



découvrir . comprendre . analyser . partager

# Hérault

## l'évolution de la consommation de l'espace

Hérault  
chiffres clés

la consommation des espaces  
l'évolution de la tâche urbaine

l'étalement urbain résidentiel  
sur le département  
par SCoT  
par EPCI

le top 10 des communes

les zones d'activités

perspectives  
jouer la complémentarité entre territoires

**E**n 30 ans, sur le département de l'Hérault, près de 17 000 hectares de terres ont été artificialisées soit 2,3 fois la superficie de l'étang de Thau.

Au delà des effets des infrastructures et des dynamiques économiques, l'étalement urbain résidentiel en est la principale cause en réponse aux besoins en logement. Ainsi, un habitant consomme en moyenne 340 m<sup>2</sup>.

Ce document présente l'ensemble des données observées sur l'Hérault. Il permet de comparer les stratégies en terme de consommation de l'espace sur les territoires.

Son intention est d'interpeller les acteurs publics sur leurs stratégies, les invitant à s'engager sur des perspectives plus durables et l'objectif de réduire par 2 le rythme de consommation de l'espace.

# Etat des lieux

en 30 ans, dans l'Hérault, a été consommé par heure  
l'équivalent de ...

52 places de parking

la ration alimentaire quotidienne en blé de 8 personnes

**DDTM34**  
Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer de l'Hérault



# Hérault - les chiffres clés

en 30 ans ...

+ 376 424 habitants

+ 16 635 hectares consommés

- 29 000 hectares agricoles  
(surface agricole utile)

1983



2013



4 537 hectares de zones d'activités



+ 32 000 m<sup>2</sup>/an de surfaces commerciales autorisées  
(pic en 2015 : + 91 579 m<sup>2</sup>)

**une génération qui a urbanisé autant  
que les 33 générations précédentes**

Avec 17 000 hectares consommés depuis les 30 dernières années, la tache urbaine a progressé de 50%. Aujourd'hui chaque habitant «occupe» 340 m<sup>2</sup> contre 212 m<sup>2</sup> en 1962.

L'attractivité de l'Hérault s'illustre par une population qui n'a cessé d'augmenter à un rythme annuel moyen de 1,4 % par an entre 2003 et 2013, ce qui est bien supérieur à celui de la moyenne nationale (0,6%).

Au-delà de l'augmentation de la population, c'est aussi la diminution de la densité qui favorise la consommation de l'espace.

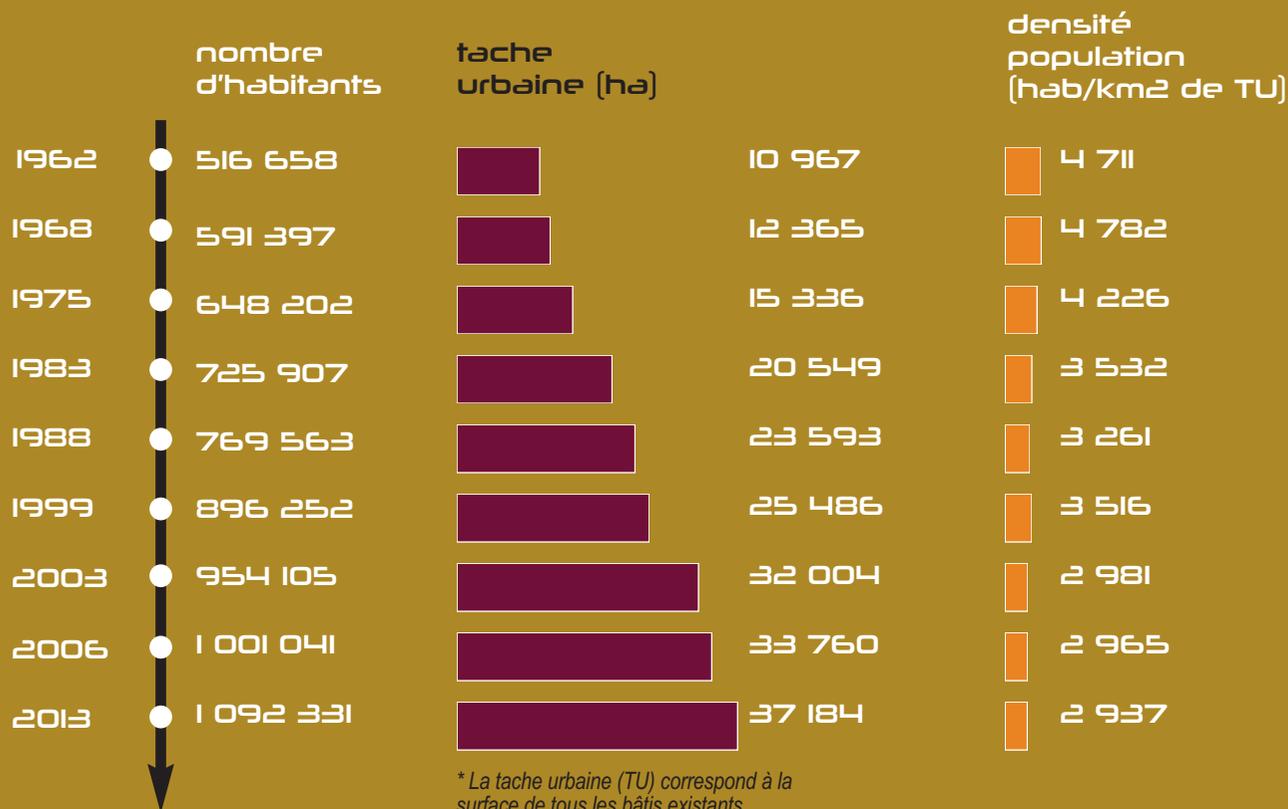
**“ 62 % des terres ont été consommées  
sur la zone de plaine littorale en 30 ans. ”**

Les zones les plus impactées se situent dans et autour des grandes villes (Montpellier, Béziers) et touchent les communes littorales. Ainsi, 80% de la population héraultaise habite sur cette bande littorale qui ne représente que le 1/3 de la surface du département.

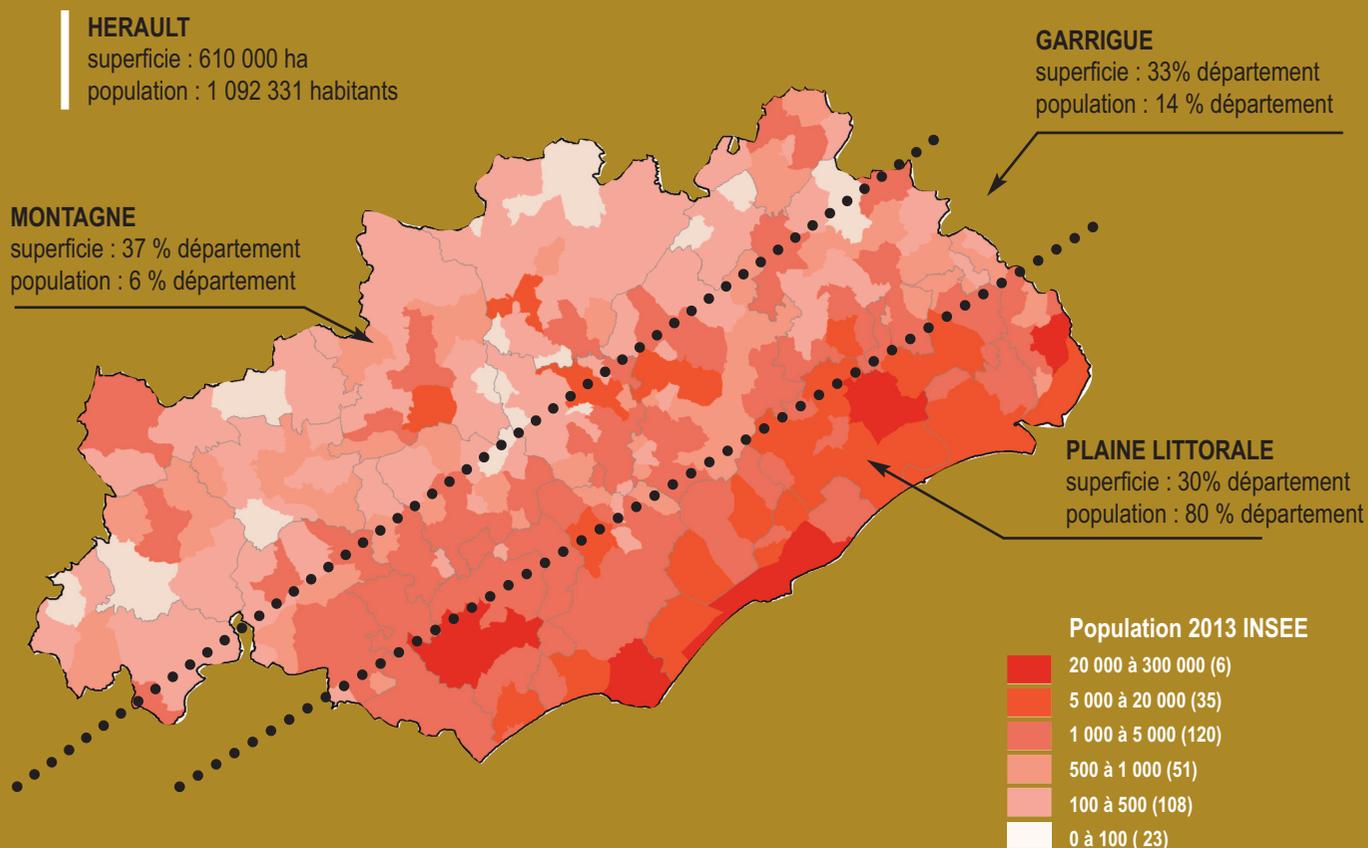
L'attraction des habitants pour cette partie du territoire départemental induit des phénomènes :

- de prix de l'immobilier et des loyers plus élevés,
- de logiques concurrentielles de territoire qui tentent de capter habitants et entreprises,
- de relégation des ménages les plus modestes vers les centres-villes anciens et vétustes,
- de nécessité accrue d'équipements, des infrastructures, de dessertes et de services sur les zones d'attractivité qui apparaissent «mieux pourvues» par rapport aux autres territoires.

En 50 ans, la tache urbaine a triplé alors que le nombre d'habitants n'a fait que doublé.



80 % de la population se concentre sur la plaine littorale soit 1/3 de la surface du département

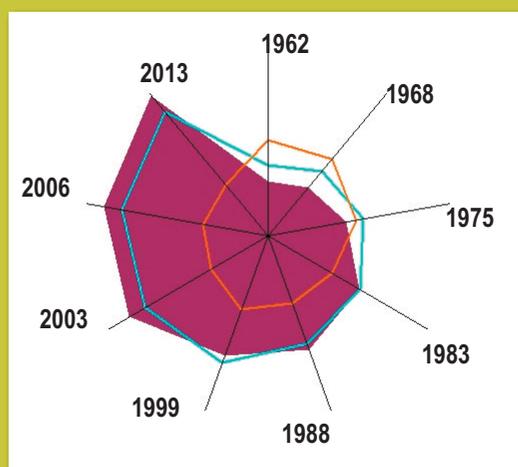


# L'évolution de la tache urbaine entre 1962 et 2013

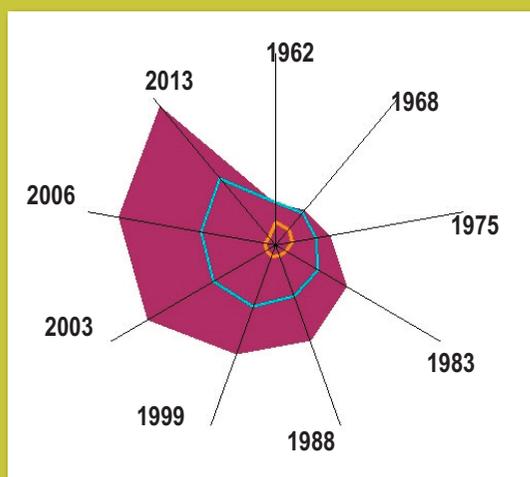
évolution 1962 à 2013 de la population, de la tache urbaine et de la densité de population

- tache urbaine (hectare)
- population (nombre d'habitants)
- densité de population (nbre habitants /km2 de tache urbaine)

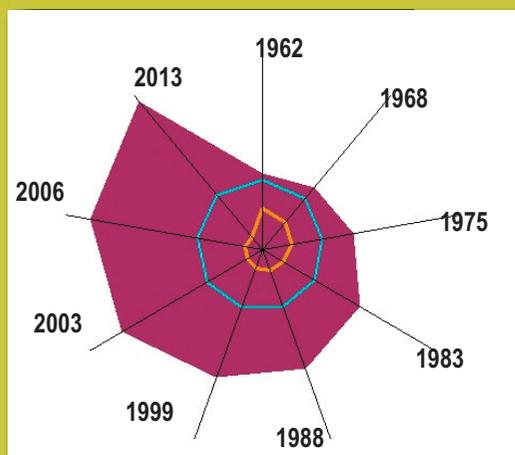
## sur la plaine littorale



## sur la zone de garrigue



## sur la zone de montagne



## Sur l'Hérault, le rythme d'évolution de la tache urbaine est 1,6 fois plus important que celui de la population

La lecture des graphiques offre une lecture comparée de l'évolution de la tache urbaine au regard de la progression de la population. Elle reflète la spécificité de chacun de ces territoires et leur histoire. Derrière les «dynamiques» de consommation de l'espace, il faut voir des stratégies d'accueil de population qui, selon le territoire, répondent à des logiques différentes, néanmoins, toutes fortement empreintes d'économie présenteielle.

### Sur la plaine littorale,

- la population augmente (x2,3) en moyenne de 1,68 % par an entre 1962 et 2013
- la tache urbaine évolue (x3,3) en moyenne de 2,65 % par an : le rythme d'évolution de la tache urbaine est ainsi 1,6 fois plus important que celui de la population,
- la densité de population quant à elle évolue à un rythme moyen de -0,91 % par an : cette valeur négative correspond à un phénomène de dé-densification.

### Sur la zone de garrigue,

- la population augmente (x2) en moyenne de 1,49 % par an,
- la tache urbaine évolue (x4,4) en moyenne de 3,18 % par an soit 2,1 fois plus que le rythme de la population,
- la densité de population quant à elle évolue à un rythme moyen de -1,62 % par an : le tissu urbain initial s'est relâché de façon très importante.

### Sur la zone de montagne,

- la population reste globalement stable (en moyenne de 0,15 % par an),
- la tache urbaine évolue (x2,5) en moyenne de 2,09 % par an soit 14 fois plus que le rythme de la population,
- la densité de population quant à elle évolue à un rythme moyen de -1,9 % par an.

Pour les trois territoires, la tache urbaine se dilate dans des proportions plus importante que l'augmentation de la population. Cette «dé-densification» majore la consommation de l'espace.

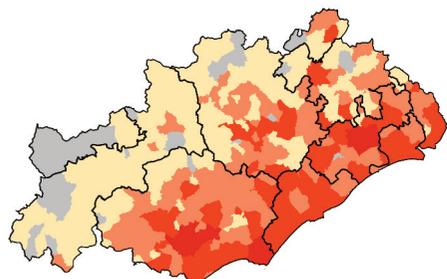
# L'évolution de l'espace urbain résidentiel 2003-2013

L'espace urbain résidentiel (EUR) correspond à l'emprise du bâti dédié aux logements.

## sur le département

+ 138 226 habitants

variation de la population en nombre d'habitants

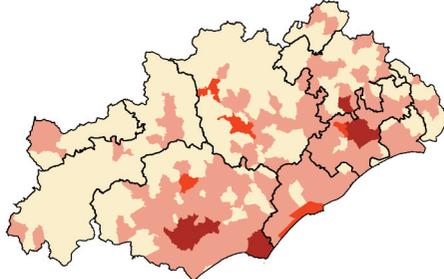


une population affluant sur le littoral et les plaines

- 3 000 à 35 000 (4)
- 500 à 3 000 (56)
- 100 à 500 (124)
- 1 à 100 (135)
- 219 à 1 (24)

+ 4 160 ha

espace urbain consommé en ha

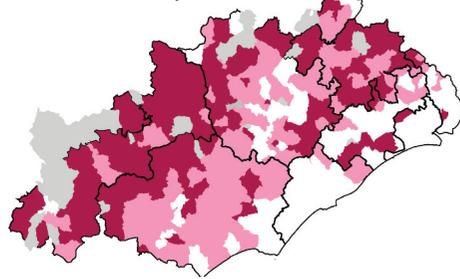


une consommation globale d'espace en lien avec la population

- 60 à 200 (4)
- 40 à 60 (5)
- 10 à 40 (126)
- 0 à 10 (208)

300 m2/habitants

variation de l'espace urbain consommé en m2 par habitant



une consommation d'espace par habitant plus importante en zone rurale et sur l'ouest du département

- > 602 (128)
- 301 à 602 (115)
- 1 à 301 (75)
- perte d'habitants (25)



## par SCOT

On constate une consommation d'espaces plus modérée sur les territoires de l'est héraultais concernés par des SCOT anciens. Ce phénomène s'explique par les objectifs quantitatifs de la consommation foncière et de la densité inscrits dans les SCOT, et sans doute par un phénomène de report sur des secteurs moins contraints en terme d'urbanisation.

SCOT (schéma de cohérence territoriale)	Population 2013	variation population 2003-2013	urbain résidentiel 2013	variation urbain résidentiel 2003-2013	variation urbain résidentiel par habitant 2003-2013 ***
	habitants	%	ha	%	%
1 - Pays de Lunel	47 890	12	1 472	9	-2,4
2 - Pays de l'Or	43 518	11	1 262	6	-4,1
3 - Montpellier	441 888	14	8 095	9	-3,6
4 - Pic St Loup, Haute Vallée de l'Hérault	46 374	16	2 565	18	+2,4
5 - Pays Coeur d'Hérault	76 566	25	3 609	21	-2,9
6 - Bassin de Thau	123 906	14	3 236	10	-3,2
7 - Biterrois	263 730	15	9 544	18	+2,6
8 - Hautes Terres d'Oc (partie Hérault)	2 133	-2	273	11	+13,1
Département	1 092 331	14	32 790	14,53	+0,04

\*\*\* lecture de la colonne variation de l'urbain résidentiel par habitant 2003-2013

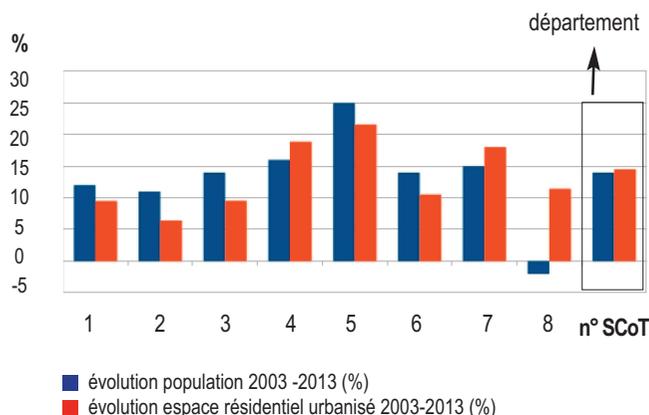
Lorsque la variation est négative cela signifie que la consommation de l'espace s'est faite en densifiant

Lorsqu'elle est positive, cela signifie que la consommation de l'espace résidentiel s'est faite par étalement

Les SCOT du Pays de l'Or et du Bassin de Thau, contraints par la loi littoral et les risques, contiennent la variation du tissu urbain résidentiel.

Après une phase d'étalement urbain importante, le SCOT de Montpellier s'inscrit également dans cette démarche maîtrisée bien que l'intensité de la croissance démographique en fasse l'un des plus consommateurs d'espace du département.

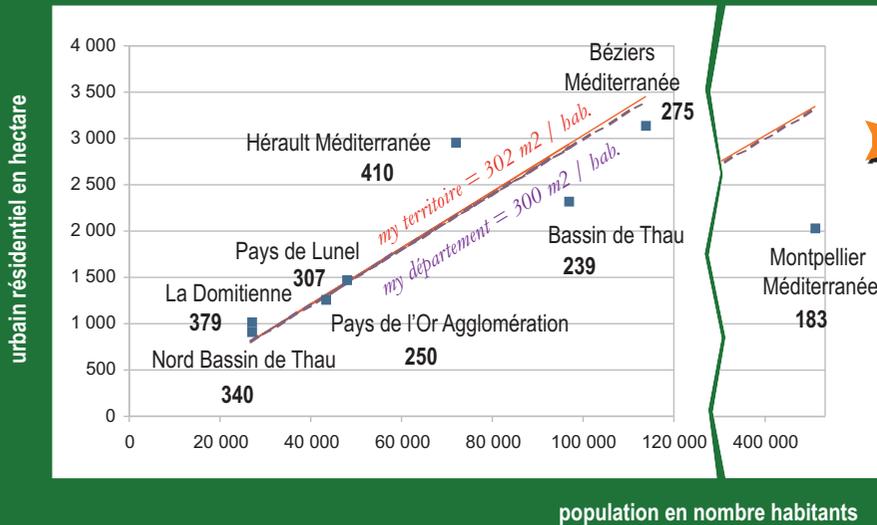
Le Pic St Loup, Haute vallée de l'Hérault et surtout le Biterrois n'ont pas mis à l'oeuvre de politique de maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain résidentiel.



## par EPCI

situer les différents territoires par rapport à la consommation résidentielle moyenne en 2013

### La plaine littorale



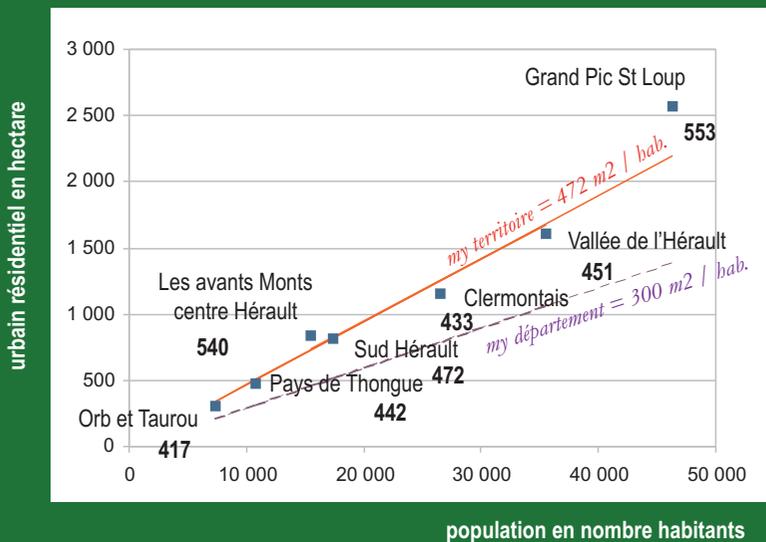
Les graphiques ci-après situent chaque EPCI par rapport à la moyenne de l'espace résidentiel consommé :

- du département,
- du territoire auquel il appartient.

Sur la plaine littorale, dans l'ensemble les différents EPCI mettent en oeuvre des principes de densité dans leur politique de logements.

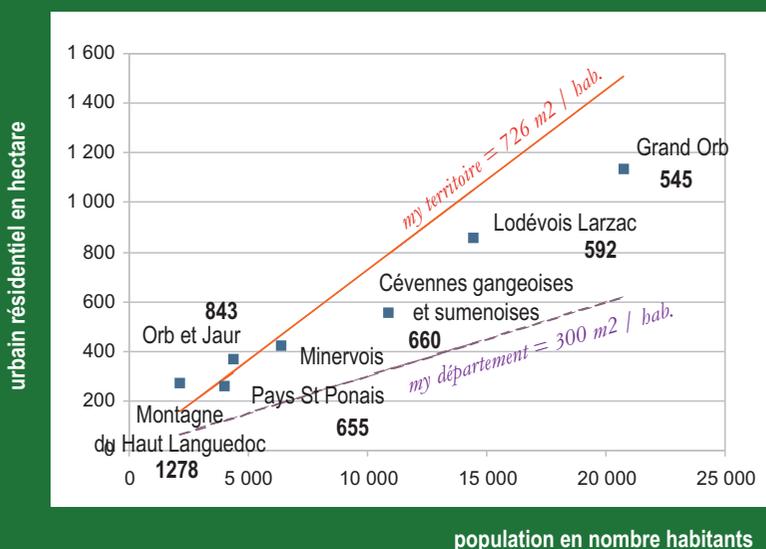
Hérault Méditerranée se démarque en se situant nettement au-dessus de la moyenne à la fois de ce territoire et du département avec 410 m<sup>2</sup>/habitant.

### La zone de garrigue



Sur la zone de garrigue, où le type de logements majoritaire est la maison individuelle, la plupart des EPCI se tiennent au-dessus de la moyenne départementale. Le Grand Pic St Loup se démarque des deux moyennes territoire et départementale avec 553 m<sup>2</sup>/hab.

### La zone de montagne



Sur la zone de montagne, si toutes les EPCI se situent au-dessus de la moyenne départementale. La plupart reste en-dessous de la moyenne de ce territoire.

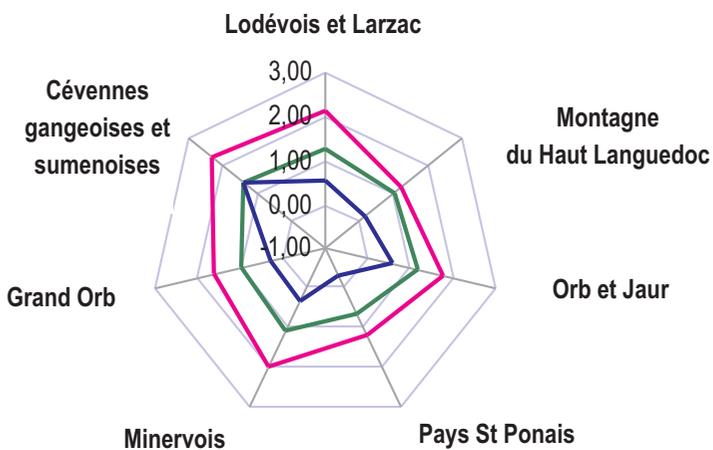
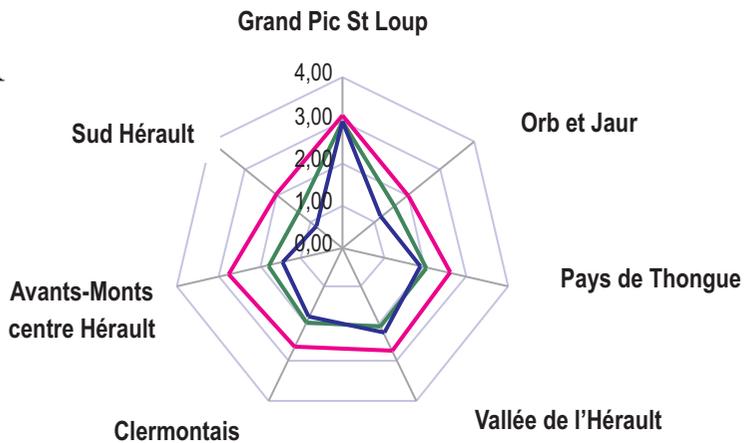
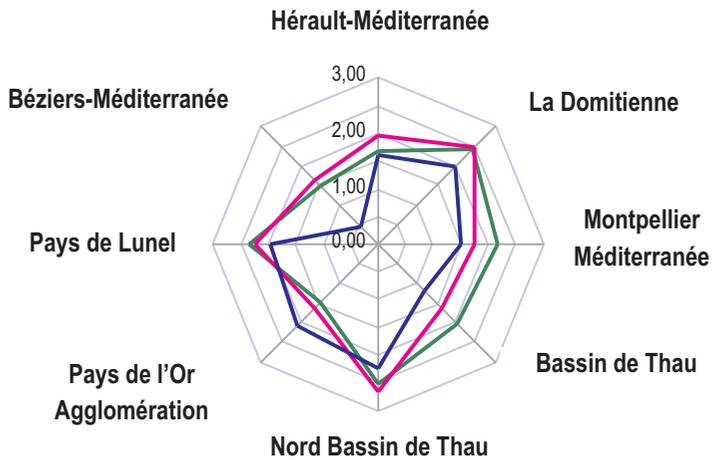
Orb et Jaur et Montagne du Haut Languedoc sont au-dessus avec respectivement 843 et 1 278 m<sup>2</sup>/hab.

Néanmoins, il faut tenir compte de la spécificité de ces territoires : peu de population sur de grandes surfaces qui expliquent ces chiffres en m<sup>2</sup> par habitant importants.



Les radars ci-après permettent de comparer pour chaque EPCI les variations annuelles de logements, de l'étalement urbain résidentiel et de la croissance de la population entre 1983 et 2013.

- variation annuelle de population en %
- variation annuelle de logements en %
- variation annuelle de surface urbaine résidentielle en %



**Sur la plaine littorale,** Montpellier Méditerranée et bassin de Thau s'inscrivent dans une logique de production dense de logements.

A l'exception du Pays de l'or, l'ensemble des autres EPCI produisent plus de logements que la variation de population ne le nécessite.

Les nouveaux modes de vie (desserrement des ménages) peuvent expliquer en partie ce phénomène.

**Sur la zone de garrigue,** pour l'ensemble des EPCI, l'extension de la tache urbaine est bien supérieure au rythme de construction de logements.

L'étalement urbain sur Sud Hérault et Orb et Jaur n'est moindre que parce que la croissance de population est bien plus faible.

A l'inverse, sur le Grand Pic St Loup on observe une augmentation record de la population.

Elle traduit le développement d'un individuel aéré et donc peu dense.

La production de logements reste globalement connectée à la variation de population.

**Sur la zone de montagne,** le radar est assez homogène toujours caractérisé par un modèle d'habitat aéré qui dépasse la production de logements. Pour autant, la croissance de population reste faible à l'exception des Cévennes gangeoises et sumenoises.

La production de logements est déconnectée de la variation de population.



# TOP 10 des communes

## les 10 communes les plus consommatrices en données brutes

\* les communes prises en compte sont celles dont la variation de population est supérieure ou égale à 100 habitants entre 2003 et 2013

	Commune	variation urbain résidentiel 2003-2013 <i>ha</i>	variation population 2003-2013 * <i>habitants</i>	variation urbain résidentiel 2003-2013 <i>m2/habitant</i>	urbain résidentiel 2013 <i>ha</i>	Population 2013 <i>habitants</i>
Plaine littorale	Béziers	198	3 846	514	1 584	74 811
Plaine littorale	Montpellier	172	32 051	54	2 488	272 084
Plaine littorale	Agde	123	4 529	273	1 080	25 253
Garrigue	St Gély du Fesc	118	1 449	812	415	9 423
Plaine littorale	Juvignac	56	2 099	265	255	8 062
Montagne	Lodève	52	322	1 618	312	7 467
Garrigue	Magalas	51	1 147	449	153	3 327
Garrigue	Clermont l'Hérault	49	1 409	345	293	8 322
Plaine littorale	Sète	42	2 904	143	665	44 270
Plaine littorale	Cazouls les Béziers	38	1 107	342	163	4 758

## les 10 communes les plus consommatrices en m2 par habitant

\* les communes prises en compte sont celles dont la variation de population est supérieure ou égale à 100 habitants entre 2003 et 2013

	Commune	variation urbain résidentiel 2003-2013 <i>ha</i>	variation population 2003-2013 * <i>habitants</i>	variation urbain résidentiel 2003-2013 <i>m2/habitant</i>	urbain résidentiel 2013 <i>ha</i>	Population 2013 <i>habitants</i>
Montagne	Lodève	52	322	1 618	312	7 467
Garrigue	Montarnaud	27	179	1 379	130	2 586
Plaine littorale	Colombiers	11	100	1 179	85	2 341
Plaine littorale	St Jean de Védas	24	213	1 155	341	8 567
Plaine littorale	Pézénas	25	223	1 132	273	8 244
Montagne	Tour sur Orb (la)	17	166	1 021	106	1 273
Montagne	Soubès	10	105	981	61	897
Garrigue	Vaquières	11	124	952	36	469
Garrigue	Cruzy	9	102	930	50	995
Garrigue	Boissière (la)	15	176	873	76	964

## les 10 communes les moins consommatrices en m2 par habitant

\* les communes prises en compte sont celles dont la variation de population est supérieure ou égale à 100 habitants entre 2003 et 2013

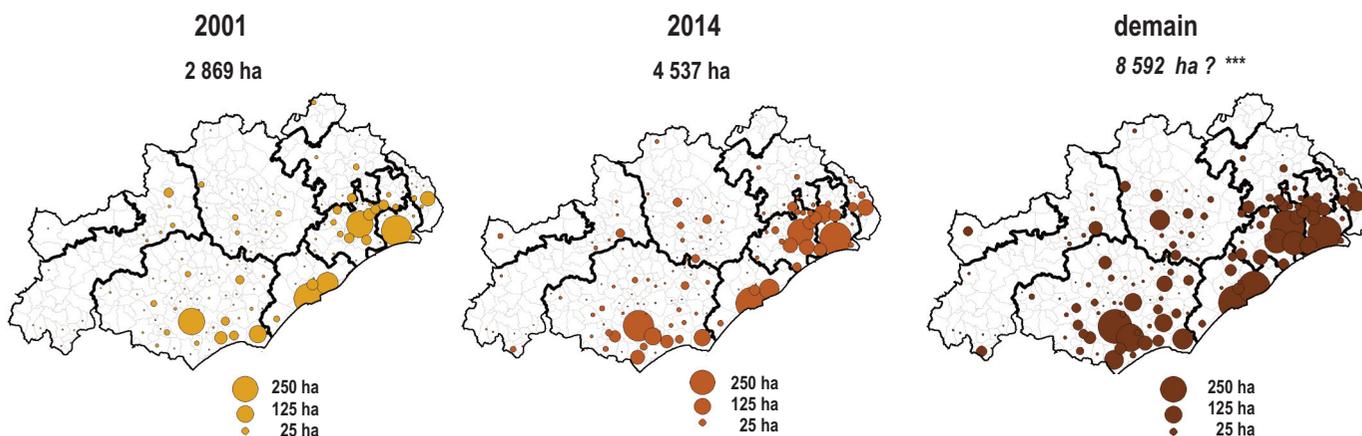
	Commune	variation urbain résidentiel 2003-2013 <i>ha</i>	variation population 2003-2013 * <i>habitants</i>	variation urbain résidentiel 2003-2013 <i>m2/habitant</i>	urbain résidentiel 2013 <i>ha</i>	Population 2013 <i>habitants</i>
Plaine littorale	Montpellier	172	32 051	54	2 488	272 084
Plaine littorale	Palavas les Flots	4	494	76	120	6 224
Plaine littorale	Catelnau Le Lez	26	3 052	85	541	17 837
Plaine littorale	Grande Motte (la)	10	1 102	91	238	8 505
Plaine littorale	Pérols	7	753	92	254	8 939
Plaine littorale	Marsillargues	6	619	104	183	6 192
Plaine littorale	Saturargues	3	207	125	30	914
Garrigue	Aniane	7	559	133	114	2 923
Plaine littorale	Sète	42	2 904	143	665	44 270
Plaine littorale	Loupian	6	359	163	74	2 147

# Les zones d'activités - évolution

## sur le département

Zone d'activités = Zone identifiée dans un document d'urbanisme (PLU, PLUI) destinée à accueillir les activités économiques des entreprises. Le document d'urbanisme distingue 2 types de zones : les zones d'activités existantes qui accueillent les entreprises déjà implantées sur le territoire communal d'une part, d'autre part les zones d'activités futures qui permettront à plus ou moins long terme l'implantation de nouvelles entreprises.

\*\*\* les surfaces prévisionnelles pour les zones d'activités sont issues des documents d'urbanisme



### Le constat

Les zones d'activités économiques (ZAE) et les zones commerciales (ZAC) se sont développées massivement en périphérie des villes ces dernières années (accès à un foncier moins cher et motorisation des ménages). Par ailleurs avec l'urbanisation importante de la fin du xxème siècle, les activités présentent historiquement aux abords des villages et dans les villes se sont retrouvées à proximité des nouvelles zones d'habitat, ce qui a engendré nuisances et conflits d'usages, et justifié leur déplacement en périphérie.

Les surfaces des parcs d'activités ont doublé entre 2001 et 2014, passant 2 869 à 4 537 ha. Dorénavant et déjà pour les 10 prochaines années, les documents d'urbanisme projettent 4 000 ha supplémentaires portant la surface totale dédiée aux activités à 8 592 hectares.

Si la création des ZA est une stratégie facilement mobilisable pour répondre au développement de l'emploi local, elle n'en est qu'une réponse partielle. En effet, au niveau national, les zones d'activités ne concentrent que 15 à 30 % de l'emploi selon les territoires.

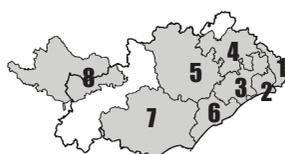
Derrière la multiplication des zones d'activités, des logiques concurrentielles entre territoires sont à l'œuvre, résultantes du manque de stratégie d'ensemble. Elles sont lourdes de conséquences : les centres-bourgs se vident de leurs activités puis de leurs habitants, des ZA qui peinent à se remplir quand d'autres périssent.

Par ailleurs, leur situation géographique impacte sur les déplacements des ménages en allongeant les parcours et de fait sur l'émission des gaz à effet de serre.

Enfin, leur forme architecturale et paysagère participe à ce visuel d'entrées de villes standardisées où les zones d'activités s'étirent tout le long des linéaires routiers.

### L'enjeu

Favoriser la ville des courtes distances, veiller à la qualité architecturale et paysagère, développer des activités complémentaires et non concurrentes, restaurer l'attractivité des centres anciens avec des activités compatibles avec la proximité des habitations sont autant de défis pour les territoires de demain.



## par SCOT

SCOT	Population 2013	zones d'activités 2001	zones d'activités 2014	variation 2001-2014	surfaces prévisionnelles ***
	habitants	ha	ha	%	ha
1 - Pays de Lunel	47 890	121	223	84	+111
2 - Pays de l'Or	43 518	434	509	17	+206
3 - Montpellier	441 888	666	1 183	77	+1 025
4 - Pic St Loup, Haute Vallée de l'Hérault	46 374	75	112	49	+175
5 - Pays Coeur d'Hérault	76 566	94	206	120	+403
6 - Bassin de Thau	123 906	643	916	42	+611
7 - Biterrois	263 730	739	1 251	69	+1 382
8 - Hautes Terres d'Oc (partie Hérault)	2 133	0	17	100	+31
Département	1 092 331	2 869	4 537	58	+ 4 055

# Les zones d'activités - ZOOM

## SCoT de Montpellier

### taux d'occupation des zones d'activités existantes et zones d'activités futures

On constate une saturation des zones d'activités économiques existantes à l'est et au sud-est de la Métropole et un taux de vacance plus important sur l'Ouest.

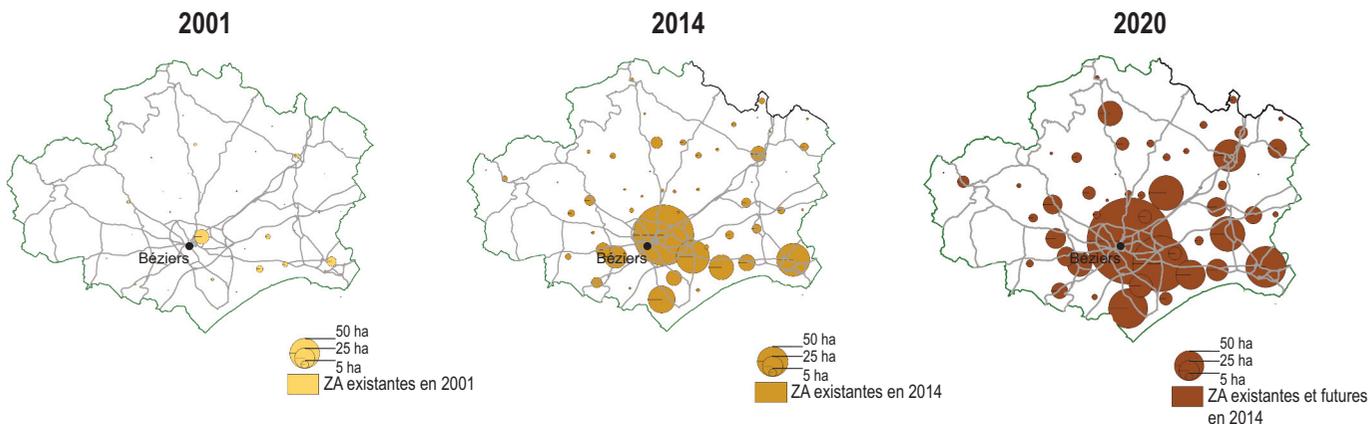
- zones urbanisées (CLC 2012)
  - SCoT de l'agglomération de Montpellier
- taux d'occupation des zones d'activités**
- occupée à moins de 50 %
  - occupée de 50 à 80 %
  - occupée de 80 à <100%
  - zone entièrement occupée
  - occupation de la zone non renseignée



## SCoT de Beziers

### évolution des surfaces des zones d'activités dans les documents d'urbanisme

Les zones d'activités se concentrent le long des infrastructures principalement au sud est de Béziers. La multiplication et la dispersion de leur implantation sur l'ensemble du territoire font apparaître un manque de stratégies d'aménagement.



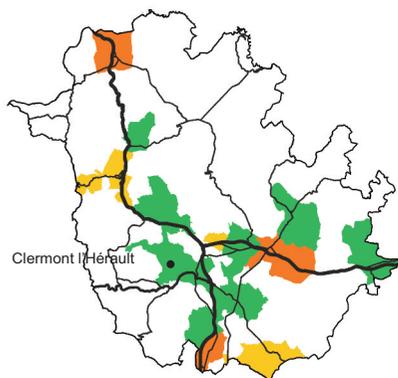
## SCoT Coeur Hérault

### taux d'occupation des zones d'activités existantes par commune en 2014

Les zones d'activités sur le SCoT Coeur d'Hérault se caractérisent par leur nombre important et leur faible taux d'occupation.

pourcentage d'occupation des zones d'activités par commune

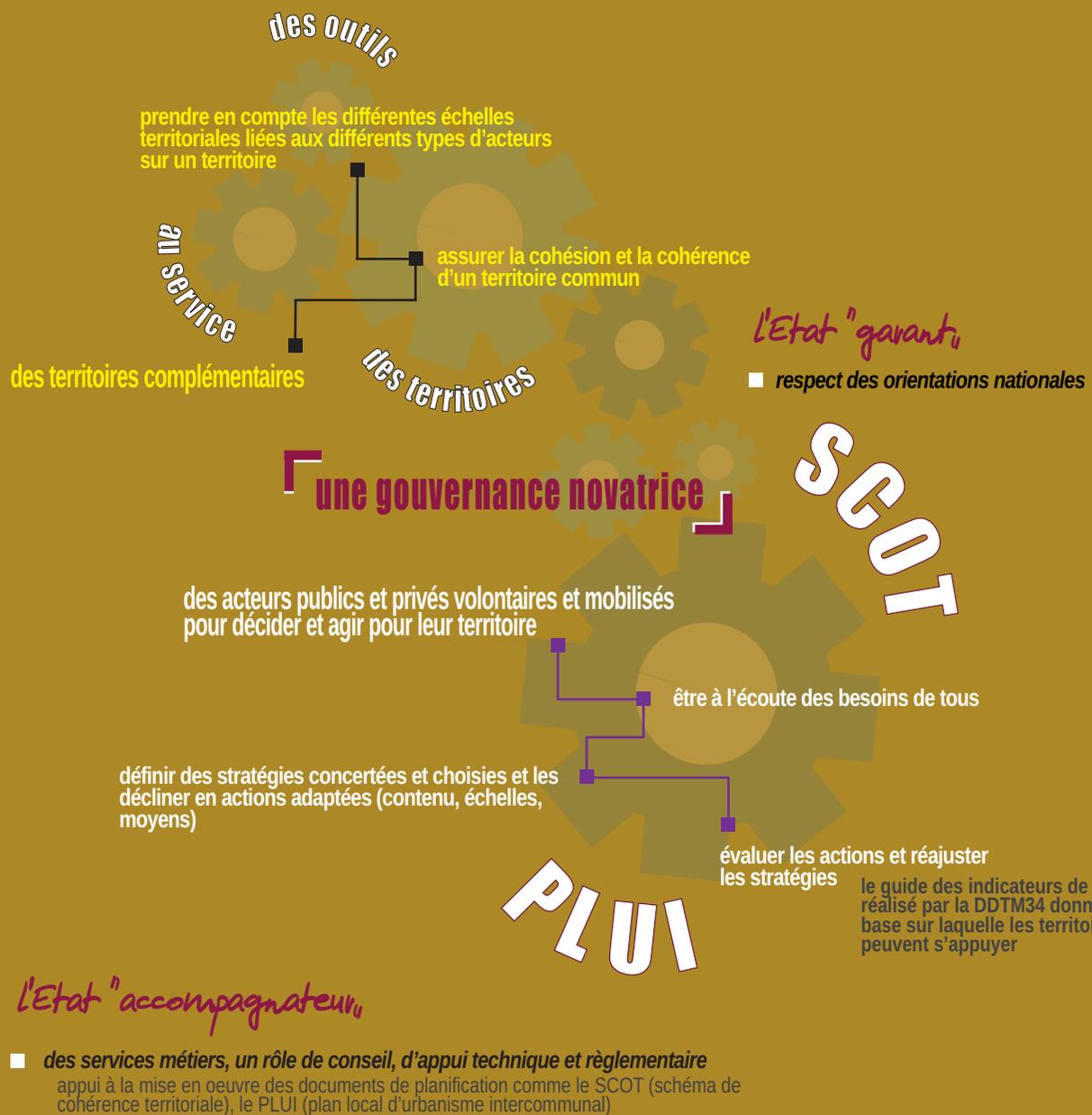
- 80 à <100 %
- 50 à 80 %
- 0 à 50 %



### des pistes...

Les collectivités doivent rechercher au maximum la conservation de la maîtrise foncière pour influencer sur le choix des entreprises et des commerces, et favoriser la restructuration des ZA existantes. Mais également rechercher la compacité pour optimiser les surfaces et éviter de consommer des terres, ou encore la promotion dans les ZA de services partagés entre les employés et les riverains favorisant une mixité mieux acceptée (parking partagés, espaces de commerces et de services communs).

# Perspectives - jouer la complémentarité des territoires



Développer une approche plus fine et plus durable de la consommation de l'espace, c'est ce que propose l'Observatoire National des Espaces Agricoles dans son rapport annuel de 2014 à l'échelle des SCoT et des PLU(I) :



Quelle occupation de l'espace avec notamment la question de la multifonctionnalité des espaces périurbains, des affectations foncières aux surfaces commerciales et aux zones logistiques, industrielles ou artisanales ?

Quid des friches industrielles et du réinvestissement des centres-villes et des centres-bourgs ?

Quelles complémentarités entre les territoires en terme de développement économique, logement, biodiversité, mobilité, etc ?

Quelle(s) gouvernance(s), quelle(s) animation(s) pour permettre aux acteurs du territoire de s'approprier et partager la même réalité des enjeux liés à la consommation de l'espace ?



*Méthodologie d'exploitation et représentations des données (méthode DREAL Occitanie) : Analyse réalisée à partir des fichiers fonciers (DGFIP 2014). Le but est d'observer l'évolution de la consommation d'espaces agricoles et naturels au fil des ans .à partir de l'évolution du bâti existant. à l'aide de la méthode « dilatation érosion ». Cette méthode n'a pas pour but d'obtenir une mesure précise d'un nombre d'hectares consommés mais d'observer plutôt une tendance. Seules les parcelles accueillant un bâtiment à la date choisie sont retenues. Une dilatation de 30 mètres puis érosion de 30m permet de définir une zone d'influence autour des différents bâtis qui sera qualifiée soit de tache urbaine TU (tous bâtiments) ou d'étalement urbain résidentiel EUR (logements).*

Sources des données :

Bd Carto IGN  
Fichiers fonciers DGFIP 2014 (TU, EUR, Logements)  
Insee - Population  
DDTM Zonages d'urbanisme (2001-2014)  
Zones d'activité Coeur Hérault : DREAL-LR Etude ZA  
Coeur d'Herault Mai 2015  
Zones d'activité Montpellier : CCI

Directeur de publication : Matthieu Gregory  
Réalisation et conception : DDTM34

contact : [ddtm@herault.gouv.fr](mailto:ddtm@herault.gouv.fr)  
édition décembre 2016