salles de réunion
- 1 foyer communal
- des ateliers municipaux
- 1 maison de l'archéologie

• Liés à la santé :

- 6 médecins
- 1 pharmacie
- 5 infirmiers
- 1 dentiste
- 1 orthophoniste
- 1 kinésithérapeute
- 1 assistante sociale

Les professions médicales et paramédicales sont bien représentées sur la commune.

Les établissements de santé les plus proches se trouvent à Lunel :

- l'hôpital local de Lunel situé avenue de Mauguio
- l'hôpital de jour, rue de l'Artisanat
- Lunel dispose également d'un centre d'aide médicale de soins précoces, rue de la Libération.

• Equipements sportifs et de loisirs :

- 2 stades de football dont un avec tribune
- 1 gymnase Pierre De Coubertin

- Terrains de tennis non couvert
- 1 boulodrome
- des arènes
- 1 parcours de santé
- 1 centre équestre
- 1 stade omnisports (Citypark)

• Activités culturelles, socioculturelles ou sportives :

- Associations sportives :
 - La Boule Lunel-Vielloise
 - Basket
 - Badminton
 - Boxe
 - Judo
- Associations loisirs :
 - Les peintres du loisir
 - Le club écho
 - La clé de sol.

SYNTHESE DU CHAPITRE III : FONCTIONNEMENT URBAIN, ESPACE PUBLIC ET POLARITES LES CONSTATS...

THEMES	CONSTATS
<i>La morphologie et la composition urbaine</i>	• La croissance urbaine s'est développée selon une logique radio-concentrique, autour de la ville médiévale. • La composition urbaine laisse apparaître l'ensemble des strates de développement : village historique, extensions vigneronnes, habitats diffus, lotissements... • L'urbanisation de Lunel-Viel présente une forme urbaine compacte et s'intégrant parfaitement à la topographie du site.
<i>La qualité patrimoniale</i>	• Le territoire de Lunel-Viel est marqué par de nombreux sites archéologiques. • L'Orangerie du Château est classée à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. • Le territoire communal présente une qualité patrimoniale indéniable.
<i>Les espaces publics et les pôles de centralités</i>	• Le territoire communal possède de nombreux espaces publics qui agrémentent le cadre de vie. • Le parc du château est un espace emblématique à préserver et valoriser. • Les pôles de centralités de Lunel-Viel se concentrent autour des équipements et places publics au sein du village.
<i>Le potentiel de restructuration urbaine</i>	• Le potentiel de réinvestissement urbain est de l'ordre de 9 Ha. Hors vides ponctuels. • La part des logements vacants est faible.
<i>Les espaces économiques</i>	• Le secteur artisanal représente 60 entreprises. • Des entreprises d'envergure nationale sont présentes sur le territoire communal. • Cinq zones d'activités sont le support du dynamisme économique local.
<i>Equipements et services publics</i>	• Lunel-Viel dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant pour une ville de 3 500 habitants. • Le territoire communal ne possède pas de collège et de lycée. • Les équipements de santé permettent de répondre aux besoins de première nécessité.

4 EVOLUTION DES COMPETENCES – Répartition entre Commune et Intercommunalité

La commune de Lunel-Viel est membre de plusieurs groupements intercommunaux. Ces participations sont de diverses natures et liées à des actions et compétences spécifiques.

4-1 Les syndicats

- Le Syndicat Mixte de la Gestion de l'Etang de l'Or. Ce groupement vient d'élaborer un contrat de baie. Les actions qui concernent principalement Lunel-Viel relèvent de la sensibilisation de la population à la biodiversité de l'Etang de l'Or
- Le Syndicat entre Pic et Etang a pour vocation l'incinération des ordures ménagères. Il regroupe 7 formations intercommunales qui concernent plus de 80 communes du Gard et de l'Hérault.

4-2 La Communauté de Communes du Pays de Lunel

Les compétences de la Communauté de communes du Pays de Lunel :

1 – Réflexion sur l'aménagement et études prospectives :

- ⇒ Réalisation d'études et réflexion permanente en matière d'aménagement et d'urbanisme.
- ⇒ Création et réalisation de Zones d'Aménagement Concerté d'intérêt intercommunal.
- ⇒ Réalisation de réserves foncières en vue de la création d'équipements publics d'intérêt intercommunal.
- ⇒ Actions intercommunales visant l'amélioration de l'habitat.

2 – Développement économique

- ⇒ Actions de développement économique au sens large du terme.
- ⇒ Création et équipement de Zones d'Activités Economiques d'intérêt intercommunal.
- ⇒ Ateliers-relais... à vocation industrielles, tertiaires, artisanales.
- ⇒ Actions d'accueil, d'information et de promotion du tourisme.

3 – Protéger l'environnement

- ⇒ Collecte et traitement des déchets ménagers.
- ⇒ Action de sensibilisation de la population (recyclage, compostage, réduction des déchets à la source).
- ⇒ Acquisition, protection et mise en valeur d'espaces naturels sensibles ou remarquables (garrigues, bois, chemins, ruisseaux et sites archéologiques).
- ⇒ Réhabilitation de la décharge de Marsillargues.

4 – Assistance aux collectivités locales

- ⇒ Réalisation, aménagement et gestion d'équipements culturels ou sportifs d'intérêt intercommunal.

- ⇒ Aide à la gestion, assistance technique, administrative et financière pour la réalisation de travaux communaux.
- ⇒ Mise en place de prestations de services à vocations intercommunales pour l'entretien de la voirie des communes membres.

5 – Politique sociale, d'insertion et de formation

- ⇒ Soutien financier de la Mission Locale d'Insertion (MLI).
- ⇒ Soutien financier du Fonds d'Aide aux jeunes.
- ⇒ Soutien financier de la politique de maintien des personnes âgées à domicile.
- ⇒ Soutien du Relais des Assistantes Maternelles (RAM).
- ⇒ Soutien du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE).

6 – Les déplacements

- ⇒ Prise en charge de financement communal concernant la voirie d'intérêt intercommunautaire.
- ⇒ Organisation des transports.

Outre ces compétences, cette intercommunalité est en charge de l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

4-2-1 Actions et projets de la Communauté de Communes du Pays de Lunel

La Communauté de Communes du Pays de Lunel a pour objectif de requalifier la zone Les Fournels. Il s'agit d'un problème de qualité et d'une action à long terme. Actuellement, ils essaient de récupérer de petits terrains pour que des entreprises s'y implantent.

La collectivité intercommunale souhaite également délimiter des zones non urbanisées à protéger. Elle envisage d'établir des "coupes vertes". Pour cela, elle veut travailler autour de l'axe central du pays de Lunel (Marsillargues, Lunel, Lunel-Viel, Valergues.)

Il faut lancer une réflexion pour conserver une harmonie, éviter une conurbation entre les différentes communes et créer des espaces de respiration.

4-2-2 L'élaboration du SCOT du Pays de Lunel

La Communauté de Communes souhaite **consolider le bassin de vie** du Pays de Lunel et donner un **cadre cohérent** pour les **10 années à venir**, elle a mis en oeuvre une démarche globale et de projet :

Le SCOT de la Communauté de Communes du Pays de Lunel s'est fixé trois objectifs stratégiques¹ :

¹ Source : PADD du SCOT du Pays de Lunel, arrêté le 19 janvier 2006.

« Maîtriser la croissance démographique et rééquilibrer l'offre en logements » :

Le développement de l'urbanisation s'appuiera sur la mise en place d'une politique foncière intercommunale, de nouvelles formes urbaines pour l'habitat, la gestion de l'eau...

- ⇒ « *mettre en place les conditions pour une croissance raisonnée* » : dynamique de développement durable visant à la maîtrise de la croissance démographique et des longs déplacements domicile-travail :
 - limitation du développement urbain pavillonnaire dans les villages avec des formes urbaines adaptées
 - mise en valeur des potentiels des centres bourgs et urbanisation en continuité

- ⇒ « *réfléchir à la mise en place d'une politique foncière intercommunale* » :
 - maîtrise du développement de l'habitat ou de l'activité
 - qualité et intégration paysagère
 - reconquête du patrimoine bâti ancien
 - identification des espaces naturels et agricoles à protéger avec des outils adaptés

- ⇒ « *développer de nouvelles formes urbaines pour l'habitat* » : la totalité du foncier disponible étant quasiment remplie, une réflexion commune et partagée sur l'offre de logement s'impose :
 - économies d'espace grâce à des formes d'habitat plus denses
 - requalification des centres bourgs et densification des tissus urbains existants
 - offre en logements locatifs à développer
 - offre en logements collectifs à rééquilibrer
 - conception de toute nouvelle opération de logements comme un nouveau quartier basé sur des principes de continuité (formes urbaines et paysagères, voies, espaces publics) et de mixité (formes d'habitat et modes d'occupation)
 - valorisation des silhouettes et entrées de bourgs avec l'anticipation des extensions

- ⇒ « *prendre en compte l'accueil des gens du voyage de façon équilibrée* » : capacité d'accueil sur le territoire à renforcer avec la localisation d'aires d'accueil (schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage arrêté le 28 août 2003)

- ⇒ « *accompagner la gestion de l'eau à l'échelle du SCOT* » : l'exposition aux crues ainsi qu'aux phénomènes de ruissellement est très forte sur le territoire intercommunal.
 - gestion cohérente des interventions de prévention des risques et de gestion globale de la qualité des eaux
 - lutte contre l'imperméabilisation et l'érosion des sols renforcée avec les documents d'urbanisme
 - politique de protection de la ressource en eau au niveau intercommunal

« Accompagner la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités »:

⇒ « *articuler l'accueil de la population et des activités* »

- positionnement en tant que pôle économique d'équilibre entre Nîmes et Montpellier c'est-à-dire pôle d'emploi et d'activité sur le territoire avec une relation forte entre les emplois et les actifs locaux
- nouveaux actifs qui provoquent de nouveaux besoins et donc de nouveaux emplois (services à la population) : dimensionnement de nouvelles surfaces à aménager en fonctions de ceux-ci
- création de nouveaux emplois dans de nouvelles zones mais aussi dans l'existant (tissu urbain existant et nouvelles zones)
- soutien à l'activité agricole au niveau intercommunal

⇒ « *positionner les futures zones d'activités dans une démarche de qualité* »

- ratio d'emplois par rapport à la surface aménagée pour les activités à déterminer
- politique de développement économique qui vise à renforcer le tissu économique et privilégie l'accueil de PME de fabrication
- mise en commun des surfaces de stockage envisagée pour réduire la consommation d'espace
- intégration de la dimension environnementale et paysagère pour toute implantation et aménagement de zones d'activités
- appui à la formation et à l'insertion avec travail de rapprochement entre demandeurs d'emploi et entreprises

⇒ « *conforter et renforcer le maillage commercial du territoire* »

- limiter l'évasion commerciale
- proposer une offre commerciale complète et accessible
- équilibre entre l'activité commerciale au sein de zones spécifiques ainsi que des centres-villes avec une bonne répartition territoriale

« Conserver notre identité culturelle et paysagère ainsi que notre qualité de vie » :
composante essentielle de la qualité de vie à laquelle sont attachés les habitants de la Communauté de Communes en lien avec l'agriculture, l'environnement, les paysages, les déplacements, le tourisme...

⇒ « *valoriser l'agriculture et l'environnement* »

- risque de déprise agricole et pression foncière provoquent des mutations de l'espace agricole qui s'urbanise de plus en plus
- mesures pour l'environnement et la gestion des déchets
- réflexion sur la lutte contre la pollution des eaux, la prise en compte de l'énergie et de la gestion de l'eau, l'acquisition, la protection et la mise en valeur d'espaces naturels sensibles ou remarquables avec des orientations spécifiques pour ceux-ci

- ⇒ « *maîtriser l'évolution des paysages* » : trois entités paysagères (la petite Camargue, les collines et la garrigue ainsi que la zone de transition) à (re)valoriser dans le cadre d'un projet paysager.
- ⇒ « *développer une offre de transport alternative à la voiture* » : politique globale de déplacements dans le cadre d'une dynamique de développement durable
 - trois gares qui peuvent devenir des centres de connexion des différents modes de déplacements
 - mise en œuvre d'un *Plan Global des Déplacements*
 - concertation avec les différents partenaires de transport collectif pour améliorer la desserte et la liaison entre les principaux centres d'animation du territoire
 - mise en place d'un schéma de déplacements vélos et piétons
 - amélioration du réseau routier, déviation de la RN 113 avec un véritable projet d'aménagement (plan de circulation, intégration paysagère, cheminements piétons...), doublement de la route de la mer (effets de la déviation de la RN 113 à anticiper)
- ⇒ « *rendre des services à la population* » : centralité de Lunel en matière de services et présence de villes relais (Marsillargues et Lunel-Viel) et de bourgs relais (Boisseron, Saint-Just, Valergues et Saint-Christol) ; nouveaux besoins liés à la croissance démographique :
 - équilibrer les équipements et les services sur l'ensemble du territoire (renforcer les services de proximité dans la zone Nord)
 - créer des équipements et des services au rayonnement intercommunal : culture, sport, patrimoine, environnement ; avec la définition d'une charte d'exigences (relation au site, conditions d'accessibilité, qualité architecturale et urbaine, valeur d'usage)
- ⇒ « *promouvoir un développement équilibré du tourisme sur le territoire* » : diversification de l'offre touristique et développement de l'animation autour des sites d'intérêt avec une volonté de promotion d'un tourisme de qualité :
 - soutien à la création d'hébergements en milieu rural
 - mise en service d'équipements touristiques d'intérêt communautaire

Le projet de SCOT a été arrêté le 19 janvier 2006. L'enquête publique a eu lieu du 9 mai au 9 juin 2006.

4-3 Les documents de planification

La Communauté de Communes du Pays de Lunel a pour projet d'élaborer un PLH. Le Programme Local de l'Habitat (en cours à la CCPL), est un document de prévision et de programmation, qui vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Il est établi pour une durée d'au moins cinq ans.

5 LES ENJEUX : DES CONSTATS VERS LES OBJECTIFS...

HABITAT, POPULATION ET MIXITE	
<i>Constats</i> • Un déséquilibre entre l'habitat individuel et les logements collectifs. • Une « production » de logements intermédiaires et sociaux insuffisante au regard de la population active. • Une population à fort renouvellement.	<i>Objectifs</i> • Favoriser l'habitat et la mixité sociale. • Créer du logement adapté (habitats groupés, petits collectifs...). • Programmer et anticiper les ouvertures à l'urbanisation pour permettre l'accueil des jeunes couples Lunel-Viellois et des nouveaux arrivants.
EQUIPEMENTS, SERVICES ET CENTRALITE	
<i>Constats</i> • Le village concentre la plupart des services et des équipements. L'offre d'équipement est complétée par la commune de Lunel toute proche. • Les pôles de centralités sont organisés à deux niveaux : ⇒ Au centre du village autour des équipements publics. ⇒ Aux portes de la ville avec les zones d'activités. • Les pôles de centralités et le fonctionnement urbain souffrent d'un manque de lisibilité de la trame viaire.	<i>Objectifs</i> • Renforcer l'offre d'équipements et de services d'intérêt public afin de conforter l'attractivité du territoire communal. • Organiser la cohérence et le maillage du fonctionnement urbain afin de renforcer les pôles de centralités. • Améliorer l'accessibilité des équipements publics. • Reformuler le cadre de vie à la faveur des déplacements en modes doux dans un cadre paysager sécurisé.
EMPLOI ET ACTIVITE ECONOMIQUE	
<i>Constats</i> • Un réel dynamisme économique avec la présence de cinq zones d'activités. • Le Lunellois représente un bassin d'emploi ayant une propre autonomie vis à vis des grandes métropoles régionales. • Une agriculture dynamique confortée par la présence d'un terroir de qualité (A.O.C.)	<i>Objectifs</i> • Poursuivre et conforter l'aménagement des zones d'activités. • Développer l'attractivité du Lunellois comme point d'équilibre entre Montpellier et Nîmes. • Mettre en place une politique de préservation et de gestion du sol agricole.
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	
<i>Constats</i> • Un développement urbain qui s'est réalisé sous une forme compacte en continuité avec l'existant. • Un territoire stratifié par les infrastructures de transports. • Une commune qui a su préserver son caractère agricole.	<i>Objectifs</i> • Promouvoir un développement urbain basé sur la reconquête de la ville. • Résorber les discontinuités spatiales Nord – Sud en termes de déplacements. • Maintenir le caractère rural.

DIAGNOSTIC AGRICOLE DANS LE CADRE DU PLU DE LUNEL VIEL

INTRODUCTION : METHODOLOGIE

La commune de Lunel Viel a réalisé une étude pour préciser l'état des lieux de la situation agricole et recenser les projets des principaux exploitants actifs sur le territoire dans le cadre de la révision du POS et de sa transformation en PLU. Les données et résultats de cette analyse viennent compléter l'étude RGA de 2000, principales références de bases à l'évaluation agricole sur le territoire communal, mentionnée dans le rapport de présentation du projet de PLU.

- La méthodologie de l'enquête est la suivante :

-Recensement et identification des exploitants agricoles professionnels et non professionnels présents sur le territoire (collecte des informations auprès du service urbanisme et cadastre de la commune qui dispose des données chiffrées et d'une bonne connaissance du territoire communal),

-Identification des surfaces agricoles et leurs modes d'exploitation,

-Rencontre collective en avril avec les exploitants agricoles dans le but de présenter la démarche du PLU, identifier et confirmer leurs activités actuelles et déterminer leurs futurs projets,

-A l'issue de cette réunion, de façon individuelle et à la demande de la commune, les exploitants concernés ont adressé, le cas échéant, en retour d'informations à la mairie, leurs projets de développement d'activités, de mise en oeuvre d'activités complémentaires ou d'extension de leur exploitation et bâti. Cette démarche avait pour objectif de connaître les intentions de chaque exploitant, d'adapter le cas échéant le projet de PLU en fonction de la faisabilité et conformité des projets proposés aux obligations réglementaires.

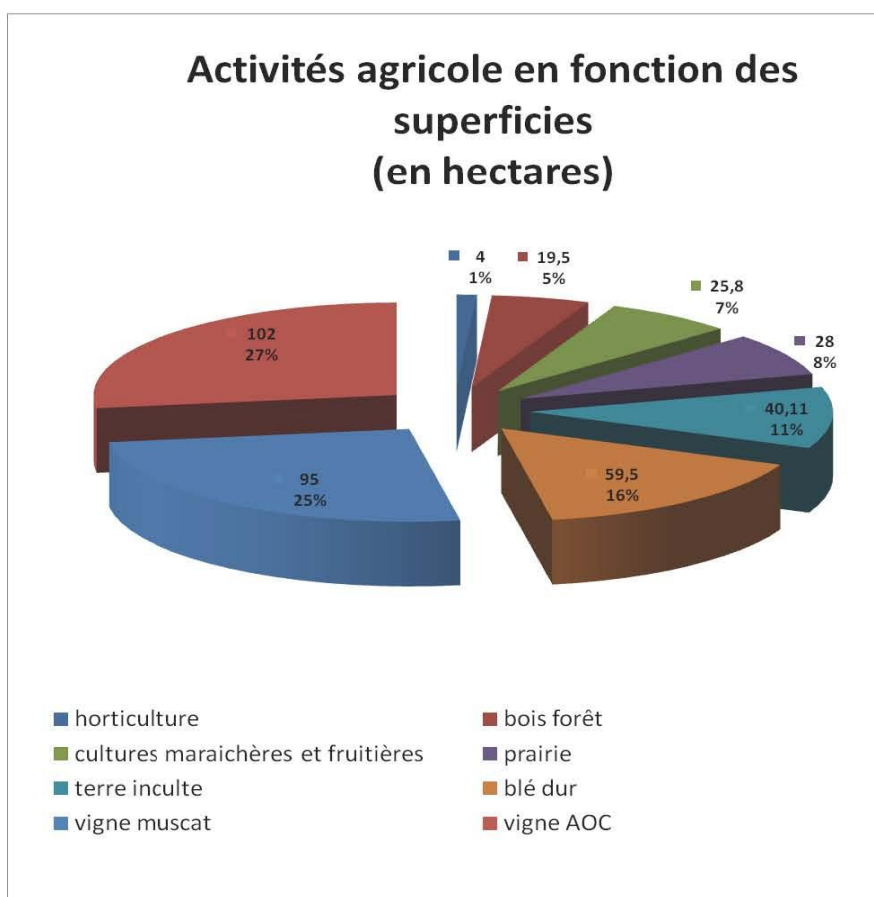
-Chaque demande d'exploitant a fait l'objet d'une réponse à titre individuel en rappelant les exigences réglementaires et leur prise en considération dans le PLU. Les projets irréalisables de par leur nature principalement non réglementaire, ont fait l'objet d'une réponse motivée auprès de chaque demandeur. Les projets remplissant des les conditions nécessaires et réglementaires ont été inscrits dans le projet de PLU.

I. LE TERRITOIRE AGRICOLE : ETAT DES LIEUX

A. L'OCCUPATION DU SOL

On recense sur le territoire communal 39 exploitants agricoles. Les productions sont très hétérogènes avec une prédominance de la culture de la vigne.

- L'occupation agricole du sol : typologie des productions et surfaces d'utilisation





Les exploitations agricoles recensées occupent 374 hectares du territoire communal.

Les autres propriétaires des terres agricoles de la commune (s'élevant à un peu plus de 220 hectares) sont :

- L'entreprise BRL dispose de plus de 41 hectares de parcelles agricoles.
- La commune est elle-même propriétaire d'environ 16 hectares de terres classées en zone agricole
- RFF détient environ 7,5 hectares des terres classées en agricole
- Les parcelles restantes sont réparties entre différents petits propriétaires fonciers et ne sont pas exploitées.

Le territoire agricole se caractérise par :

1.La prédominance de la viticulture.

L'AOC représente plus du quart terres agricoles communales. En effet, l'AOC Muscat de Lunel est un point fort de l'agriculture lunelvielloise. Le volume de production se répartit de la façon suivante :

Années	Blanc	Rouge	Rosé	Muscat
2008	3342 HL 97 L	6163 HL 73 L	164 HL 99 L	2027 HL 90 L
2009	4402 HL 00 L	7092 HL 33 L	156 HL 28 L	3045 HL 66 L

HL : hectolitres – L : litre

Ces volumes de production étaient établis en fonction des déclarations annuelles des vignerons. A compter de 2010, les vignerons se déclarent uniquement à la cave coopérative de Vérargues.

La cave de Vérargues est le principal circuit de distribution des productions viticoles.

A contrario, le déclin de la viticulture traditionnelle s'est notamment traduit par la fermeture de la cave coopérative communale.

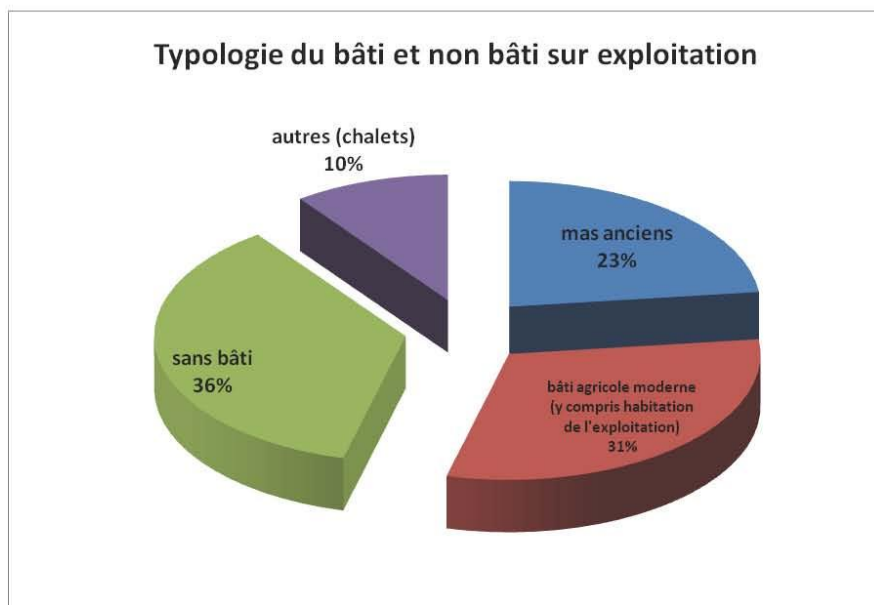
2.Le maintien des cultures maraîchères et forestières

3.Une diversification des activités agricoles :

- La culture céréalière occupe toujours une place de choix avec une représentation à hauteur de 16% des terres agricoles exploitées.
- La multiplication des activités d'élevage équestre
- Le développement de l'horticulture

4.Il convient de souligner qu'environ 18% des terres agricoles d'exploitants reconnus ne sont pas directement cultivées et restent en terre inculte ou prairie.

B. LE RECENSEMENT DU BATI



1. Une empreinte agricole ancienne : les mas

Les mas anciens sont liés aux grands domaines agricoles. Ils structurent l'espace en tant que domaines agricoles qui exploitent les terres alentours, et le paysage par leurs caractéristiques architecturales et leur écrin boisé.

a) Le domaine de la Tour de Farges.

Le domaine de la Tour de Farges est un domaine emblématique du Muscat de Lunel, la propriété est située sur les collines de Lunel Viel.

La Tour de Farges, domaine à l'histoire mouvementée, remonte au 16ème siècle. La propriété tient son nom de Jacques de Farges, apothicaire et parfumeur du XVIe s. De l'ancien domaine, ne subsiste que deux tours, dont l'une fut un pigeonnier. La troisième, construite au XIXes., est une tour du télégraphe Chappe.

Patrimoine historique et culturel : depuis la fin du XVIIIème siècle, la Tour de Farges appartient à la famille Sabatier d'Espeyran.

François Sabatier, propriétaire et époux de Caroline Ungher, célèbre cantatrice viennoise, était un de ces amateurs d'art qui avait su lier amitié avec des artistes de talent. Un de ses hôtes le plus célèbre

fut le peintre Courbet (cf. Route Courbet de Sète à Villetelle), invité dans la propriété, il immortalisa d'ailleurs le domaine dans une de ces toiles " Vue de la Tour de Farges ".

Le château s'affirmait alors comme un salon de culture internationale, de chant, une académie de peinture romantique, un lieu où se répandaient l'esprit et le goût.

Concernant le domaine viticole, la Tour de Farges est aujourd'hui un domaine viticole qui produit AOC Languedoc et Muscat de Lunel (concours agricole 2012 Médaille de Bronze).

La Tour de Farges exploite environ 36 hectares de Muscat de Lunel pour une production de 1000 hectolitres de moût. Le terroir se caractérise par des sols caillouteux rouges du « diluvium alpin » qui s'étendent sur des nappes alluviales.

La Tour de Farges est l'un des plus anciens vignobles de l'appellation Muscat de Lunel.

b) Les autres grands domaines : tels que les Caves, de Nabrigas, de Foncendreuse, de la Grand Gorge et Bresson sont essentiellement du 19^{ème} siècle. Ces mas sont représentatifs d'une agriculture remarquable dans le paysage (principalement de la viticulture et cultures céréalières et maraîchage). Mais certains grands domaines historiques de la commune ont perdu leur vocation agricole pour tout ou partie de leurs bâtiments. Ces grandes bâtisses sont destinées à d'autres activités : mas de Gachon (actuellement en vente), mas de Simon (réhabilitation de logements d'habitation non liés à l'exploitation), mas de Pradel (principalement élevage de chevaux).

Le vignoble de Grès Saint Paul, un vignoble aux facettes multiples, se concentre désormais sur 24 hectares, les vins de Grès Saint Paul se hissent parmi les meilleurs représentants de l'appellation Muscat de Lunel. Le mas du Grès Saint Paul se trouve sur Lunel, mais une partie de l'exploitation viticole se situe sur la commune de Lunel-Viel au lieu dit de « *La Patience* ».

Réputé dès le XV^e siècle, classé en AOC, le terroir villafranchien de Grès Saint-Paul permet d'élaborer deux Appellations d'Origine Contrôlée : AOC Muscat de Lunel- AOC Coteaux du Languedoc.

Le vignoble est reparti en :

- - AOC Coteaux du Languedoc Rouge : -Syrah 11 ha, Grenache 2 ha, Mourvèdre 2,5 ha, Merlot : 2.5 ha
- - AOC Muscat de Lunel : Muscat Petits Grains 6 ha

L'ensemble des mas est concentré au Nord de la commune (situés entre le canal et l'autoroute A9), seul le mas de Gachon est positionné au nord de l'autoroute. (CF. annexe 1 : plan des mas)

2. Le bâti agricole moderne

Il s'agit de divers projets de construction agricoles qui ont vu le jour ces dernières années. Ils concernent notamment la création de bâtiments professionnels liés à des projets d'élevage.

3. Le bâti léger dit « d'agrément »

Symbole de cabanisation, il est également très présent sur la commune : maison de jardins, paddocks pour les chevaux, caravanes, mobil-homes... Il est sur certains secteurs développés au point de constituer des poches urbanisées en zone agricoles. Ce type de bâti se concentre principalement au sud de la commune notamment aux lieux-dit des Tasques et des Parpayols. Mais on détecte également de façon disparate, un phénomène de cabanisation important au nord de la commune. La commune, signataire de la charte de lutte contre la cabanisation, s'emploie à empêcher ce type d'installation illégale.

C. UNE ECONOMIE AGRICOLE FRAGILISEE

1. L'arrivée de la Ligne Grande Vitesse (LGV)

Le terroir de qualité reconnue se situant notamment entre l'autoroute A9 et le canal du Bas Rhône Languedoc va être impacté par le tracé de la future ligne LGV. A ce titre, il a été installé une commission intercommunale d'aménagement foncier comprenant les communes de Lunel-Viel, Lunel, Vérargues et Saturargues pour mettre en oeuvre un projet d'aménagement foncier agricole et forestier (tel que le remembrement). Une telle opération serait éventuellement envisageable au nord de la commune où sont concernés environ 600 hectares.

2. Elevages équestres : des exploitations à la viabilité précaire

Constat est fait sur la commune que les exploitants de ce type d'activités sont souvent jeunes, inexpérimentés et disposent de moyens financiers limités qui rendent difficilement viables leurs activités

3. La politique de la communauté de communes du Pays de Lunel (CCPL)

Afin d'encourager la consommation locale et le développement des circuits courts, la CCPL facilite les initiatives locales.

Elle soutient notamment sur le territoire deux associations :

- Les Paysans du Vidourle : qui est un groupement de producteurs
- Croquelune : qui est un groupement de consommateurs

La CCPL propose également des rendez-vous annuels :

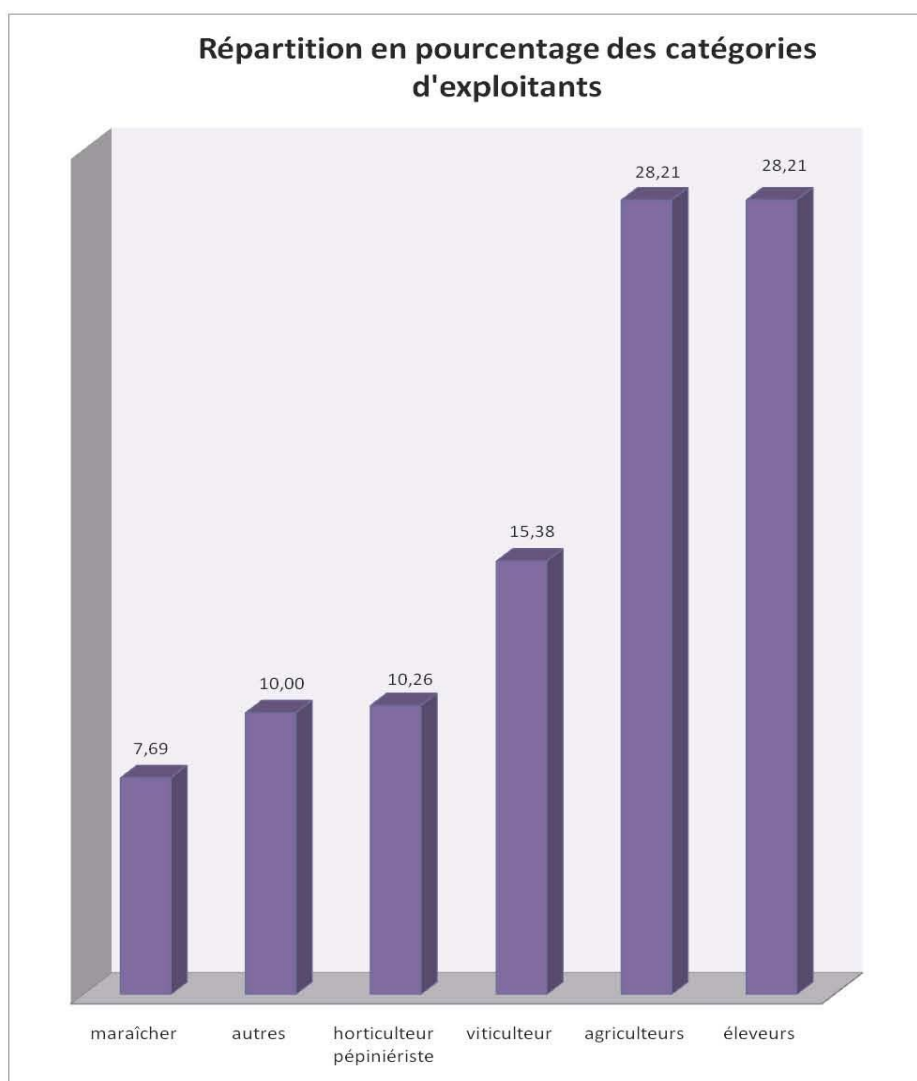
- De ferme en ferme, découverte des fermes, cette rencontre permet l'échange entre producteur et consommateur...
- Fruits pour la récré

Des initiatives privées ont également été lancées comme « La Ruche qui dit oui » à Lunel-Viel et qui propose directement à la vente des paniers maraichers et autres produits locaux.



D. LES EXPLOITANTS

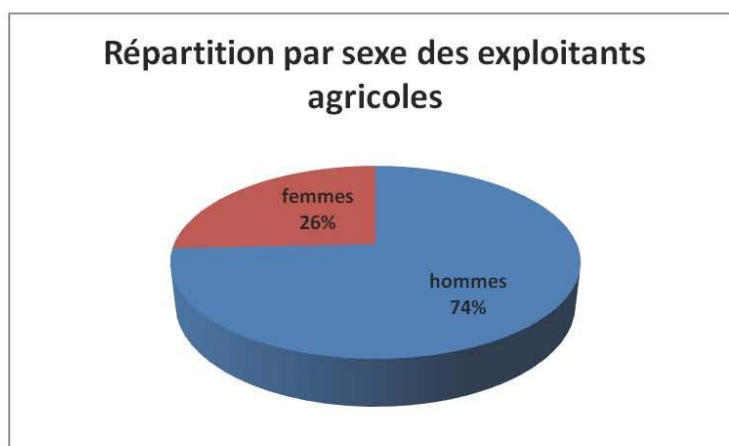
- Le profil des exploitants (catégories / âge et sexe)



Les exploitants recensés sont principalement des agriculteurs et éleveurs pour plus de la moitié des exploitants du territoire. Les viticulteurs sont représentés à hauteur de 15,38%, en rappelant qu'ils cultivent à eux seuls plus de 58% des terres agricoles. Les grands domaines vigneron sont exploités par de grandes familles de propriétaires agricoles.

-La moyenne d'âge des exploitants agricoles de la commune est de 50 ans.

-Un quart des exploitants recensés sont des femmes. Ces dernières pratiquent essentiellement les activités d'élevage équin et canins. La moyenne d'âge s'élève à 49,5 ans.



II. LES PROJETS RECENSES

A l'issue de la réunion collective du 9 avril à laquelle ont participé plus de 56% des exploitants concernés, il a été demandé à tous les exploitants de signifier individuellement et par écrit leurs intentions et leurs projets respectifs afin de les prendre en considération dans le futur zonage et règlement du PLU en fonction de leur faisabilité et de leur conformité réglementaire.

Le bilan de cette consultation individuelle peut ainsi se résumer :

-33% des exploitants recensés ont répondu à la consultation et mentionné des projets d'évolutions.

Sur le tiers de répondants, les demandes portent sur des évolutions de projets réparties de la façon suivante :

Projet de diversification	69%
Projet de bâtiments ou d'extension	54%
Projet de fonciers	15%

Les projets de diversification portent sur des projets agri-touristiques soit de création de gîtes ou chambres d'hôtes dans le bâti existant, soit de camping à la ferme (6 exploitants ont fait part de leur intention de projets en ce sens).

Ces projets de création de gîtes ruraux seraient réalisés dans des batisses non occupées, dans une partie de leur hangar agricole ou dans une extension.

Deux exploitants ont signifié leur intention de créer des centres équestres incluant un logement.

Pour être compatible avec le PLU, ces projets devront être :

- liés à une activité agricole pré-existante,

- s'il s'agit d'un projet de gîte, réalisé à proximité du siège d'exploitation,

- en cohérence au niveau des revenus issus de l'activité agri-touristique qui ne devra pas dépasser 50% des revenus de l'exploitation,

Concernant les projets d'extension et / ou de bâtiments, les demandes portent pour quatre exploitants sur la création d'un logement et pour quatre demandeurs sur la création de hangar. Un exploitant souhaite agrandir sa serre horticole.

Deux exploitations sont actuellement en vente et ont été recensées dans les projets fonciers.

Aucun exploitant n'a signalé son intention d'agrandissement d'exploitation en rachetant des terres supplémentaires.

III.SYNTHESE

- Une présence agricole qui représente encore un tiers du territoire communal.
- Une trentaine d'exploitants qui maintiennent l'activité agricole, dont l'âge moyen est de 50 ans.
- Agriculture diversifiée : viticulture, céréales, maraîchage, élevage divers...
- Des exploitations viticoles en régression mais des exploitants agricoles toujours en place et qui se diversifient de plus en plus face à la crise.

La grande majorité des projets des agriculteurs concernent la diversification agro-touristique.

La politique de la commune vise à :

- encourager le maintien de l'activité agricole
- préserver les paysages agricoles
- permettre la mise en valeur du patrimoine (mas) en facilitant une évolution de leurs activités.

ANNEXE : *Annexe 1 : carte d'identification des Mas*

