



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale  
sur la révision du schéma de cohérence territoriale  
(SCoT) du Pays de Lunel (Hérault)**

N°Saisine : 2022-10276

N°MRAe : 2022AO54

Avis émis le 24 mai 2022

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 17 février 2022, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Lunel sur le projet de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Lunel, situé dans le département de l'Hérault.

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En date du 7 octobre 2019, la MRAe avait rendu un premier avis sur le projet de SCoT2 du Pays de Lunel dans sa version arrêtée en 2019. Il s'agit ici d'un nouvel avis portant sur une nouvelle version du projet de SCoT arrêté le 9 février 2022. Le « SCoT1 » actuellement en vigueur avait été approuvé le 11 juillet 2006. Il a été mis en révision en 2014. Il sera fait distinction dans le corps de l'avis entre le « SCoT1 » en vigueur et le « SCoT2 », objet du présent avis.

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et de l'article R. 104-21 2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par les membres suivants : Stéphane Pelat et Annie Viu conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 7 janvier 2022).

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 18 février 2022.

La direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault a été consultée le 18 février 2022.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique. Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

Cette nouvelle version du projet de SCoT2 fait une suite à première version qui avait été présentée en 2019 à la MRAe. Ce document présente des évolutions graphiques de qualité qui facilitent son appropriation et montre une volonté de s'inscrire dans un objectif de gestion économe de l'espace dans l'esprit de la loi Climat et Résilience.

Néanmoins, la MRAe relève un certain nombre de points concernant l'évaluation environnementale pour lesquels elle formule des recommandations.

Elle recommande en particulier au sein du résumé non technique que la carte de synthèse des enjeux environnementaux soit complétée par une connaissance la plus aboutie des risques (notamment inondation, feux de forêt,...) avec les secteurs susceptibles d'être impactés et que soient présentés les scénarios de développement alternatifs et crédibles ainsi que les raisons pour lesquelles chaque scénario a été retenu ou écarté.

S'agissant de la stratégie spatiale de développement, la MRAe pointe le risque de conurbation fort entre Lunel et les villes relais (notamment Lunel-Viel et Saint-Just) notamment par la présence de projets à vocation d'habitat, économique ou d'activité au sein des coupures d'urbanisation. Elle recommande à ce titre au projet de SCoT d'intégrer toute mesure visant à éviter les risques de conurbation entre Lunel et les communes voisines, en particulier dans le secteur de la déviation de Lunel, notamment en respectant des coupures d'urbanisation lisibles et adaptées au contexte paysager et agricole.

Concernant la gestion économe de l'espace, elle recommande que des objectifs de densités brutes soient indiquées pour les extensions urbaines à vocation de l'habitat.

La MRAe recommande au projet de SCoT2 ne pas permettre les aménagements, constructions ou installations au sein des espaces de continuité aquatiques, les ripisylves et les zones humides et de privilégier l'évitement au sein des secteurs de projets identifiés par le projet de SCoT2 concernés par des niveaux d'enjeu de biodiversité fort à très fort notoirement connus. Enfin concernant les espaces à forts enjeux de la trame verte et bleue, elle recommande également de privilégier l'évitement au bénéfice de solutions de substitutions raisonnables qu'il conviendra de définir dans le cadre des PLU.

Sur la thématique de la ressource en eau potable, il est recommandé que le DOO reprenne à son compte les objectifs de rendement des réseaux d'eau potable du plan de gestion de la ressource en eau (PGRE), ou à défaut, les rendements minima prévus par la réglementation.

Enfin, elle recommande de démontrer que chaque station d'épuration du territoire du SCoT du Pays de Lunel est en capacité de traiter les effluents générés par l'accueil de population, en particulier en période de pointe, en tenant compte des échéances des extensions programmées. Pour les équipements qui viendraient à présenter une non conformité, la MRAe recommande de conditionner le développement de l'urbanisation à la capacité effective des équipements à traiter des effluents générés.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# AVIS DÉTAILLE

## 1 Contexte et présentation du projet

La communauté de communes du Pays de Lunel est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 14 communes et 50 939 habitants (INSEE 2019), située dans le département de l'Hérault entre les territoires du SCoT de la métropole de Montpellier à l'ouest et celui du sud Gard à l'est avec lequel il partage le fleuve côtier Le Vidourle. Elle s'étend sur 157 900 ha.

Elle s'insère dans la dynamique métropolitaine de l'arc méditerranéen de Nîmes à Sète. Son paysage évolue depuis un caractère littoral marqué au sud qui progresse vers les garrigues plus au nord en passant par la plaine agricole. Il se situe donc entre deux pôles majeurs que sont l'agglomération montpelliéraine et l'agglomération nîmoise.

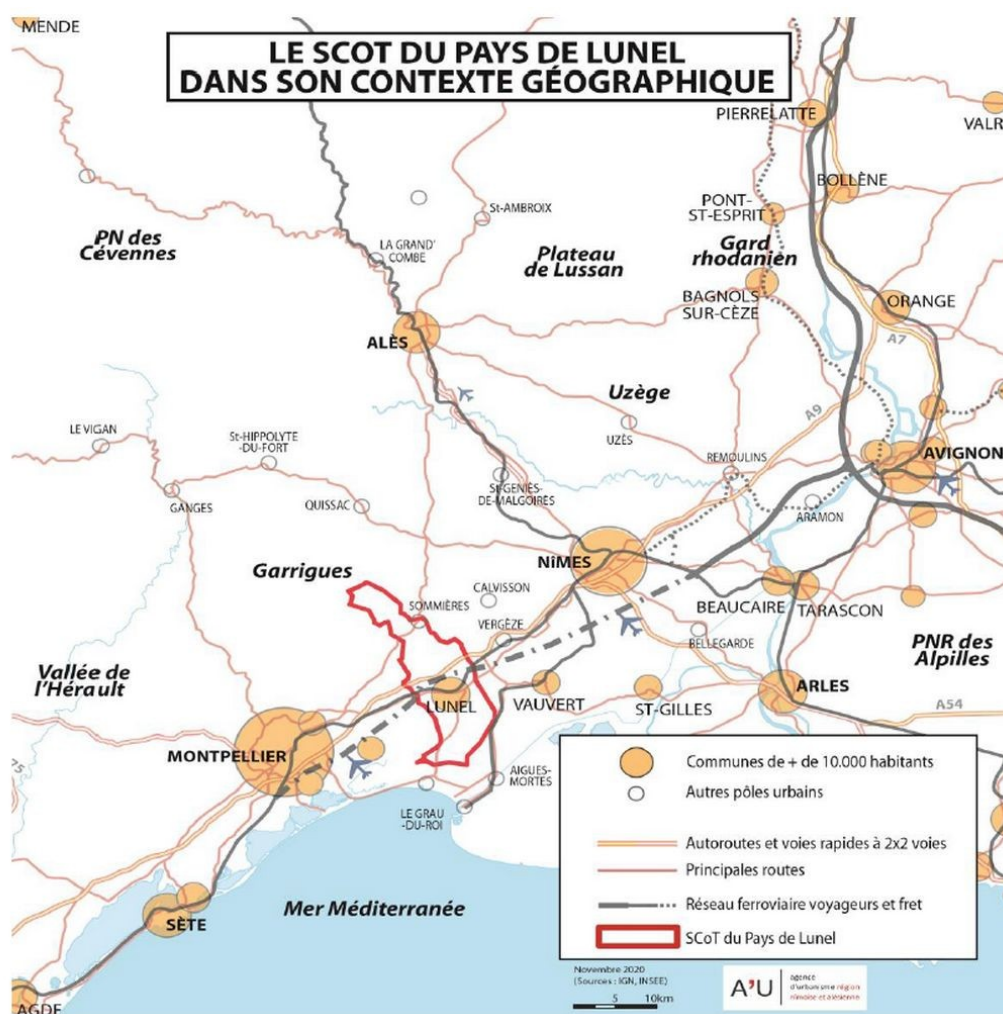


Illustration 1: Carte de situation du SCoT du Pays de Lunel. Source : rapport de présentation du projet de SCoT du Pays de Lunel

Le périmètre administratif de ce SCoT a évolué depuis le premier SCoT (2006) car il comprenait la commune de Valergues mais pas les communes de Campagne, Galargues et Garrigues. De plus, la commune nouvelle d'Entre-Vignes est créée le 1<sup>er</sup> janvier 2019 suite à la fusion de Saint-Christol et de Vérargues. Le SCoT actuellement en vigueur a été approuvé le 11 juillet 2006. Il a été mis en révision le 26 février 2015.

La communauté de communes est traversée par l'autoroute A9 et la route nationale (RN) 113, qui relie Marseille à Bordeaux. Elle est également traversée par la ligne ferroviaire classique reliant Nîmes à Montpellier, desservie par deux gares (Lunel et Lunel-Viel) et le contournement ferroviaire de Nîmes et de Montpellier, ouvert en 2017.

Le territoire du Pays de Lunel est marqué par une large prépondérance des espaces agricoles en particulier viticole au nord avec une production d'appellation d'origine protégée<sup>2</sup> (AOP) et plus diversifiés au sud (fourrages, maraîchage,...). Les zones humides présentent une part relativement importante, notamment au sud (plus de 3 %). La communauté de communes comprend deux sites Natura 2000<sup>3</sup> : les zones de protection spéciale (ZPS) « Hautes garrigues du Montpelliérais », « Étang de Maugio », les zones spéciales de conservation « Le Vidourle » et « Étang de Maugio », ainsi que treize zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF<sup>4</sup>) de type I et trois de type II qui attestent de la richesse naturelle de son territoire.

Il est également concerné par le site classé de « L'Étang de Maugio ».

Le pôle principal du territoire ou « *ville motrice du cœur d'agglomération* » est Lunel (26 385 habitants, INSEE 2019), associé aux communes « *pôles relais du cœur d'agglomération* » de Lunel-Viel (4 367 habitants, INSEE 2019), Saint-Just (3 278 habitants, INSEE 2019) et Marsillargues (6 407 habitants, INSEE 2019).

La communauté de communes a connu une dynamique d'augmentation de population entre 2013 et 2019 avec un taux de croissance démographique annuel moyen (TCAM) de 1,03 %, qui tend toutefois à se ralentir (ralentissement de la croissance observé depuis les années 90).

Elle prévoit un rythme de développement démographique de 0,6 % par an d'ici 2040, correspondant à l'accueil de 7 000 personnes supplémentaires, soit une population de 57 500 habitants au total. Afin d'atteindre cet objectif, elle prévoit de réaliser 5 775 logements et la consommation foncière de 232 hectares (dont 204 ha en extension de l'urbanisation) répartis comme suit :

- 97 ha pour l'habitat dont 70 ha pour le développement de l'urbanisation en extension et 27 ha pour la densification des espaces urbanisés ;
- 45 ha pour la vocation économique ;
- 2 ha pour l'exploitation des ressources (carrières) ;
- 53 ha pour le développement d'équipements publics ;
- 25 ha pour le projet routier de déviation de la RN113 entre Lunel et Saint-Just ;
- 10 ha pour les bâtiments agricoles ;

Afin de limiter l'étalement urbain, le SCoT favorise l'accueil d'habitants dans le cœur d'agglomération. À cette fin, 70 à 80 % de la croissance démographique sera concentrée sur quatre communes : Lunel et les trois pôles relais.

Dans l'ensemble, le bilan du SCoT1, actuellement en vigueur, fait le constat de trois phénomènes qui ont marqué la mise en œuvre de ce document :

- une croissance démographique envisagée (1,6 % par an) qui avait été surévaluée (environ 1,1 % par an entre 2006 et 2016) alors que les objectifs en matière de logement ont pu être atteints à hauteur de 90 % de ce qui était initialement prévu ;
- le développement de la périurbanisation des polarités secondaires et de proximité au détriment de la polarité de Lunel qui n'a pas bénéficié du renforcement nécessaire et envisagé
- le besoin de création de nouvelles zones d'activités.

Le schéma de synthèse du document d'orientations et d'objectifs est fourni ci-après.

- 2 L'appellation d'origine protégée (AOP) désigne un produit dont toutes les étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même aire géographique, qui donne ses caractéristiques au produit. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne.
- 3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).
- 4 L'inventaire des ZNIEFF vise la connaissance aussi exhaustive que possible des espaces naturels régionaux les plus remarquables, c'est à dire dont l'intérêt repose tant sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes que sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées. Deux types de zones sont définis : les zones de type I sont des secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et les zones de type II correspondent à des ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes, souvent de plus grande superficie.



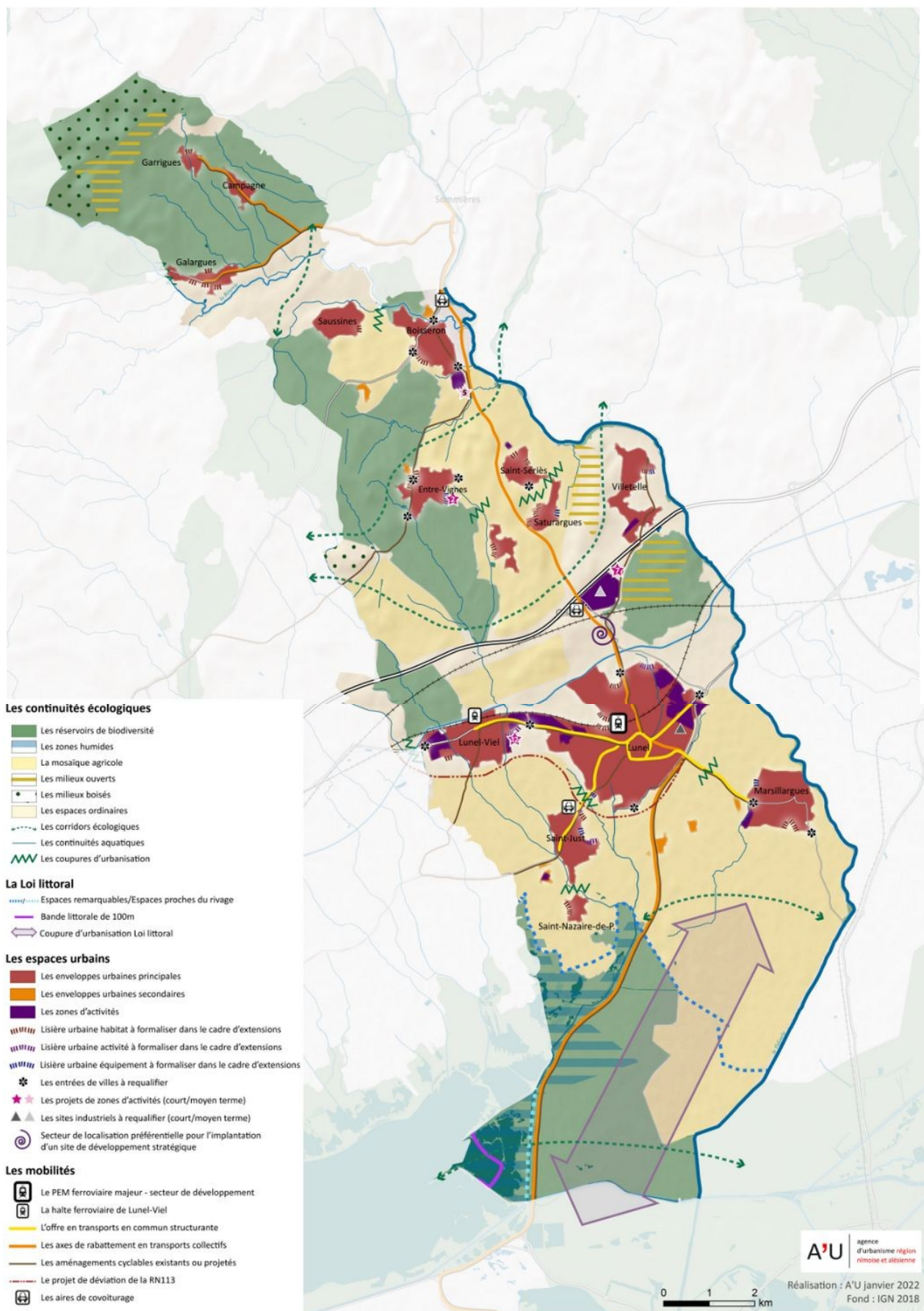


Illustration 2: Carte de synthèse du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du projet de SCoT2 du Pays de Lunel

## 2 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

Les éléments du bilan du SCoT1 (2006-2016) sont correctement présentés dans le rapport de présentation<sup>5</sup> qui fait état des thématiques nécessitant des mesures correctives prioritaires. Ce bilan permet de relever comme évoqué ci-dessus, que la croissance démographique avait été surévaluée, que le pôle principal de Lunel doit être renforcé, et que de nouvelles zones d'activités nécessitent d'être créées. La partie « *justification des choix* » du rapport de présentation indique les évolutions du projet de SCoT2 par rapport au SCoT1 et permet donc de comprendre comment ce projet réoriente les choix.

Le rapport de présentation est bien illustré avec des cartes claires, des graphiques abondants présentant les données du territoire. Les données clés sont mises en avant et confrontées avec celles du bilan du SCoT1. Des encarts permettent de tirer les enseignements des analyses et d'afficher les enjeux à traiter dans le cadre du SCoT2. Cet ensemble facilite la lecture et l'appropriation du document par le lecteur.

Le résumé non technique (RNT) est clairement identifiable dans un document à part. Cependant il gagnerait en visibilité s'il était identifié comme livret n°1 en tant que pièce introductive du projet de SCoT2. Assez peu illustré, le document mérite d'être plus amplement accompagné par des cartes, graphiques, données clés,... afin de rendre compte de manière percutante et pédagogique de la stratégie suivie et des résultats attendus. À ce titre, l'ajout de la présentation de l'armature territoriale sera une plus-value pour ce document.

Ce RNT présente une carte de synthèse des enjeux environnementaux. Cependant celle-ci n'est pas croisée avec les secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du SCoT2 et en particulier pour les projets déjà connus, même avant le lancement des études d'impact. Dans la mesure où les démarches de planification, comme le SCoT, doivent privilégier, en amont, l'« évitement » au sens de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC), un croisement entre les enveloppes des zones d'expansion des crues à préserver, l'aléa feux de forêt et les secteurs de projet sont particulièrement attendus.

La présentation des « scénarios » correspond plus à la présentation d'une stratégie de développement sans une véritable comparaison avec des alternatives, crédibles, et les raisons pour lesquelles elles auraient été écartées.

### La MRAe recommande, au sein du résumé non technique :

- **d'ajouter des illustrations, cartes, graphiques,... pour une meilleure appropriation par un public non averti ;**
- **d'y présenter l'armature territoriale ;**
- **de croiser la carte des enjeux environnementaux (en particulier les risques naturels) avec les secteurs susceptibles d'être impactés ;**
- **d'y présenter des scénarios de développement alternatifs, crédibles et au regard de cela, de présenter les raisons pour lesquelles tel ou tel scénario a été retenu ou écarté.**

S'agissant des indicateurs, ces derniers ne sont pas renseignés par leur état dit « zéro » à l'arrêt du projet de SCoT2, ni par les objectifs chiffrés à l'horizon 2040. Étant donné qu'il s'agit d'une révision de SCoT, les indicateurs devraient également être complétés par un état des mesures à l'arrêt du SCoT1, ainsi qu'à la date d'arrêt du projet de SCoT2 ainsi que par les écarts constatés. Ce travail et cette présentation permettraient ainsi de cibler les thématiques qui nécessitent des mesures correctives adaptées.

**La MRAe recommande de renseigner l'état « zéro » des indicateurs tels qu'ils avaient été mesurés à l'arrêt du SCoT1, tels qu'ils sont mesurés à l'arrêt du projet de SCoT2, de présenter les écarts obtenus et enfin de renseigner les objectifs à atteindre à l'horizon 2040.**

L'articulation du projet de SCoT2 avec les plans et programmes de portée supérieure vise le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021. Il doit cependant prendre en compte les dispositions du SDAGE 2022-2027 ainsi que le plan de gestion du risque inondation (PGRi) tous deux

5 Livret 3 – justification des choix.

approuvés le 21 mars 2022. Par ailleurs, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) a été mis à jour en 2021 et doit être pris en compte dans le diagnostic et l'évaluation environnementale.

**La MRAe recommande de prendre en compte les SDAGE et le PGRI actualisés pour la période 2022-2027 ainsi que le DDRM 2021.**

## 3 Prise en compte de l'environnement

Pour permettre l'analyse de la prise en compte de l'environnement, la MRAe tient à souligner les points qui figurent aux chapitres suivant :

- la modération de la consommation des espaces ;
- la préservation des continuités écologiques et de la biodiversité ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la ressource en eau.

### 3.1 Modération de la consommation des espaces

#### 3.1.1 Armature territoriale

Le projet de SCoT2 définit une armature territoriale grâce à la matrice de Bertin<sup>6</sup> associée à des critères qualitatifs (unités paysagères, trame verte et bleue,...).

Armature territoriale	Communes
Cœur d'agglomération	Lunel, Marsillargues, Lunel-Viel, Saint-Just
Pôles d'équilibre	Entre-Vignes, Boisseron
Communes de proximité	Campagne, Galargues, Garrigues, Saint-Nazaire-de-Pézan, Saint-Sériès, Saturargues, Saussines, Villetelle.

Illustration 3: Armature territoriale du projet de SCoT2 du Pays de Lunel.

Cette armature définit Lunel comme centralité de l'intercommunalité associée à Saint-Just, Lunel-Viel et Marsillargues comme communes relais du cœur d'agglomération. De plus, le rapport de présentation indique que « ces quatre communes sont étroitement liées dans leur fonctionnement et par leur proximité géographique ». La MRAe attire l'attention sur le fait que ce choix pourrait encourager les conurbations entre Lunel et les villes relais et à ce titre effacer les identités des entrées de villes et réduire à ces endroits les continuités écologiques. Si la carte de synthèse du DOO maintient des coupures d'urbanisation entre Lunel et Saint-Just puis entre Lunel et Marsillargues, la limite entre Lunel et Lunel-Viel disparaît dans les tâches urbaines. La carte du DOO affiche l'ambition de requalifier cette entrée de ville mais prévoit également une extension urbaine importante à travers la création de la zone d'activité du Dardaillon qui ne permettra plus de reconquérir une coupure de l'urbanisation entre ces deux communes. La création de la zone d'activité pourrait fortement impacter le caractère encore relativement naturel dans le secteur du Dardaillon.

Par ailleurs, le risque de conurbation entre la centralité qu'est Lunel et les communes relais (Saint-Just, Lunel-Viel et Marsillargues) sera potentiellement accentué par la déviation de Lunel et le développement de projets urbains et économiques en particulier en limite nord-est de la commune de Saint-Just. De manière générale, cette infrastructure pourrait participer à la fragmentation du territoire et pourrait générer des interstices qui risquent d'être comblés à l'avenir. Sa réalisation peut créer un effet d'appel et un développement urbain et économique fort et par conséquent une disparition des coupures d'urbanisation qui manquent déjà de franche lisibilité entre les communes précitées, en particulier entre Lunel et Lunel-Viel. Le SCoT doit donc proposer des mesures pour encadrer le développement dans ce secteur en privilégiant l'« évitement » au regard des enjeux agronomiques et paysagers du secteur. Le premier projet de SCoT2 présentée à la MRAe en 2019 identifiait les

<sup>6</sup> La matrice de Bertin est une méthode de classification visuelle et manuelle des territoires en fonction de plusieurs données. Elle est utilisée pour regrouper les communes ou zones qui présentent des similitudes sur l'ensemble des critères étudiés.



espaces agricoles au sud de la déviation à fort potentiel agronomique. Il conviendrait de s'assurer du niveau d'enjeu de ces espaces et le cas échéant prescrire leur protection dans ce nouveau projet de SCoT2.

De part et d'autre de la déviation et particulièrement dans le secteur au nord-est de Saint-Just et au sud-ouest de Lunel, une mise en retrait notable des fronts bâtis est recommandée afin d'éviter le risque de brouiller la perception des limites entre les enveloppes bâtis des communes. Par ailleurs le développement d'activité commerciale dans ce secteur (deux traits violets sur la carte de synthèse du DOO qui symbolisent une « *lisière urbaine activité à formaliser dans le cadre d'extensions* ») entre en contradiction avec la convention « *Projet de Renouvellement Urbain 2019-2024* » de la ville de Lunel et le programme Action Cœur de Ville qui doivent favoriser une redynamisation de la ville de Lunel, une mobilisation des disponibilités foncières et la conduite d'opérations de renouvellement urbain.

**La MRAe recommande au projet de SCoT d'intégrer toute mesure visant à éviter les risques de conurbation entre Lunel et les communes voisines, en particulier dans le secteur de Lunel/Lunel-Viella déviation de Lunel notamment en respectant des coupures d'urbanisation lisibles prenant en compte les enjeux paysagers et de continuité écologique.**

**Elle recommande également de s'assurer du niveau d'enjeu des espaces agricoles entre Saint-Just et Lunel, si nécessaire de prescrire leur protection dans cette nouvelle version du projet de SCoT2.**

### 3.1.2 Démographie, logements, consommation d'espaces

Le SCoT1 prévoyait un TCAM de 1,6 %. Le bilan indique qu'il a été de 1,4 % sur la période 2007-2012 et de 0,8 % sur la période 2012-2017. Sur la période 2013-2019, on observe un ralentissement de la dynamique avec un taux de 1,03 %<sup>7</sup>. Le projet de SCoT2 s'est porté sur un objectif de croissance démographique de 0,6 % par an pour atteindre une population de 57 500 habitants en 2040. Afin de définir cette donnée, les travaux se sont appuyés sur « [...] *les tendances observées et projetées concernant les comportements migratoires, la natalité et l'évolution du solde naturel, l'allongement de l'espérance de vie, l'expression des besoins en logements, les disponibilités foncières et les projets portés par le territoire* ».

Le rapport de présentation indique que, du fait du phénomène de desserrement<sup>8</sup>, la taille des ménages est passée de 2,61 en 1999 à 2,35 personnes par ménages en 2017 et qu'il tendra vers une poursuite de la baisse pour atteindre 2,18 en 2040.

S'agissant de l'analyse de la vacance<sup>9</sup>, d'un niveau moyen de 6,7 % en 2017, elle correspond à un taux qui permet une certaine fluidité du marché. Néanmoins le rapport de présentation indique que ce taux tend à augmenter. En effet, l'INSEE mesure le taux de vacance du parc à 6,9 % en 2019, ce qui correspond toujours à la « tranche fluide du marché ».

**La MRAe recommande de porter une attention particulière à l'évolution du phénomène de vacance de logements, notamment en introduisant un indicateur de suivi et que s'il venait à augmenter, de prendre toute mesure pour mobiliser le gisement ainsi libéré.**

Concernant le logement, la MRAe relève une incohérence car le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche l'ambition de créer 5 500 logements contre 5 775 dans le RNT et le DOO.

La production de logements est ventilée et territorialisée par commune, ce qui permettra de suivre les évolutions du parc au regard du poids de chaque commune déterminée par l'armature urbaine. À titre d'exemple 78 % de la production devrait s'opérer dans les quatre communes du cœur d'agglomération contre 50 % prévu dans le SCoT1.

**La MRAe recommande de vérifier les données sur le nombre de logements projetés et de veiller à la cohérence interne du projet de SCoT2.**

7 INSEE 2019.

8 Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

9 D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 % , seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier, entre autre, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. Source : Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole.

Entre 2008 et 2019, l'artificialisation des sols a progressé à un rythme annuel moyen de 27,5 ha en majorité sur des terres agricoles (73 %). Une partie des terrains agricoles s'est transformée en friche (163 ha) et une autre s'est étendue sur des milieux naturels (illustré sur le graphique suivant). Le projet de SCoT prévoit de réduire de 57 % la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à cette période 2008-2019.

Les principales évolutions d'occupation du sol entre 2008 et 2019

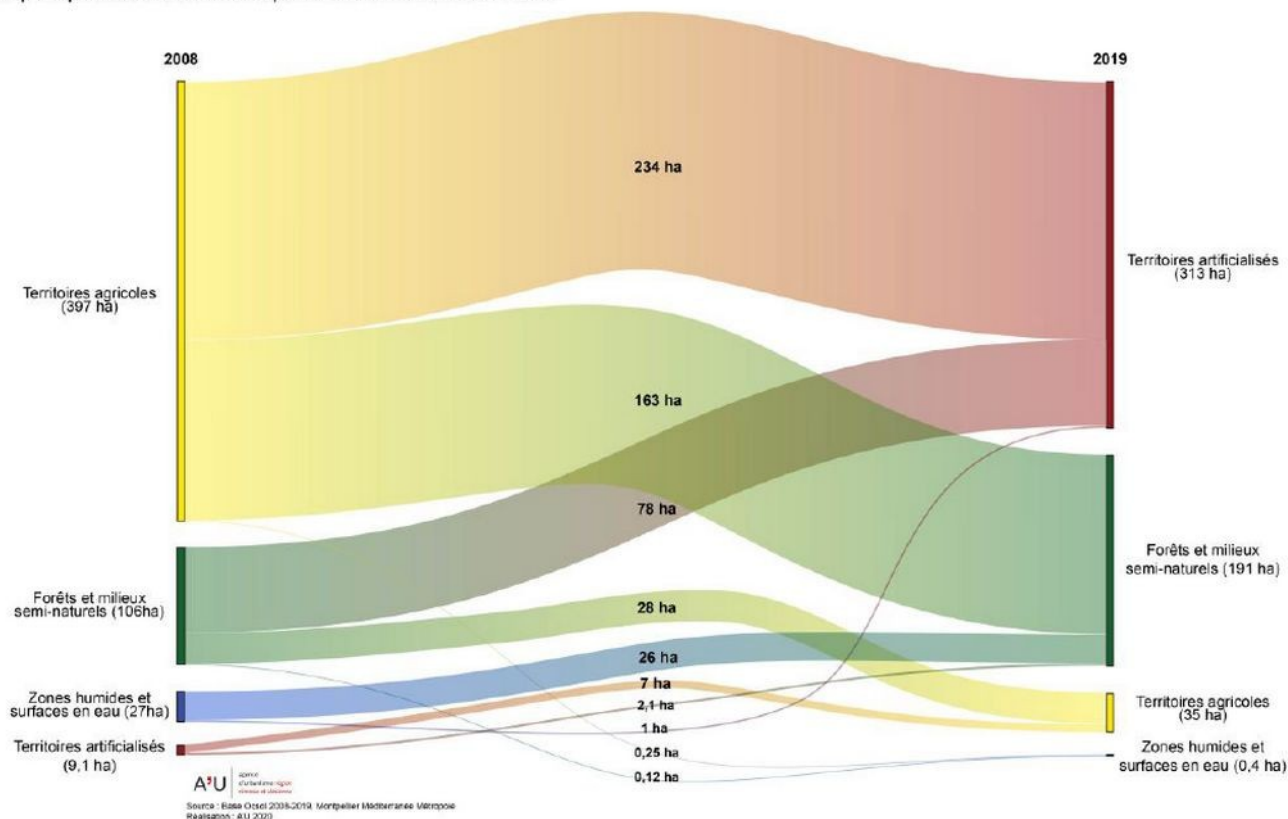


Illustration 4: Flux d'évolution de l'occupation des sols. Source : projet de SCoT2 du Pays de Lunel.

Le projet de SCoT2 prévoit la consommation de 232 ha sur les 21 prochaines années (soit 11,1 ha/an) dont la ventilation est présentée dans le graphique ci-dessous. L'artificialisation passée des sols est évaluée dans l'évaluation environnementale à 303 ha entre 2008 et 2019 (soit 27,5 ha/an). Le portail national de l'artificialisation des sols<sup>10</sup> indique quant à lui que pour la période 2010-2020, le flux d'artificialisation des sols a été de 121,7 ha. Si les deux périodes précédentes ne sont pas strictement les mêmes, elles sont tout de même suffisamment proches pour se questionner sur la différence observée (entre 121,7 ha et 303 ha). Il conviendrait donc d'expliquer l'origine de cette différence entre les données évaluées par le projet de SCoT2 et celles indiquées par le portail national de l'artificialisation des sols. Le graphique ci-dessous présente la comparaison entre la consommation d'espaces annuelle moyenne à l'horizon 2040 et la consommation annuelle moyenne observée sur la période 2008-2019.

10 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

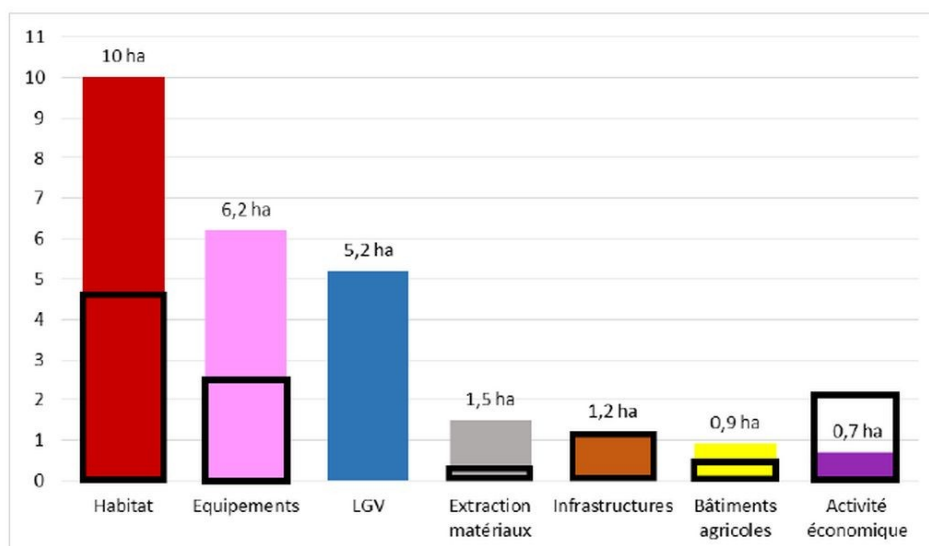


Illustration 5: Consommation d'espaces annuelle moyenne à l'horizon 2040 (cadre noir) et consommation annuelle moyenne observée sur la période 2008-2019 (en couleur).  
Source : projet de SCoT2 du Pays de Lunel.

Il est à noter que le projet de ligne à grande vitesse (LGV) a occasionné 5,2 ha par an de consommation d'espace, ce qui représente un peu plus de la moitié de la consommation d'espace relative à l'habitat (10 ha /an). Dans le SCoT1 la surface totale maximale brute en extension urbaine était de 128 ha sur 10 ans (2006-2016) soit 12,8 ha/an alors que dans le projet de SCoT2, elle est estimée à 3,5 ha / an jusqu'à l'horizon 2040.

S'agissant de la stratégie de répartition de la consommation d'espace pour la vocation de l'habitat, le projet de SCoT2 prévoit une mobilisation des dents creuses<sup>11</sup>, d'augmenter le taux de divisions parcellaires à 25 % dans un contexte de raréfaction du foncier et de produire une part des logements en renouvellement urbain<sup>12</sup>. Dans un objectif de gestion économe du foncier, le projet de SCoT2 définit également des objectifs de densités brutes moyennes<sup>13</sup> selon le niveau de l'armature urbaine comme l'indique le tableau ci-dessous.

	Densité brute moyenne	Taux de comblement des dents creuses	Taux de divisions parcellaires	Part produite en renouvellement urbain
Cœur d'agglomération		80%	25%	25%
Lunel, ville motrice	70	80%	25%	25%
Pôles relais	35	80%	25%	25%
Pôles d'équilibre	30	70%	25%	20%
Communes de proximité	25	60%	25%	15%

Illustration 6: Objectifs participant à la gestion économe du foncier dans le cadre du projet de SCoT2 du Pays de Lunel.

L'estimation indiquée dans le projet de SCoT2, sur la base du potentiel théorique et des objectifs de gestion économe de l'espace est de 54 % pour la production de logements qui peut être accueillie au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante soit 3 113 logements sur les 5 575 prévus.

Cependant, la densité brute étant moyennée sur les communes, le projet de SCoT2 ne porte pas d'objectifs spécifiques pour les extensions urbaines, ce qui n'est pas sans conséquence sur la consommation foncière puisque en appliquant les données du DOO, on s'aperçoit que les densités peuvent être beaucoup plus faibles

11 Un taux de comblement des dents creuses de 60% est prévu pour les communes de proximité, 70% pour les pôles d'équilibre et 80% pour le cœur d'agglomération. Pour les communes de proximité, le taux de 60% correspond à celui observé à l'échelle du Pays de Lunel sur ces dernières années. Un effort d'intensification est prévu sur les pôles d'équilibre et le cœur d'agglomération, du fait de leur place dans l'armature urbaine.

12 15% du total pour les communes de proximité, 20% pour les pôles d'équilibre et 25% pour le cœur d'agglomération.

13 Dans le cœur d'agglomération, 70 logements/ha pour

la ville motrice de Lunel et 35 logements/ha pour les pôles relais qui ont un tissu moins dense 30 logements/ha pour les pôles d'équilibre et 25 logements/ha pour les communes de proximité.

pour les extensions que celles qui sont affichées en moyenne. Par exemple, les communes de Galargues et Boisseron (avec, respectivement, des densités brutes moyennes de 25 et 30 logements/ha) disposeront d'un objectif induit de 4,5 et 19 logements/ha pour leurs extensions urbaines à vocation de l'habitat<sup>14</sup>.

De plus, au-delà des 61 ha de besoins estimés en extension de l'urbanisation, l'enveloppe des extensions représente 70 ha afin d'offrir une légère marge de manœuvre dans le cadre de PLU, ce qui pourrait potentiellement faire encore baisser les densités brutes pour les secteurs en extension.

**La MRAe recommande d'expliquer la différence importante des données concernant l'artificialisation des sols respectivement sur les périodes 2008-2019 et 2010-2020.**

**Elle recommande par ailleurs d'indiquer des densités brutes moyennes à respecter pour les extensions urbaines à vocation de l'habitat dans une logique de gestion économe du foncier par rapport à la période précédente.**

Le projet de SCoT2 prévoit une enveloppe de 2 ha pour le besoin de carrières sans en préciser la localisation et la nature des enjeux des futurs secteurs susceptibles d'être impactés.

**La MRAe recommande de localiser les projets de carrière, d'évaluer les incidences sur les secteurs susceptibles d'être impactés et de proposer toute mesure appropriée d'évitement et de réduction.**

### 3.1.3 Besoins pour la vocation d'activités économiques et les équipements

Le Pays de Lunel compte actuellement 20 zones d'activités pour une surface totale de 125 ha. Les besoins en foncier sont, à dire d'expert, estimés à 2 ha / an sur le territoire. La consommation foncière à vocation économique a été de 0,7 ha / an sur la période 2007-2017. Le taux moyen de remplissage actuel des zones d'activités est évalué à 94 % (7,3 ha sont disponibles actuellement).

Le projet de SCoT2 prévoit une enveloppe de 53 ha à l'horizon 2040 pour les équipements y compris pour la vocation touristique. La justification des choix est très succincte sur les besoins du territoire, la nature des projets envisagés et leur localisation et *in fine* sur l'évaluation des incidences environnementales d'un tel choix.

**La MRAe recommande**

- **de détailler l'enveloppe de consommation d'espace dévolue aux équipements par vocation d'équipement au regard des besoins du territoire, en mettant en cohérence chaque équipement avec l'armature territoriale,**
- **de compléter l'évaluation environnementale par le croisement entre la localisation de chaque équipement et les enjeux environnementaux des secteurs potentiellement concernés**
- **enfin de définir des mesures d'évitement et de réduction appropriées.**

## 3.2 Prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques

S'agissant des espaces de continuités aquatiques, ripisylves et zones humides, le projet de SCoT2 prescrit l'interdiction d'aménagements, de constructions ou d'installations en prévoyant toutefois une dérogation pour « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de ceux qui sont liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la lutte contre les inondations et à l'entretien des cours d'eau* » qui semble ouvrir à de nombreuses possibilités non encore définies. À défaut de définir les aménagements, les constructions ou les installations dans un cadre qui les permet, l'évitement strict est recommandé.

**La MRAe recommande au projet de SCoT2 ne pas permettre d'autoriser les aménagements, constructions ou installations au sein des espaces de continuité aquatiques, les ripisylves et les zones humides, ou à défaut de préciser le type d'aménagements concernés et d'en évaluer les incidences.**

14 Pour la commune de Galargues, 25 % des besoins en logements totaux (64 logements), doivent être produits sur 1 ha en extension, ce qui conduit à une densité brute induite de 4,5 logements/ha en extension de l'urbanisation à vocation de l'habitat. Pour la commune de Boisseron, 31 % des besoins en logements totaux (315 logements), doivent être produits sur 5 ha en extension, ce qui conduit à une densité brute induite de 19 logements/ha en extension de l'urbanisation à vocation de l'habitat.

Un certain nombre de projets<sup>15</sup> localisés par le projet de SCoT2 présente des sensibilités environnementales avérées et potentielles, notamment par la présence de plusieurs espèces protégées (Circaète Jean-Le-Blanc, Milan noir, Épervier d'Europe, Milan Royal,...) dont certaines font l'objet d'un plan national d'action (PNA) (Lézard Ocellé, Pie Grièche Méridionale, Outarde canepetière,...). S'agissant de ces enjeux forts à très forts, la MRAe recommande de privilégier l'évitement. De même, des projets intersectent des ZNIEFF de type 1 comme le projet de déchetterie à Villetelle ou le projet de développement agricole à Entre-Vignes. À ce titre, il conviendrait d'y privilégier l'évitement en écartant les enjeux les plus forts.

**La MRAe recommande de privilégier l'évitement au sein des secteurs de projets identifiés par le projet de SCoT2 concernés par des niveaux d'enjeux fort à très fort notamment connus.**

S'agissant de la prise en compte de la « trame verte et bleue », le projet de SCoT2 propose que dans les réservoirs de biodiversité, les extensions urbaines puissent être envisagées en privilégiant les secteurs les moins sensibles environnementalement. Dans ces espaces, l'évitement est également à privilégier au profit de « solutions de substitution raisonnable » au sens du code de l'environnement, qu'il conviendra de définir en première intention dans le cadre des PLU.

**Pour les communes concernées par des espaces à forts enjeux de la trame verte et bleue, la MRAe recommande de privilégier l'évitement au bénéfice de solutions de substitution raisonnable qu'il conviendra de définir dans le cadre des PLU.**

## 3.3 Prise en compte des risques

### 3.3.1 Risque feux de forêt

Le territoire est concerné par le risque d'incendie et de feux de forêt dont l'aléa a été actualisé récemment<sup>16</sup>. Cependant l'évaluation environnementale ne propose pas de croisement entre la carte d'aléa et les secteurs de projets envisagés. En effet, le territoire est concerné par des aléas variés pouvant être qualifiés jusqu'à forts voire exceptionnels. A titre d'exemple, le secteur de projet de déchetterie intercommunale sur la commune de Villetelle (7 ha) est concerné par un aléa qualifié d'exceptionnel. Selon le porter à connaissance aléa feu de forêt, aucune construction nouvelle ne peut être autorisée dans ces conditions au-delà des 1,5 ha déjà autorisés en 2018 et en dehors de certaines exceptions qui ne concernent pas les équipements du type déchetterie.

**La MRAe recommande de réaliser une carte permettant de croiser l'aléa feu de forêt avec les secteurs de projets envisagés par le projet de SCoT2, de définir de manière territorialisée toute mesure préventive d'évitement ou de réduction adaptée à chaque contexte et donc de renforcer les règles du DOO en matière de prévention du risque feu de forêt notamment au regard du développement de l'urbanisation et de déclinaison réglementaire de cette thématique dans les PLU.**

### 3.3.2 Risque rupture de digue

Le territoire est soumis à un risque de rupture de digue sur le Vidourle. L'évaluation environnementale ne propose pas d'état des lieux de ce risque, d'évaluation des incidences notables potentielles liées à la rupture d'un ouvrage et les mesures d'évitement ou de réduction appropriées qui pourraient être prise dans le DOO, en particulier sur le fait que les zones soustraites aux crues par les ouvrages de protection n'ont pas vocation à être urbanisées.

**La MRAe recommande de prendre en compte le risque de rupture de digue dans l'évaluation environnementale et d'intégrer au DOO toute mesure d'évitement ou de réduction appropriée.**

15 La zone d'activité Sud et la déchetterie (7 ha) de Villetelle ainsi que celle des Portes du Dardaillon (12 ha) sur la commune de Lunel, le projet de développement agricole sur la commune d'Entre-Vignes (2 ha) et l'extension de la zone d'activités de Pioch Lyon (5 ha) sur la commune de Boisseron.

16 Porter à connaissance du Préfet de l'Hérault en date du 17 décembre 2021 actualisant l'aléa et les principes de prévention associés.



### 3.4 Prise en compte de la ressource en eau

Le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) de l'aquifère molassique de Castries<sup>17</sup> prévoyait en 2021 un objectif de 82 % pour le rendement des réseaux d'eau potable. Pour les autres communes, non concernées par ce PGRE, c'est un objectif de 65 % qui doit être visé. Si le DOO indique à juste titre que « *les nouvelles urbanisations sont conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau qui devra être étudiée et démontrée par les communes, en tenant compte des équipements existants, des besoins en eau futurs mais également des études sur les volumes prélevables, les objectifs des PGRE et des schémas directeurs en eau potable. Les PLU doivent également prendre en compte les zones stratégiques pour l'AEP pour les besoins actuels et futurs. Les objectifs, SAGE, SDAGE et PGRE doivent être respectés* », il ne fixe pas les objectifs attendus sur cette thématique.

**La MRAe recommande que le DOO reprenne les objectifs de rendement des réseaux d'eau potable issus des documents de planification et de gestion de la ressource le cas échéant.**

Concernant l'assainissement collectif, l'évaluation environnementale indique que les systèmes actuels disposent d'une capacité totale de 88 360 équivalent habitant (EH) en considérant que la nouvelle station d'épuration (STEP) de Lunel atteigne une capacité de 40 000 EH. Le dossier indique à ce titre que « *les équipements sont en capacité de supporter l'augmentation prévisionnelle des besoins en assainissement équivalente à 7 100 EH* ». Par ailleurs, le rapport sur l'état initial de l'environnement fait état des capacités actuelles des STEP du territoire ainsi que du potentiel résiduel théorique pour chacune d'entre elles. Cependant, le rapport ne démontre pas si chaque équipement est en capacité de traiter les effluents générés par l'augmentation locale de population à l'horizon 2040 notamment en période de pointe et en particulier estivale. Par ailleurs, le système de traitement des eaux usées pour les communes de Galargues et Saint-Hilaire ne figure pas dans la démonstration. Il doit être ajouté.

**La MRAe recommande de démontrer que chaque STEP du territoire du SCoT du Pays de Lunel est en capacité de traiter les effluents générés par l'accueil de population, y compris en période de pointe, en tenant compte des échéances des extensions programmées. Pour les équipements qui viendraient à présenter une non-conformité de cet ordre, la MRAe recommande de conditionner le développement de l'urbanisation à la capacité effective des équipements à traiter les effluents générés.**

<sup>17</sup> Concernant les communes de Boisseron, Galargues, Garrigues et Saussines.