



SCoT

Cévennes Gangeoises & Suménoises

LIVRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Version 5 juin 2025

Urbanisme et transitions
territoriales



SOMMAIRE

1	POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE & FONCTIONNEMENT	6
1.1	Un territoire charnière entre Cévennes et Métropole montpelliéraine	7
1.2	Un territoire marqué par sa géographie	10
1.3	Une armature urbaine équilibrée et fortement polarisée	12
1.4	Un bon niveau d'équipements	14
1.5	Synthèse des enjeux	17
2	LES MODES D'URBANISATION	18
2.1	Contexte de l'analyse et principes méthodologiques	19
2.2	Des modes d'urbanisation historiquement à forte empreinte foncière	22
2.3	Un déficit d'attractivité résidentielle de la ville-centre et des polarités	28
2.4	Une forte concurrence d'usage de la ressource en espaces dans les vallées	30
2.7	Synthèse des enjeux	37
3	LES MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS	38
3.1	Une mobilité contrainte par la géographie	39
3.2	Des besoins en déplacement fortement liés aux flux domicile-travail	39
3.3	Une offre de mobilité alternative réduite	42
3.4	Un schéma d'intention et Un plan d'action en cours de mise en œuvre (PGD)	44
3.5	Synthèse des enjeux	48
4	L'HABITAT	49
4.1	Une production de logements dynamique mais avec des fragilités	50
4.2	Des trajectoires différentes entre centres anciens et périphéries	57
4.3	Le marché immobilier : des prix au m2 encore accessibles	62
4.4	Un parc qui manque de diversité pour le parcours résidentiel	65
4.5	Synthèse des enjeux	68
5	LA DÉMOGRAPHIE	69
5.1	Une dynamique démographique qui ralentit	70
5.2	Un déficit d'attractivité du territoire pour les jeunes ménages avec enfants	75
5.3	Des populations aux besoins spécifiques à prendre en compte	77
5.4	Synthèse des enjeux	81
6	L'ÉCONOMIE TERRITORIALE	82
6.1	Un tissu économique en mutation	83
6.2	Une offre foncière et immobilière à vocation économique à consolider	86

6.3	Une agriculture dynamique	92
6.4	Une filière bois présentant un potentiel de développement	101
6.5	Une armature commerciale à consolider	107
6.6	Un tourisme de pleine nature aux retombées économiques limitées.....	125
6.7	Synthèse des enjeux	130
7	ANNEXES CARTOGRAPHIQUES.....	131
7.1	Les enveloppes urbaines existantes	131
7.2	La consommation d'espace	135
7.3	les capacités de densification	138

Table des documents graphiques

Carte 1 : Les SCot voisins (Source : SUDOCUH)	7
Carte 2 : Situation du territoire et aires d'interactions	9
Carte 3 : L'armature territoriale.....	11
Carte 4: L'armature urbaine.....	13
Carte 5: Densité des équipements.....	16
Carte 6 : Localisation et typologie des Enveloppes urbaines existantes (planche A3 en annexe)	20
Carte 7 : Localisation de la consommation d'espaces (planches A3 en annexe)	26
Carte 8 : Les franges agri-naturelles sous pression urbaine.....	31
Carte 9: Localisation des capacités de densification (planches A3 en annexe)	36
Carte 10 : Précisions sur les répartitions des flux d'actif au sein de la CCCGS (Source PGD).....	40
Carte 11 : Inventaire des infrastructures cyclables existantes et en projet (Source : Schéma des modes actifs) 43	
Carte 12 : Schéma d'intention du plan global de déplacement (source PGD)	45
Carte 13 : localisation des projets d'aire de co-voiturage corrélées aux arrêts de bus (source : PGD)	46
Carte 14 : Schéma directeur des modes actifs.....	47
Carte 15 : Évolution du parc de résidences principales et secondaires (2010-2021) – Source INSEE	53
Carte 16 : Le rôle des résidences secondaires dans l'évolution du parc de logements entre 2010 et 2021 – Source INSEE	56
Carte 17 : Localisation des logements vacants de plus de 4 ans en 2022(Source LOVAC)	58
Carte 18 : Localisation des logements vacants de plus de 4 ans à Saint-Bauzille-de-Putois en 2022 (Source LOVAC)	59
Carte 19 : Les logements vacants à Ganges en 2018 (Source OPAH RU)	60
Carte 20 : Prix moyens des transactions immobilières par commune (données DV3F), cartographie : www.meilleursagents.com	62
Carte 21: Prix moyens des transactions immobilières dans la commune de Ganges (données DV3F), cartographie : www.efficacy.com	63
Carte 22 : Bilan du parc de logement social du département de l'Hérault (2021) – Source : DDTM.....	67
Carte 23 : Population communale et poids relatif de la population sur le territoire.....	71
Carte 24 : Évolution de la population communale entre 2010 et 2021 en nombre d'habitants	74
Carte 25 : Évolution de la part des plus de 60 ans dans la population sur la période 2010-2021 (INSEE).....	78
Carte 26 : Écart du revenu médian communal par rapport au revenu médian de la CCCGS.....	80
Carte 27 : Localisation des zones d'activité économiques	89
Carte 28 : Poids relatif des établissements agricoles dans le territoire	93
Carte 29: Localisation des espaces agricoles (cultivés et pastoraux).....	96
Carte 30: Localisation des principales appellations	99
Carte 31 : Localisation des sols agricoles selon les indices de qualité et de multifonctionnalité des sols.....	100
Carte 32 : Répartition des essences forestières sur le territoire SCot.....	102
Carte 33 : Répartition des propriétés forestières	103
Carte 34 : Surface de grandes et moyennes surfaces commerciales par commune (CCCGS et polarités)	107
Carte 35 : Répartition des commerces par commune (Source : INSEE 2021, Stock des établissements.....	111
Carte 36: Analyse foncière des SIP.....	116
Carte 37 : Localisation et hiérarchisation des secteurs d'implantation commerciale	121
Carte 38 : Création des établissements d'entrepôt (Source : SIREN 2021).....	124
Carte 39 : Principaux points d'intérêts touristiques du territoire.....	125
Carte 40: Densité de l'hébergement touristique par commune (Source : INSEE 2024, retraitement AID)	129



1 POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE & FONCTIONNEMENT

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 UN TERRITOIRE CHARNIERE ENTRE CEVENNES ET METROPOLE MONTPELLIERAINE

1.1.1 LOCALISATION ET CADRE ADMINISTRATIF : UN TERRITOIRE A CHEVAL SUR DEUX DEPARTEMENTS

La CCCGS est constituée de 13 communes à cheval sur les départements du Gard (4 communes) et de l'Hérault (9 Communes).

Constituée en décembre 1999, elle n'a pris son nom actuel qu'à compter du 1er janvier 2004 avec l'adhésion des 4 communes gardoises appartenant à l'ex-canton de Sumène. Son périmètre n'a pas été modifié par le schéma de coopération intercommunal adopté en 2016, en raison de son appartenance à la « zone de montagne » qui permet une dérogation à la taille minimum de 15 000 habitants pour les Communautés de Communes.

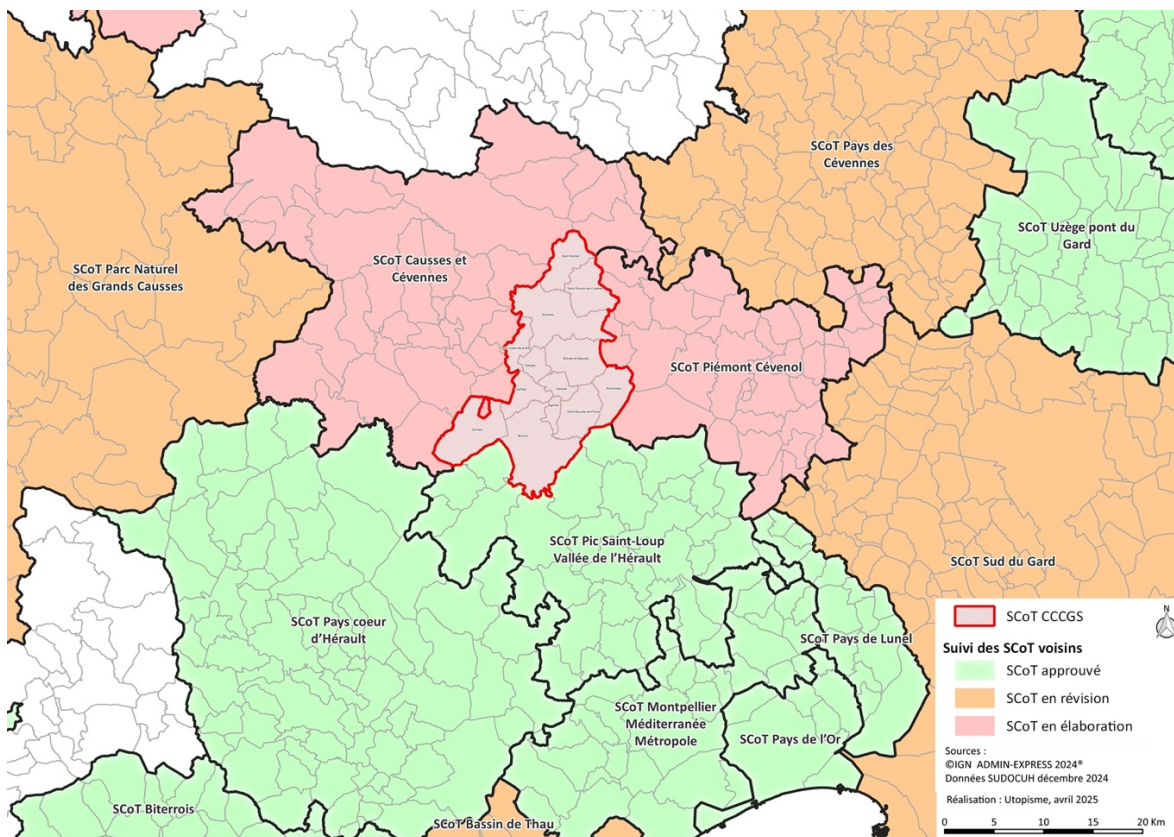
C'est un petit territoire rural de 24 212 ha et 12 941 habitants, situé intégralement zone de montagne (Loi montagne). Il est situé à environ 50 minutes de Montpellier et 1h10 de Nîmes, avec une desserte assurée par les D986 et D999.

1.1.2 DES AIRES D'INTERACTION FORTES ET HISTORIQUES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

La communauté de communes s'inscrit dans une logique territoriale élargie, constituée d'aires d'interactions multiples et plus ou moins impactantes en termes de fonctionnement :

- Communauté de communes du Grand Pic-Saint-Loup et Montpellier Méditerranée Métropole au su ;
- PETR du Causses et Cévennes à l'Ouest
- Communauté de communes du Piémont Cévenol à l'Est

Carte 1 : Les SCOT voisins

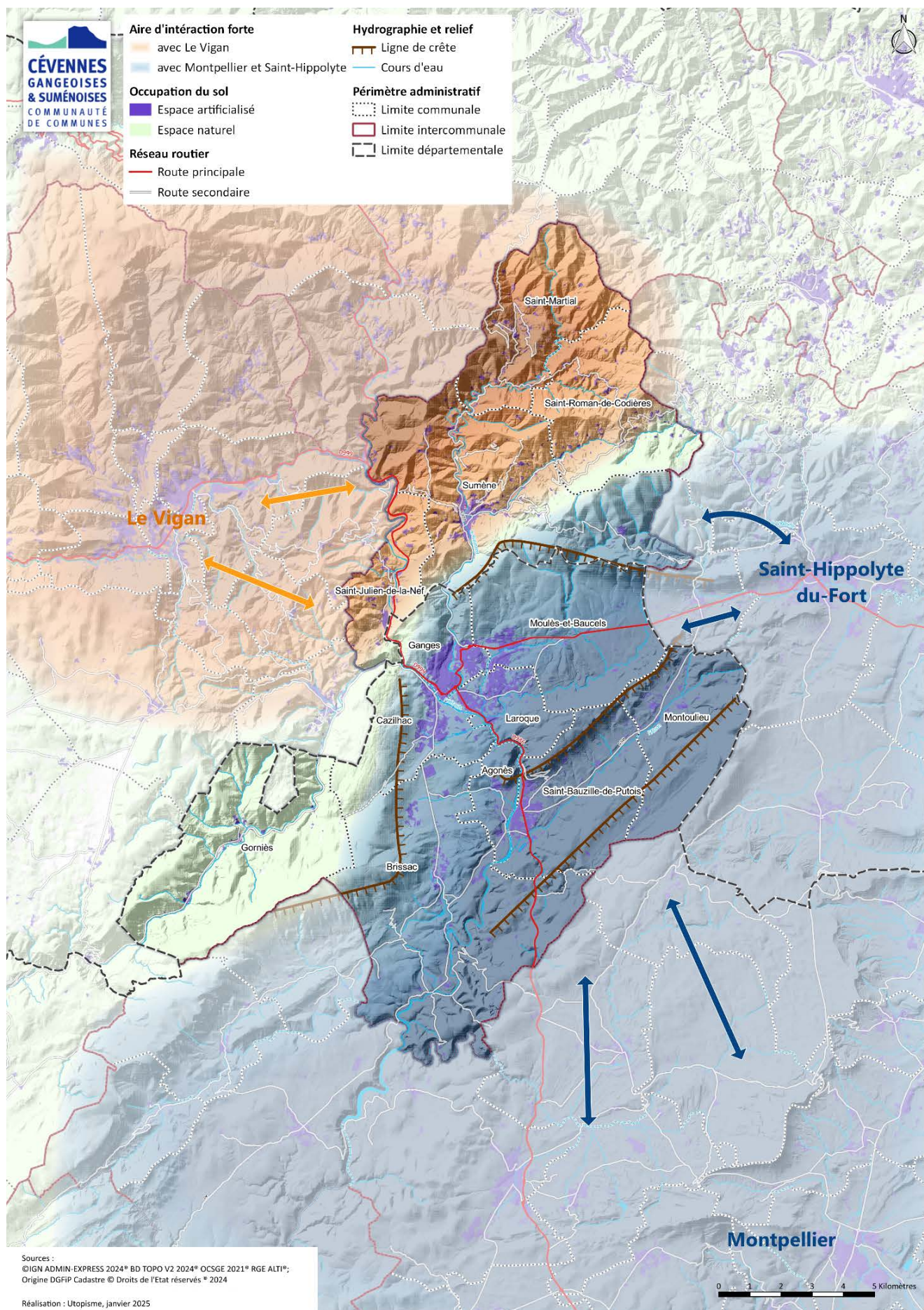


Ces territoires sont dotés d'outils de planification plus avancés. Leurs dynamiques et choix politiques doivent être pris en compte.

Ainsi, compte-tenu des interactions existantes entre la CCCGS et les SCoT voisins, des enjeux d'articulation des trajectoires et des politiques publiques (Mobilités/ Développement économique et touristique / Continuités écologiques et paysagères/ Cycle de l'eau : quantité/ qualité/ inondations) sont à intégrer dans la réflexion.

Les éléments pertinents à prendre en compte sont intégrés aux analyses thématiques en tant que de besoin.

Carte 2 : Situation du territoire et aires d'interactions



1.2 UN TERRITOIRE MARQUE PAR SA GEOGRAPHIE

1.2.1 UN SOCLE NATUREL STRUCTURANT LES IMPLANTATIONS URBAINES

À la croisée entre la garrigue, les Causses et les Cévennes, le territoire offre une structuration très marquée, avec des entités liées mais bien distinctes qui accueillent les implantations urbaines et villageoises :

- Les Cévennes avec leur alternance de vallées caractéristiques : Sumène, Saint-Julien-de-la-Nef, Saint-Roman-de-Codières, Saint-Martial ;
- La Plaine de Ganges, encadrée par les reliefs calcaires : Ganges, Cazilhac, Moulès-et-Baucels, Montoulieu et Laroque (partiellement) ;
- Les Gorges de la Vis, entre Causse de Blandas et montagne de la Séranne, site emblématique : Gorniès ;
- Les Gorges de l'Hérault Saint-Bauzille-de-Putois, Agonès, Brissac.

La majorité du territoire présente un relief plus ou moins important, accidenté, boisé qui a historiquement guidé les implantations urbaines principales dans les plaines. Des massifs montagneux perpendiculaires (Thaurac, Cardonnille) séparent les vallées et complexifient les relations au sein du territoire.

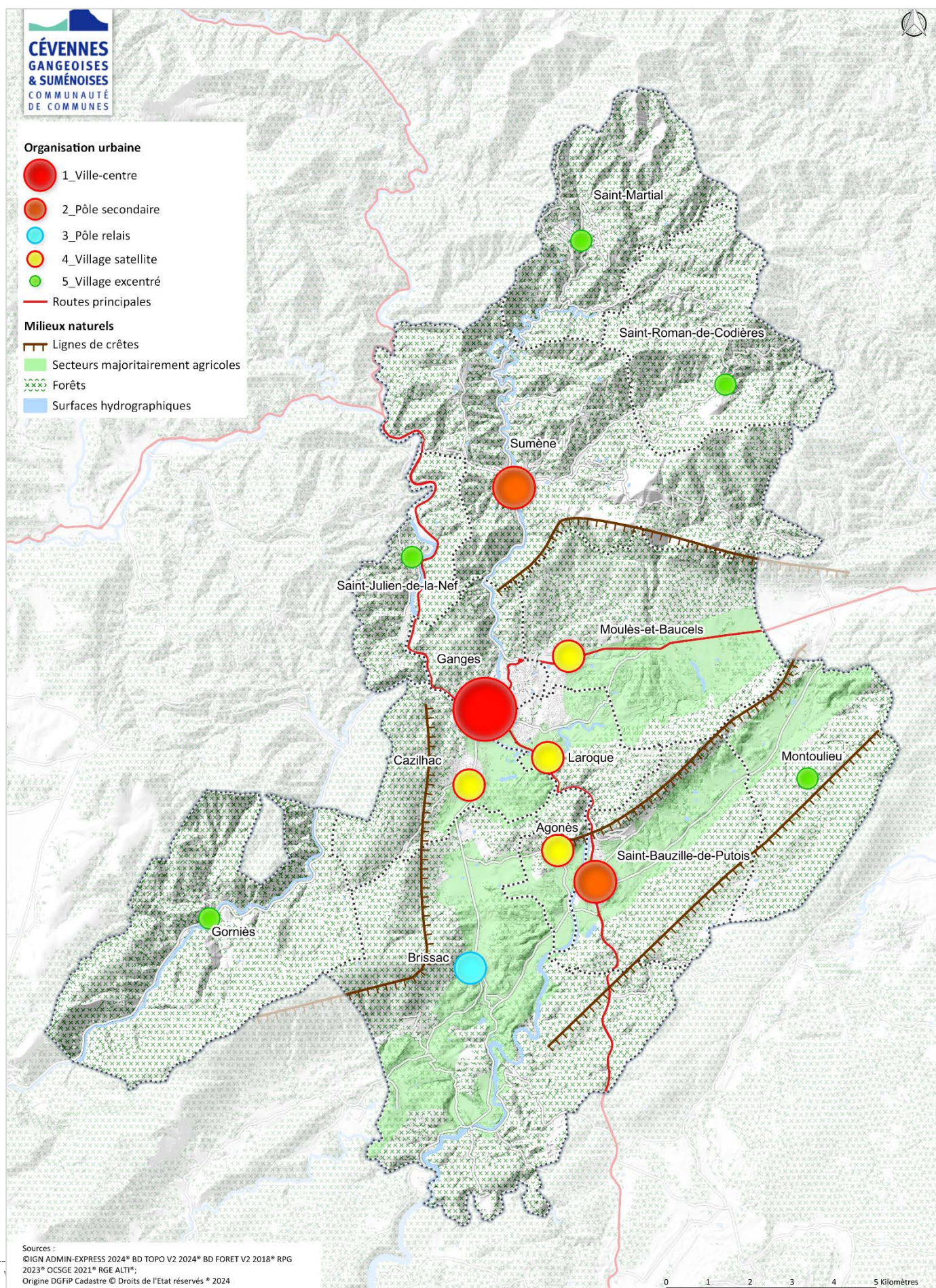
Les gorges de l'Hérault traversent le territoire et relient les vallées de Brissac, de Ganges et de Saint-Bauzille-de-Putois. Les différents cours d'eau constituent également des axes historiques d'implantation des filatures (Sumène, Ganges, Laroque et St-Bauzille) qui fondaient une partie importante de l'économie du territoire et dont les bâtiments imposants témoignent encore de ce passé.

1.2.2 UNE ORGANISATION EN 3 SOUS-BASSINS DE PROXIMITE EN LIEN ETROIT AVEC CETTE GEOGRAPHIE

En lien étroit avec cette géographie particulièrement structurante, le territoire est organisé en 3 sous-bassins de proximité :

- Le sous-bassin de Sumène au nord (incluant Saint-Martial et Saint-Roman-de-Codières), également dans l'aire d'attractivité du Vigan ;
- Le sous-bassin structurant de Ganges au centre (incluant Cazilhac, Laroque et Moulès-et-Baucels, Saint-Julien-de-la-Nef, et Gorniès)
- Le sous-bassin de St-Bauzille-de-Putois au sud (incluant Agonès, Brissac et Montoulieu), rattaché également à l'aire d'attractivité de Montpellier.

Carte 3 : L'armature territoriale



1.3 UNE ARMATURE URBAINE EQUILIBREE ET FORTEMENT POLARISEE

1.3.1 UNE ARMATURE URBAINE COMPOSEE 3 NIVEAUX DE POLARITE ET DE CINQ TYPOLOGIES DE COMMUNE

L'armature territoriale est composée de 3 niveaux de polarité et 2 catégories de village qui se distinguent par leur proximité ou leur éloignement des pôles :

Les polarités

- La Ville-centre de Ganges qui concentre la majorité des services, commerces et emplois ;
- Les pôles secondaires de Sumène au Nord et de St-Bauzille-de-Putois au sud
- Le pôle relais de Brissac ;

Les « villages satellites » des polarités

Au nombre de 4, ils dépendent des communes « pôles » et se situent en proximité directe de celles-ci :

- Laroque, Cazilhac et Moulès-et-Baucels autour de Ganges
- Agonès avec St-Bauzille-de-Putois

Les villages excentrés et très peu denses

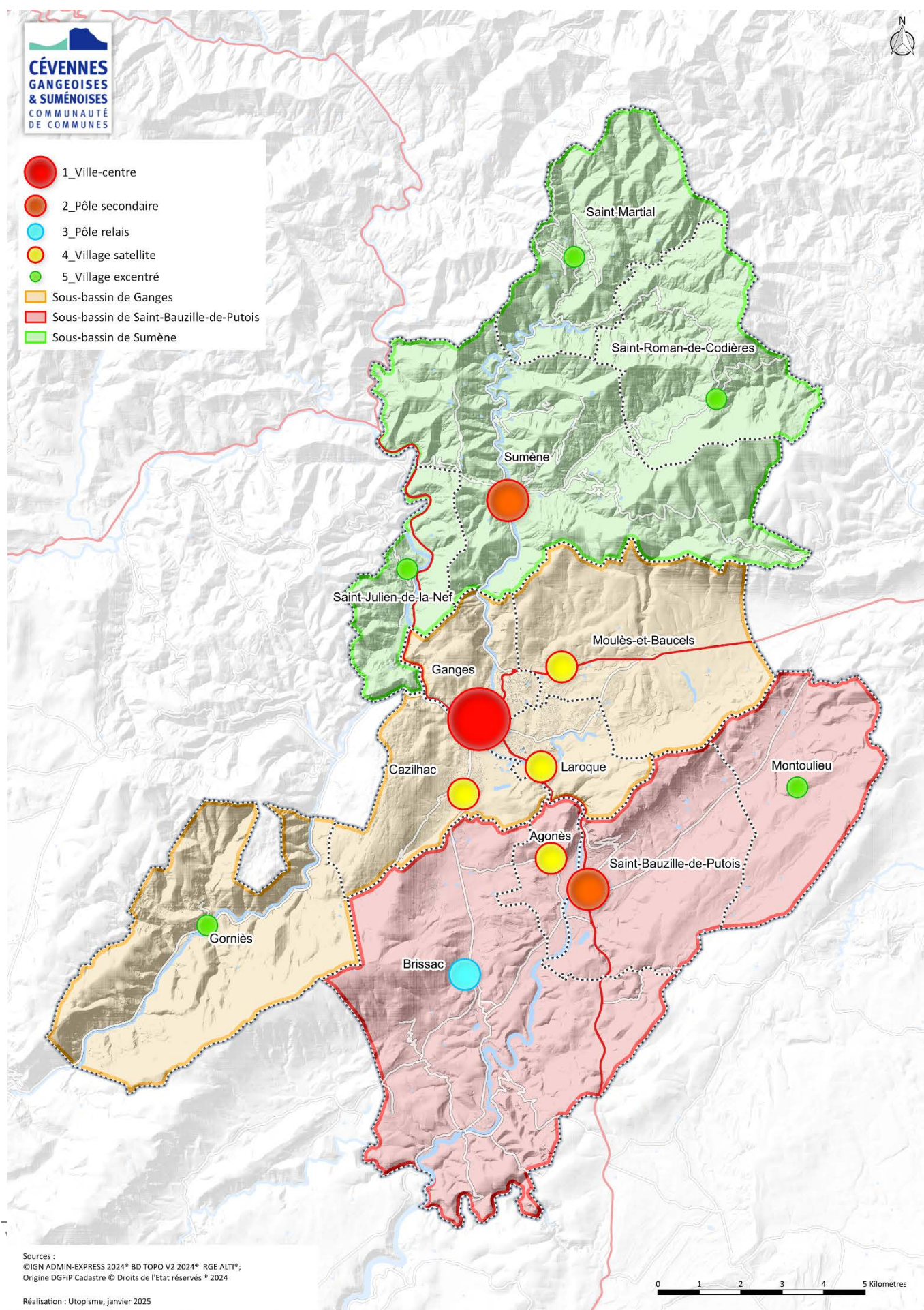
Ces petits villages excentrés sont au nombre de 5 :

- au nord, Saint Julien-de-la-Nef, Saint-Martial et Saint-Roman-de-Codières,
- au sud Gornières et Montoulieu, qui sont en partie reliés aux communes pôles mais, étant donné la géographie et l'éloignement, présentent une problématique plus importante de transports.

Tableau 1: Découpage territorial

Sous-bassin	Classe de l'armature	Commune
Ganges	1_Ville-centre	Ganges
	4_Village satellite	Cazilhac
		Laroque
		Moulès-et-Baucels
	5_Village excentré	Saint-Julien-de-la-Nef
Saint-Bauzille-de-Putois		Gornières
	2_Pôle secondaire	Saint-Bauzille-de-Putois
	3_Pôle relais	Brissac
	4_Village satellite	Agonès
Sumène	5_Village excentré	Montoulieu
	2_Pôle secondaire	Sumène
	5_Village excentré	Saint-Martial
		Saint-Roman-de-Codières

Carte 4: L'armature urbaine



1.3.2 UNE FORTE POLARISATION (POPULATION/ EMPLOIS/ EQUIPEMENTS)

L'analyse des données statistiques de population, d'équipements (au sens large) et d'emplois, révèle une très forte polarisation et concentration dans les bourgs principaux.

Une grande majorité de la population est concentrée dans le sous-bassin de Ganges (64%) et dans celui de St-Bauzille-de-Putois (23%). Le poids démographique relatif de la ville-centre (31%) est néanmoins affaibli par la taille importante et croissante au cours du temps de deux villages satellites (Cazilhac et Laroque).

La concentration en emplois du sous-bassin de Ganges est encore plus marquée avec plus de 70% des emplois dénombrés (en 2021) localisés dans le sous-bassin de Ganges dont 56% dans la ville-centre.

La concentration des équipements est également très forte (près de 70% dans le sous-bassin de Ganges et de près de 50% dans la ville-centre).

Ces deux derniers indicateurs confirment le rôle majeur de la ville-centre dans l'offre d'activités, d'équipement et de services pour l'ensemble du territoire.

Tableau 2 : Poids de population et d'équipement par sous-bassin et classe de l'armature

Sous-bassin	Classe de l'armature	Population (2021)	Part du total	Nombre d'équipement et commerces	Part du total
Ganges		8 312	64%	522	70%
	1_Ville-centre	3 984	31%	361	48%
	4_Village satellite	4 074	31%	144	19%
	5_Village excentré	254	2%	17	2%
St-Bauzille-de-Putois		2 990	23%	154	21%
	2_Pôle secondaire	1 911	15%	83	11%
	3_Pôle relais	599	5%	36	5%
	4_Village satellite	304	2%	16	2%
	5_Village excentré	176	1%	19	2,5%
Sumène		1 639	13%	71	9,5%
	2_Pôle secondaire	1 291	10%	60	8%
	5_Village excentré	348	3%	11	1,5%
Total SCoT		12 941	100%	747	100%

1.4 UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS

1.4.1 UNE OFFRE SCOLAIRE BIEN DEVELOPPEE

Le territoire dispose d'une offre scolaire bien développée qui est un atout d'attractivité pour les familles. La compétence intercommunale a été prise dès 2004 et complétée en 2012. Le territoire comprend ainsi un réseau d'écoles maternelles et élémentaires sur 5 communes (7 écoles), deux collèges et un établissement d'enseignement secondaire localisé sur Ganges (lycée agricole). L'offre est en phase avec les besoins démographiques.

Le territoire ne comprend pas de lycée général ce qui implique des déplacements vers l'extérieur. Le lycée général de rattachement est le lycée André Chamson du Vigan.

1.4.2 UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS DE SANTE DE PROXIMITE ET DE BON NIVEAU

L'offre d'équipements de santé est de bon niveau et répond aux besoins proximité :

- Une offre principalement concentrée sur Ganges et polarités associées, constituant un relais de l'offre Montpellier/Nîmes et des 2 pôles voisins (Le Vigan, Saint-Hippolyte-du-Fort) ;

- Une clinique, et un projet d'extension, proposant des spécialités répondant aux premiers besoins : chirurgie, maternité, urgences, médecine, SMUR.

Cependant, le territoire classé vulnérable par l'Agence Régionale de Santé et présente quelques indicateurs qui requièrent une vigilance à prendre en compte dans l'avenir :

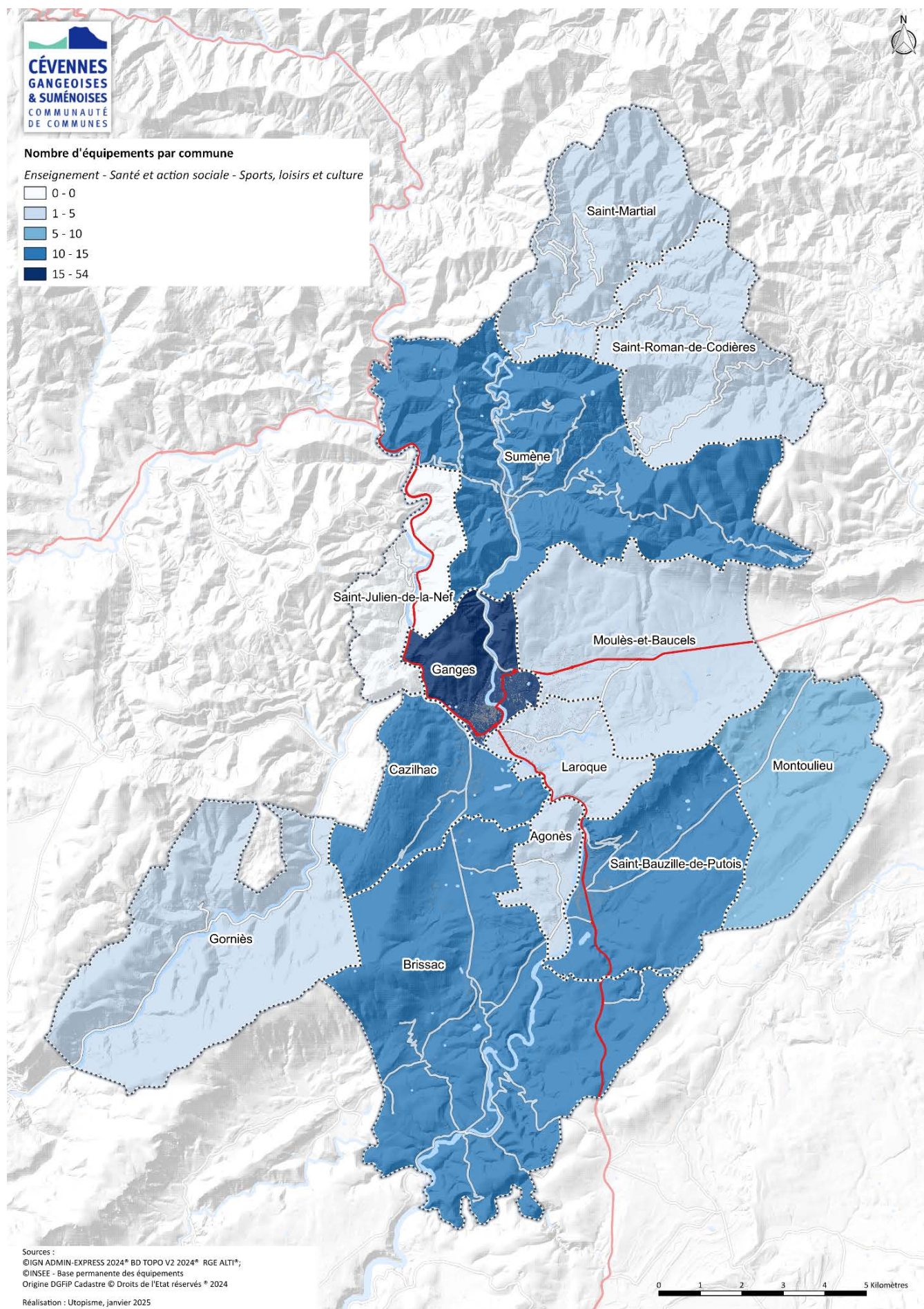
- Une faible densité des médecins généralistes et des dentistes (problématique des départs à la retraite) ;
- Des médecins généralistes présents sur 4 communes.

1.4.3 UNE OFFRE CULTURELLE IMPORTANTE

Le territoire dispose d'une offre significative et inhabituelle diversifiée pour un territoire rural grâce à l'engagement de la Communauté de communes :

- Des équipements culturels partagés (Théâtre, Cinéma, École de musique, bibliothèques, médiathèques, coin lecture...)
- 1 centre socioculturel rayonnant au-delà la CCCGS ;
- Un réseau associatif très riche.

Carte 5: Densité des équipements



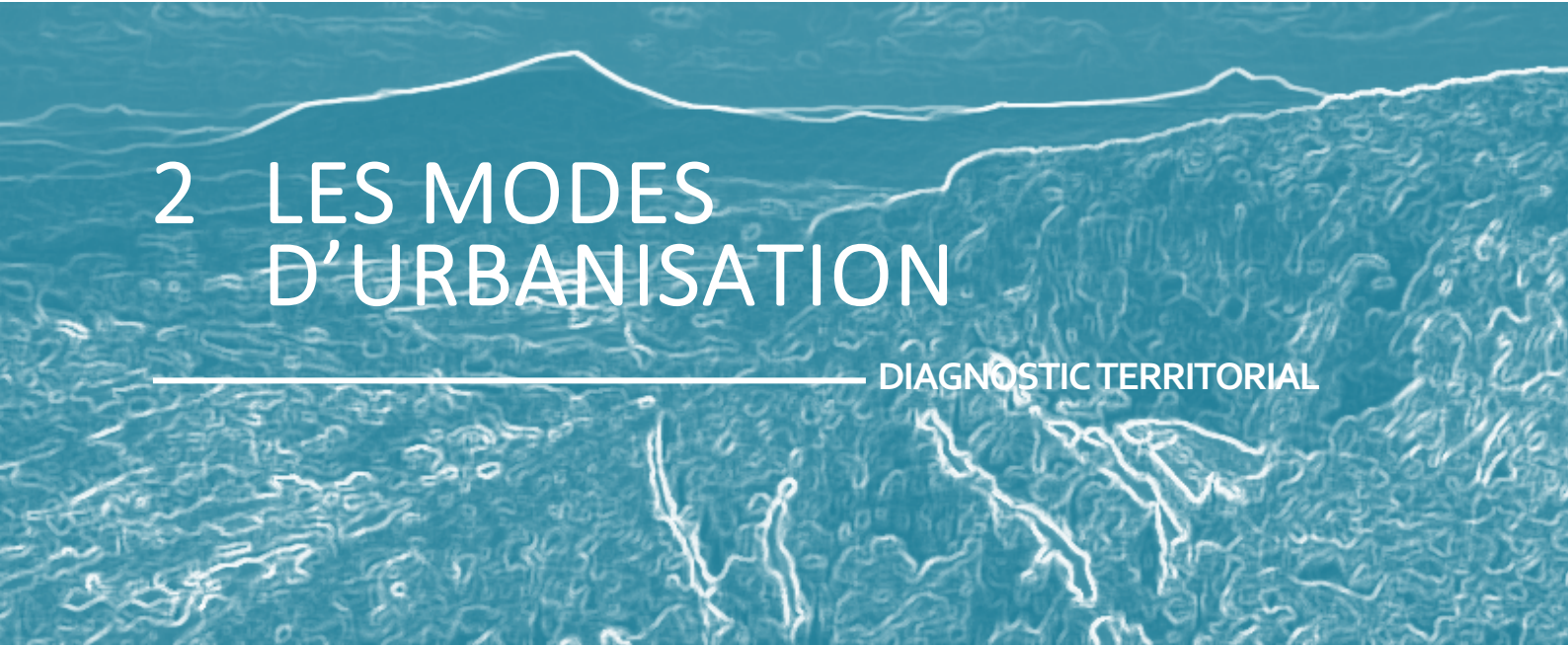
1.5 SYNTHÈSE DES ENJEUX

L'armature des polarités est à conforter comme colonne vertébrale du territoire en intégrant les enjeux d'accessibilité du fait de la forte polarisation et de l'éloignement de certaines communes situées sur les reliefs.

Le maintien des équilibres entre les différents sous bassins ainsi que le **renforcement des polarités** au sein des sous bassins est un enjeu pour l'avenir.

Avec des influences extérieures fortes au sud et au nord, les **enjeux de consolidation et de cohésion territoriale autour de la polarité de Ganges** sont majeurs. En particulier, la fonction et dimension de **bassin d'emploi** est à consolider en permettant le développement des entreprises du territoire et l'installation de nouvelles activités (voir chapitre économique).

Enfin, le territoire partage des problématiques avec les territoires voisins qui doivent être appréhendées dans une **logique de complémentarité et de synergie** en particulier avec le territoire du Pays Viganais au nord-ouest.



2 LES MODES D'URBANISATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 CONTEXTE DE L'ANALYSE ET PRINCIPES METHODOLOGIQUES

2.1.1 CADRE REGLEMENTAIRE

L'analyse de la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) sur la période passée sert de point de référence pour définir une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols en réponse à loi « Climat et résilience », jusqu'à atteindre le Zéro artificialisation nette en 2050.

Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes.

Ainsi, il s'agit d'être en mesure à la fois de quantifier et de localiser la consommation des espaces sur la période d'observation.

Un atlas cartographique par sous-bassin est fourni en annexe.

2.1.2 PRINCIPES METHODOLOGIQUES ET DEFINITIONS

Méthodologie détaillée (Voir annexe méthodologique)

> Déterminer les enveloppes urbaines existantes ou EUE (2023)

L'enveloppe urbaine est avant tout un concept urbanistique qui recouvre des approches fonctionnelles et morphologiques des tissus urbanisés. Elle correspond à un espace principalement bâti, continu, se situant à l'intérieur d'une commune et ayant une vocation urbaine (habitat, équipement ou activité) par opposition aux espaces agricoles et naturels. Elle est composée d'un ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité.

L'enveloppe urbaine peut incorporer en son sein des enclaves composées de parcelles non bâties (parkings, équipements sportifs, terrains vagues et friches....). Cette enveloppe exclut les zones d'habitat diffus.

En cas de discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités ou hameaux dans une commune donnée, l'enveloppe urbaine peut être composée de plusieurs secteurs distincts.

La caractérisation de l'enveloppe urbaine est utilisée en phase diagnostic pour positionner la consommation d'espace et quantifier les potentialités d'urbanisation dans les tissus existants. C'est à l'intérieur de cette enveloppe urbaine que le potentiel de densification et mutation doit être analysé.

> Étudier la consommation d'espaces NAF 2011-2023 au regard de ces enveloppes

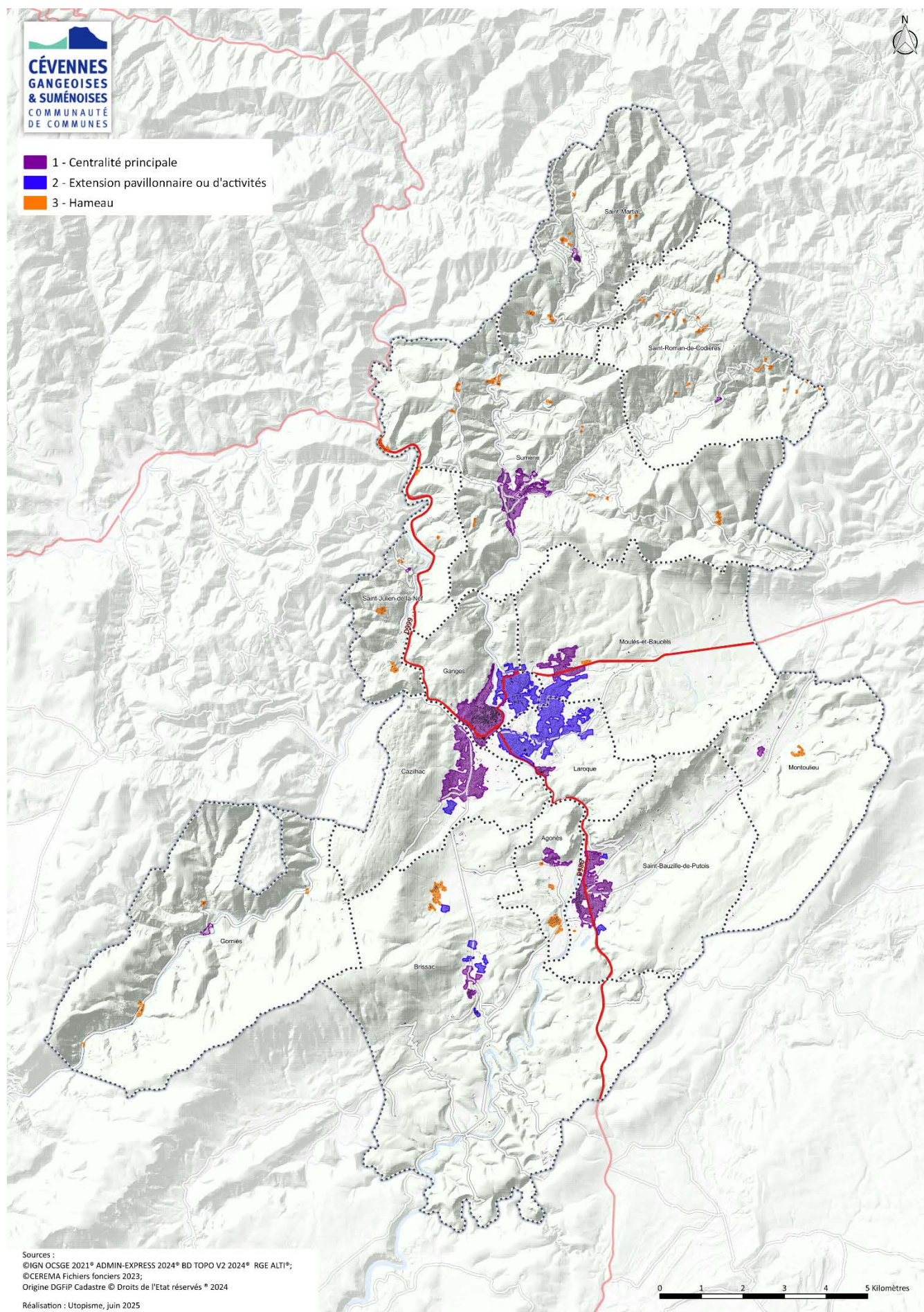
Les données de consommation des ENAF (espaces, naturels, agricoles et forestiers) du SCOT ont été analysées sur la période de référence 2011-2023. La consommation d'espace fait la distinction entre la consommation des ENAF (hors des enveloppes urbaine) et la densification urbaine (sans artificialisation), afin de se rapprocher des exigences textes en vigueur.

La consommation d'espace recouvre ici les 3 localisations suivantes par rapport à l'enveloppe urbaine : Extension urbaine/ Situation isolée / Densification.

> Analyser les capacités de densification des enveloppes urbaines (2023)

Ce volet a pour objectif d'étudier, au sens du code de l'urbanisme (article L141-3), les espaces disposant de potentialités théoriques de densification. Il s'agit donc d'espaces situés au sein des enveloppes urbaines.

Carte 6 : Localisation et typologie des Enveloppes urbaines existantes (planche A3 en annexe)



2.1.3 ETAT D'AVANCEMENT DE LA PLANIFICATION LOCALE

> Les documents d'urbanisme en vigueur

Les dispositions d'urbanisme applicables sont les suivantes : 4 communes sont dotées d'un PLU, une commune dispose d'une carte communale et 8 communes sous le RNU.

Communes	Situations en juin 2025
Agonès	RNU - PLU prescrit le 8/4/2021 suite a annulation du PLU du 30/04/2019
Brissac	RNU / PLU prescrit le 24/1/2023 suite à annulation du PLU le 06/07/20226 - Élaboration en cours.
Cazilhac	PLU approuvé le 6/7/2006 (révision du PLU prescrite le 1/8/2023) - – Révision en cours.
Ganges	PLU approuvée le 27/6/2013
Gornières	PLU approuvé le 31/08/2017
Laroque	RNU / PLU prescrit le 16/2/2017 suite annulation du PLU le 7/2/2017 – Élaboration en cours.
Montoulieu	PLU approuve le 6/2/2004
Moules et Baucels	Carte communale approuvée le 24/4/2024
Saint Bazille de Putois	RNU PLU arrêté le 1/8/2019 et non approuvé
Saint-Julien-de-la-Nef	RNU (C.C. prescrite le 24/2/2004)
Saint-Martial	RNU
Saint-Roman-de-Codières	RNU
Sumène	RNU PLU prescrit le 20/6/2014 - abandonne par CM en 2020

2.2 DES MODES D'URBANISATION HISTORIQUEMENT A FORTE EMPREINTE FONCIERE

2.2.1 DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES LOCALISEES MAJORITAIREMENT DANS LES PLAINES

> *Des enveloppes réparties selon trois morphologies urbaines*

L'analyse des morphologies urbaines a permis de distinguer 3 catégories d'enveloppes, susceptibles de jouer des rôles distincts dans le projet d'armature du territoire :

- La (s) centralité (s) principale (s) de la commune,
- Les extensions pavillonnaires ou d'activités,
- Les hameaux

La méthode de détermination a révélé également des enveloppes posant question qui ont été supprimées ou confirmées en concertation avec les communes.

> *Un fort taux d'urbanisation dans le sous-bassin de Ganges et plus faible ailleurs*

Les enveloppes urbaines représentent 676 hectares soit 2,8% de la surface totale du SCoT (24 212 hectares) soit un taux d'urbanisation assez faible.

Cependant, ce poids relatif de l'enveloppe urbaine dans la surface communale s'avère très hétérogène selon les sous bassins :

- Dans le sous-bassin de Ganges, les enveloppes urbaines de Ganges et de Laroque représentent plus d'un 5^{ème} de la surface communale (respectivement 22% et 19%), elle atteint près de 8% pour Cazilhac.
 - Dans le cas de Ganges, ce poids relatif de l'EUE s'explique la très petite superficie de la Commune alors qu'elle est ville-centre.
 - En ce qui concerne Laroque, ce sont les modes d'urbanisation très dilatés et le report de l'urbanisation de la ville-centre qui permettent d'expliquer ce phénomène.
- Les enveloppes urbaines du sous-bassin de Ganges représentent 67% de la totalité des enveloppes urbaines du SCoT ce qui reflète bien la polarisation du territoire dans son cœur. Cependant, près de 44% des enveloppes urbaines du SCoT sont localisées dans les 3 villages satellites (Cazilhac, Laroque et Moulès-et-Baucels), dénotant une morphologie urbaine très étalée dans la plaine agricole.
- Viennent ensuite les sous-bassins de St-Bauzille-de-Putois et de Sumène qui représentent respectivement 20% et 13% de l'enveloppe urbaine du SCoT.

Tableau 3 : Taille et poids relatifs des enveloppes urbaines

Découpage territorial	Surface communale (Ha)	Surfaces EUE (Ha)	Part de l'urbanisation du secteur	Part des EUE
Sous-bassin de Ganges	8 684	453,4	5,2%	67,1%
1_Ville-centre	721	156,7	21,7%	23,2%
4_Village satellite	4 138	282,0	6,8%	41,7%
5_Village excentré	3 825	14,8	0,4%	2,2%
Sous-bassin de Saint-Bauzille-de-Putois	8 261	133,0	1,6%	19,7%
2_Pôle secondaire	1 825	76,7	4,2%	11,3%
3_Pôle relais	4 395	33,2	0,8%	4,9%
4_Village satellite	422	18,2	4,3%	2,7%
5_Village excentré	1 618	5,0	0,3%	0,7%
Sous-bassin de Sumène	7 267	89,8	1,2%	13,3%
2_Pôle secondaire	3 675	75,7	2,1%	11,2%
5_Village excentré	3 591	14,1	0,4%	2,1%
Total SCoT	24 212	676,2	2,8%	100%

> *L'importance des hameaux dans la partie cévenole*

Les 3 communes du sous-bassin de Sumène comprennent 34 hameaux. Les hameaux en montagne cévenole constituent des lieux de vie historiques, participant à un mode d'organisation traditionnelle des communautés autour de ressources locales limitées (eau, terres fertiles) qu'il convient d'appréhender de manière spécifique. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière dans la suite de la réflexion

Les communes du sous-bassin de Sumène ont la particularité de comprendre des « hameaux archipels » dont il conviendra de valider la localisation et les enveloppes retenues.

Les communes des sous-bassin de Ganges et Saint-Bauzille-de-Putois comprennent de nombreuses extensions pavillonnaires disjointes des centralités principales qui sont un héritage de modes d'urbanisation passés, dispendieux et peu vertueux. Il conviendra de s'interroger sur leur devenir.

2.2.2 UNE CONSOMMATION D'ESPACES NAF SIGNIFICATIVE MALGRE UNE TRAJECTOIRE DE REDUCTION DE DEJA ENGAGEE

> *Une consommation d'espaces fortement portée par les communes du cœur du territoire*

La consommation d'espaces totale (incluant la densification) observée entre 2011 et 2023 atteint un peu plus de 50 ha sur la période soit 4,2 ha par an. La répartition de la consommation est en partie corrélée à l'armature et aux poids relatifs des communes : Ainsi, 66% de la consommation est observé dans les 3 principales communes du sous-bassin de Ganges à savoir Ganges, Laroque et Cazilhac.

Cependant, le poids relatif de la consommation d'espaces des villages satellites de Ganges apparaît disproportionné (42% de la consommation totale alors qu'ils ne représentent que 31% de la population).

Tableau 4 : Consommation d'espaces total 2011-2023 et poids de la population

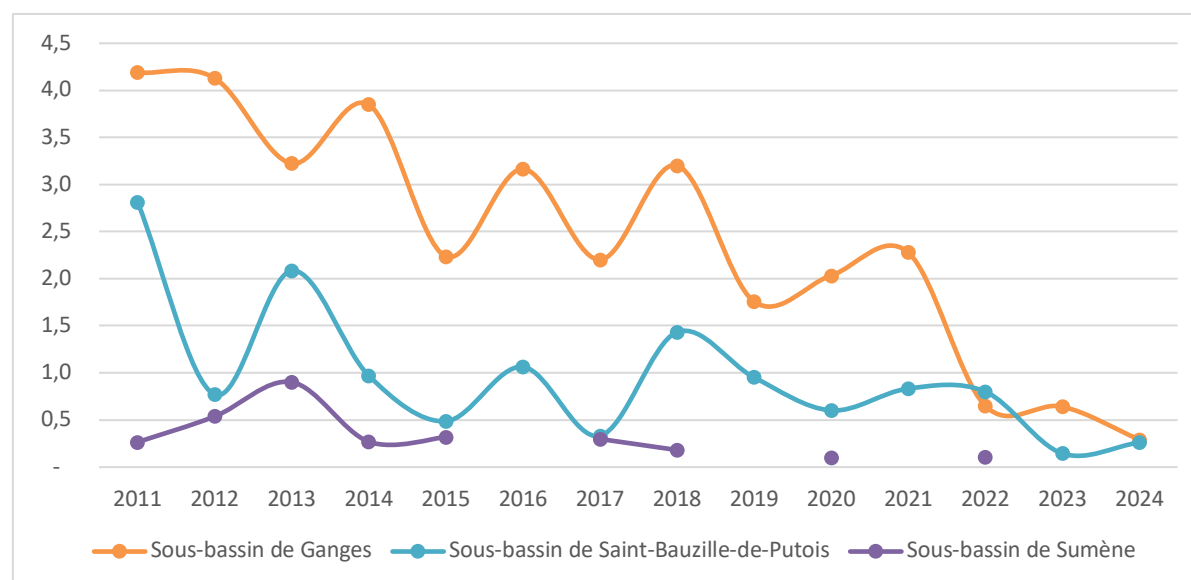
Découpage territorial	Surface consommée 2011-2023 (ha)	Part du total	Population (2021)	Part du total
Sous-bassin de Ganges	33,8	67%	8 312	63%
1_Ville-centre	12,0	24%	3 984	31%
4_Village satellite	21,2	42%	4 074	31%
5_Village excentré	0,7	1%	254	1%
Sous-bassin de Saint-Bauzille-de-Putois	13,5	27%	2 990	23%
2_Pôle secondaire	4,7	9%	1 911	15%
3_Pôle relais	5,3	11%	599	5%
4_Village satellite	2,8	6%	304	2%
5_Village excentré	0,7	1%	176	1%
Sous-bassin de Sumène	3,0	6%	1 639	14%
2_Pôle secondaire	3,0	6%	1 291	10%
5_Village excentré	0,0	0%	348	4%
Total SCOT	50,4	100%	12 941	100%

> Un rythme annuel de consommation d'espace qui s'infléchit nettement depuis 10 ans

L'observation de la consommation annuelle d'espaces dans les 3 sous-bassins entre 2011 et 2023 atteste d'une trajectoire de réduction progressive des emprises foncières urbaines.

Cette réduction de l'empreinte foncière procède à la fois du tassement démographique et des modes d'urbanisation plus économes en foncier dans la période la plus récente, avec un taux de densification plus élevé et des opérations en extension plus denses.

Figure 1 : Évolution de la consommation annuelle d'espace (ha) par sous-bassin



La consommation d'espace observée à une vocation très majoritairement résidentielle. La consommation à vocation d'activité est majoritairement portée par Ganges.

2.2.3 UNE LOCALISATION MAJORITAIREMENT EN EXTENSION SUR LES ENAF

> Une part de la consommation des ENAF qui dépasse les 50%

La consommation d'ENAF représente 55% de la consommation globale du SCoT avec cependant de très grandes différences entre les sous bassins et les typologies de communes de l'armature urbaine. Si la part de densification est relativement élevée dans le sous-bassin de Ganges, notamment dans les villages satellites (où elle atteint 62%), elle est beaucoup plus faible dans les autres secteur du SCoT.

Ainsi, la proportion de consommation d'ENAF atteint 62% dans le sous-bassin de Sumène et de près de 73% dans le sous bassin de Saint-Bauzille dans les communes

Certaines communes comme Brissac, dont les centralités principales sont contraintes par un fort risque inondation, présente une urbanisation à 99% au détriment des ENAF au cours des 10 dernières années.

Tableau 5 : Localisation de la consommation d'espaces entre 2011 et 2023

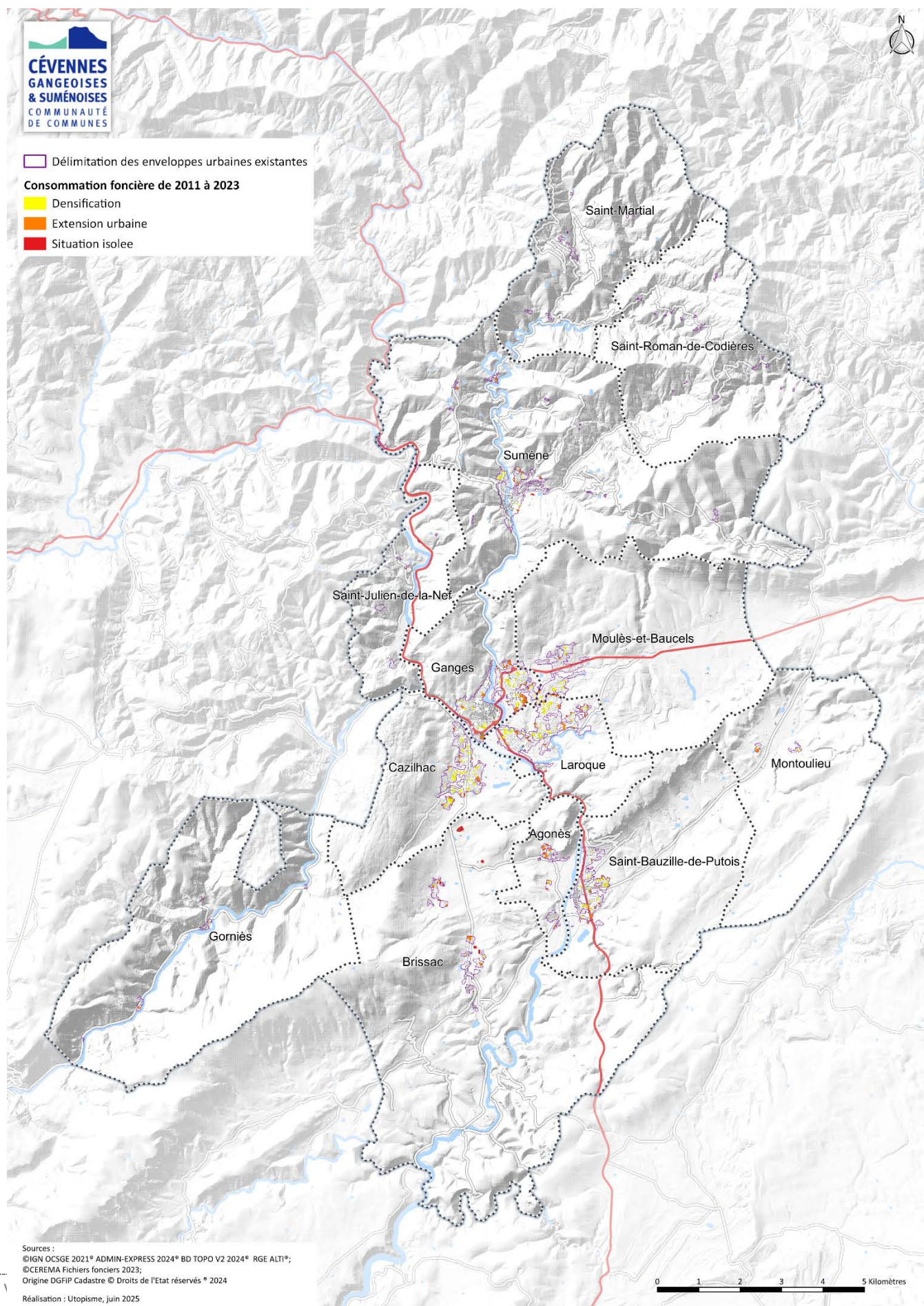
Découpage	Consommation d'ENAF (ha)	Densification (ha)	Total surfaces consommée (Ha)	Part de la consommation d'ENAF par secteur	Part de la consommation d'ENAF du SCoT
Sous-bassin de Ganges	15,9	18,0	33,8	47%	58%
1_Ville-centre	7,4	4,6	12,0	62%	27%
4_Village satellite	7,9	13,2	21,2	38%	29%
5_Village excentré	0,6	0,2	0,7	80%	2%
Sous-bassin de St-Bauzille	9,9	3,6	13,5	73%	36%
2_Pôle secondaire	2,2	2,5	4,7	47%	8%
3_Pôle relais	5,0	0,4	5,3	93%	18%
4_Village satellite	2,3	0,5	2,8	82%	8%
5_Village excentré	0,4	0,3	0,7	60%	2%
Sous-bassin de Sumène	1,8	1,1	3,0	62%	7%
2_Pôle secondaire	1,8	1,1	3,0	62%	7%
5_Village excentré	0,0	0,0	0,0	0,0	0%
Total SCoT	27,6	22,7	50,4	55%	100%

Ainsi, le sous-bassin de Ganges a porté un développement significatif en termes de croissance urbaine avec une empreinte foncière sur les ENAF proportionnellement beaucoup plus faible que dans le reste du territoire.

> Un mitage très limité

La consommation d'espaces en situation isolée c'est-à-dire déconnecté des enveloppes urbaines existantes est marginal sur le territoire du SCoT (3,4 ha) pour la plupart des communes à l'exception de Brissac qui a la particularité d'avoir une grande partie de son territoire en zone inondable.

Carte 7 : Localisation de la consommation d'espaces (planches A3 en annexe)



2.2.4 UNE EMPREINTE FONCIERE MOYENNE PAR HABITANT VARIABLE SELON LES COMMUNES

> Des modes d'urbanisation très hétérogènes

Lorsque l'on rapporte les consommations d'espaces à l'apport de population et à la construction de logements, l'empreinte foncière du territoire reste relativement soutenue au regard des moyennes observées dans les territoires voisins.

Sur la période 2011-2023 les ratios de consommation d'ENAF s'élèvent à plus de 686 m² artificialisés par habitant nouveau (la consommation foncière habitat et équipement étant très majoritaire).

Ainsi, selon les sous-bassins, les formes urbaines sont plus ou moins compactes en lien avec les caractéristiques locales, ce qui génère des ratios de consommation par habitant différenciés.

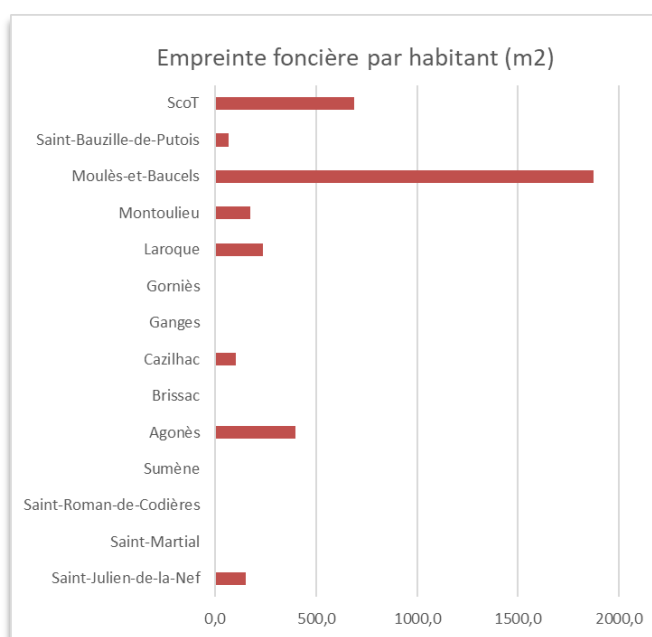
En moyenne, l'empreinte foncière par habitant nouveau s'échelonne de 64m² par habitant à St-Bauzille-de Putois à 1 875m² par habitant à Moulès-et-Baucels.

> La rupture démographique à prendre en compte et le poids « foncier » des résidences secondaires

Plusieurs mécanismes sont à l'œuvre sur le territoire et dénotent une forte hétérogénéité des trajectoires :

- L'empreinte foncière observée sur la période 2011-2023 résulte d'une dynamique urbaine et démographique essentiellement issue de la 1^{ère} période (2011-2018) pendant laquelle le rythme était plus soutenue. Si le territoire a perdu des habitants par la suite et au global, les logements produits pendant la première période n'ont pas été déconstruits...
- De plus, le poids important des résidences secondaires dans la production de logements observée sur la période dans les communes localisées aux portes Nord et Sud du territoire (Sumène, Brissac) a engendré une consommation d'espaces malgré la perte d'habitants.
- Enfin, la ville-centre est confrontée à un double phénomène inquiétant : perte d'habitants et développement des périphéries au détriment de son centre-ancien (augmentation de la vacance).
- Ainsi, plusieurs communes qui perdent des habitants consomment néanmoins des espaces NAF de façon significative (Sumène, Brissac, Ganges).

Figure 2 : Empreinte foncière moyenne par habitant (m²)



2.3 UN DEFICIT D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA VILLE-CENTRE ET DES POLARITES

2.3.1 UN CENTRE-VILLE QUI CONCENTRE DES DIFFICULTES

La ville de Ganges concentre des difficultés multiples : elle est confrontée à une perte de population sur la période récente (2010-2021), son parc de logements en centre historique souffre d'un manque d'attractivité (vacance, vétusté et insalubrité) et l'appareil offre commerciale manque de diversité sur les segments non alimentaires.

Ce dysfonctionnement altère son rôle dans l'armature urbaine et impacte tout le territoire : il conduit à une fragilisation de la fonction de centralité (densité commerciale, de services), génère un déficit d'image et d'attractivité (économique, résidentielle et touristique), un risque de poursuite de la dégradation patrimoniale.

Ce manque d'attractivité est confirmé par les chiffres de la croissance de la population en 2010 et 2021 qui attestent d'un report démographique significatif sur les extensions pavillonnaires et les villages satellites (Laroque/ Cazilhac), aggravant le phénomène d'étalement urbain et la pression sur les espaces agricoles dans la plaine.

Tableau 6 : Évolution de la population (2010-2021) par classe de l'armature

Armature urbaine	Évolution de la population entre 2010 et 2021
Ganges, Ville-centre	-99
Pôles secondaires	-5
Pôles relais	-19
Villages satellites	+498
Villages excentrés	4

Les études opérationnelles menées sur le centre ancien de Ganges (données étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur des données de 2018) ont montré que sur les 1 553 logements du périmètre d'étude 507 sont qualifiés de médiocre et 382 vacants. Ce potentiel représente théoriquement 7 ans de gisement pour les résidences principales.

2.3.2 UNE RECONQUETE PROGRESSIVE DES CENTRES ANCIENS DU TERRITOIRE

> Des dispositifs à visée opérationnelle sur les centres anciens

Plusieurs dispositifs ont été mobilisés sur le territoire permettant d'intervenir de manière coordonnée sur les centres-anciens.

En 2014, une première étude est réalisée pour intervenir sur l'habitat privé et aboutit à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur tout le territoire de la CCCGS. Cette opération cofinance les propriétaires qui réalisent des travaux avec un accompagnement spécifique. En 2021, après cette première étape, l'intervention est affinée sur le territoire :

- A Ganges, une OPAH Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour le centre ancien ;
- Pour le reste du territoire (Hérault), c'est le PIG départemental qui est actionné.

Une convention avec la Région Occitanie sur le dispositif Renov'Occitanie a été également signée et a financé en partie l'animation d'un guichet unique pour les propriétaires privés (terminée en 2024).

Ces dispositifs concernent directement l'amélioration de l'habitat privé. En parallèle, les mairies sollicitent d'autres moyens :

- Les contrats Bourges-Centres avec la Région Occitanie pour Saint-Bauzille-de-Putois et Ganges
- Le dispositif Petites Villes de Demain (multi-partenarial) pour Ganges et Sumène (en phase diagnostic pour cette dernière).

Des investissements importants ont ainsi été réalisés dans le centre de Ganges sur l'aménagement de l'espace public.



Photos : Aménagement dans le centre de Ganges – crédit photo : UTOPIISME

Ces mesures opérationnelles s'inscrivent dans la durée. Cependant, à ce stade, elles n'ont pas encore eu d'impacts majeurs sur l'attractivité des centres-anciens. Ainsi, les périphéries continuent à se développer de façon rapide.

L'offre de logements en centre ancien ne doit pas s'inscrire en concurrence mais nécessairement en complémentarité avec les logements existants ou développés en périphérie.

En effet, il s'agit de proposer des logements différents en typologie (collectif versus individuel) et en taille. Ils peuvent constituer un segment de l'offre de logements du territoire et notamment une étape du parcours résidentiel : location ou 1^{er} achat.

2.4 UNE FORTE CONCURRENCE D'USAGE DE LA RESSOURCE EN ESPACES DANS LES VALLEES

2.4.1 DES INTERFACES AGRI-URBAINES SOUS PRESSION

Le déficit d'attractivité résidentiel des centralités a généré un report de la croissance urbaine sur les enveloppes périphériques qui sont très fortement dilatées.

Des usages concurrentiels s'exercent des secteurs restreints que sont les vallées fertiles avec 3 grands types d'usages des espaces et des sols dans les vallées :

- Sols fertiles et terroirs pour l'agriculture ;
- Cycle de l'eau et zones d'expansion des crues ;
- Extensions urbaines.

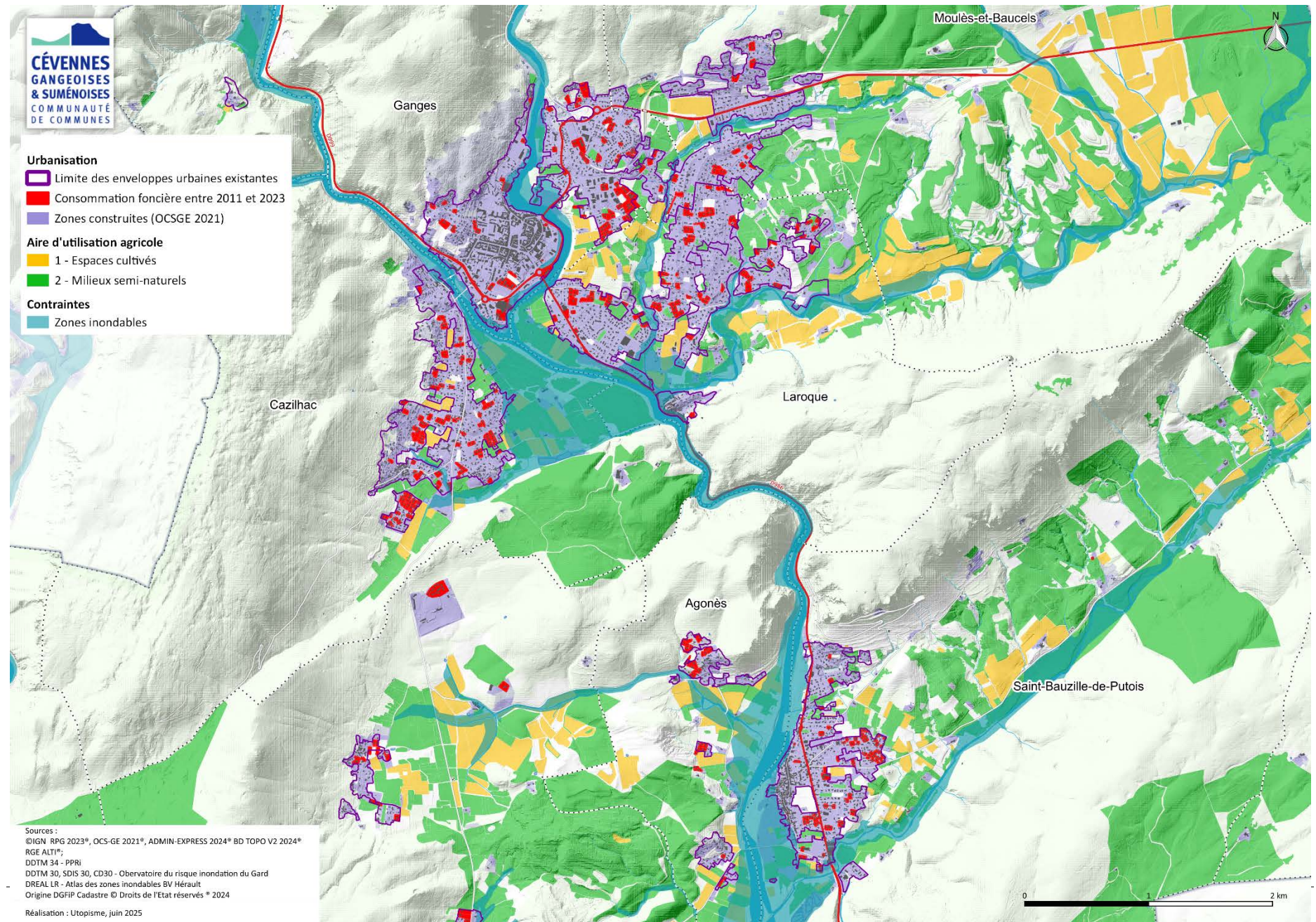
Des interfaces agri-urbaines multiples ont été générées du fait de l'implantation des enveloppes urbaines dans la plaine où sont également localisés les espaces agricoles cultivables sur les sols alluviaux les plus fertiles ainsi que de nombreux espaces pastoraux.

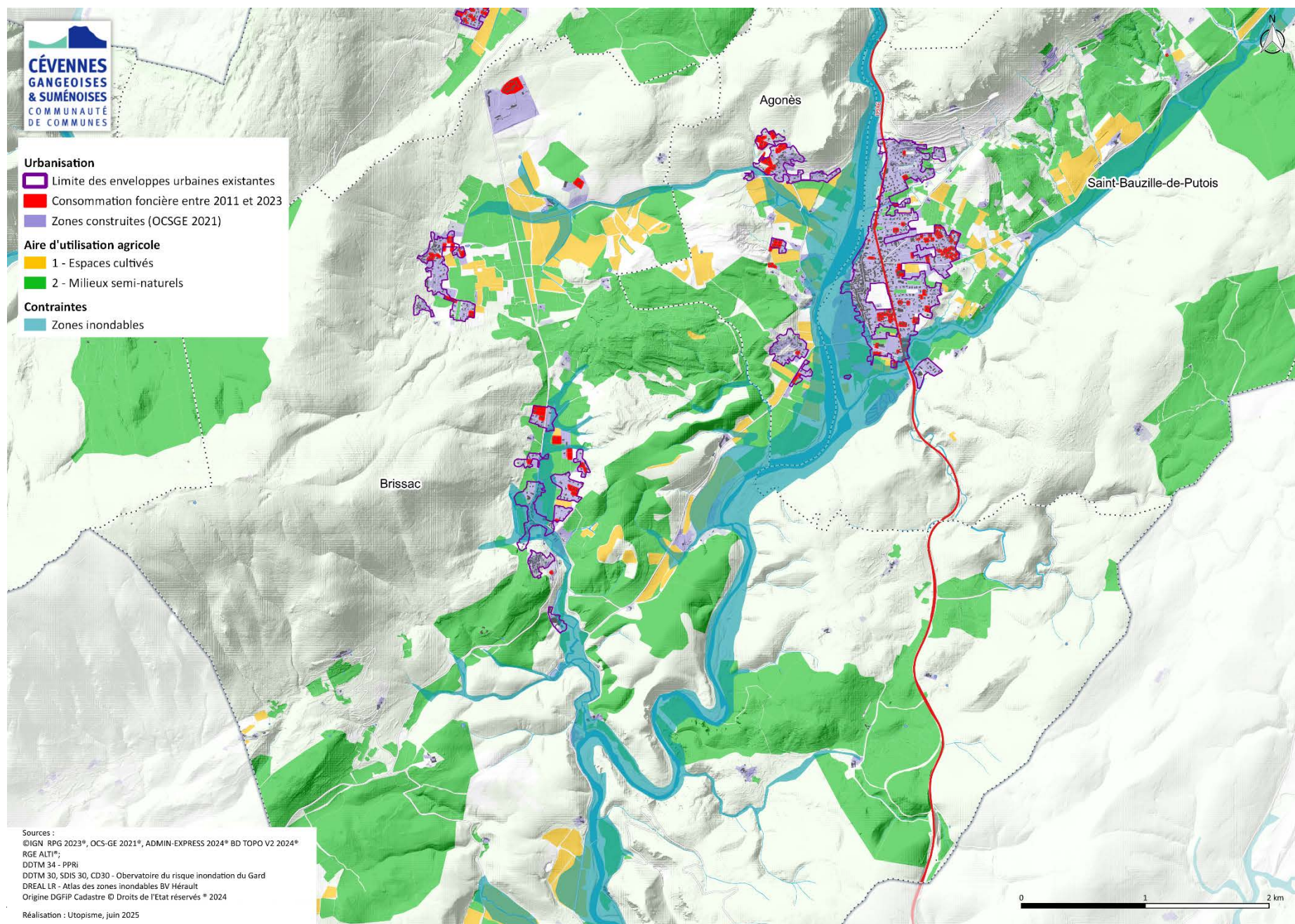
Les zones de contact sont nombreuses et l'on voit, dans plusieurs secteurs, l'avancée récente de l'urbanisation qui menace les espaces agricoles qui tentent de résister ou qui se retrouvent encerclés.

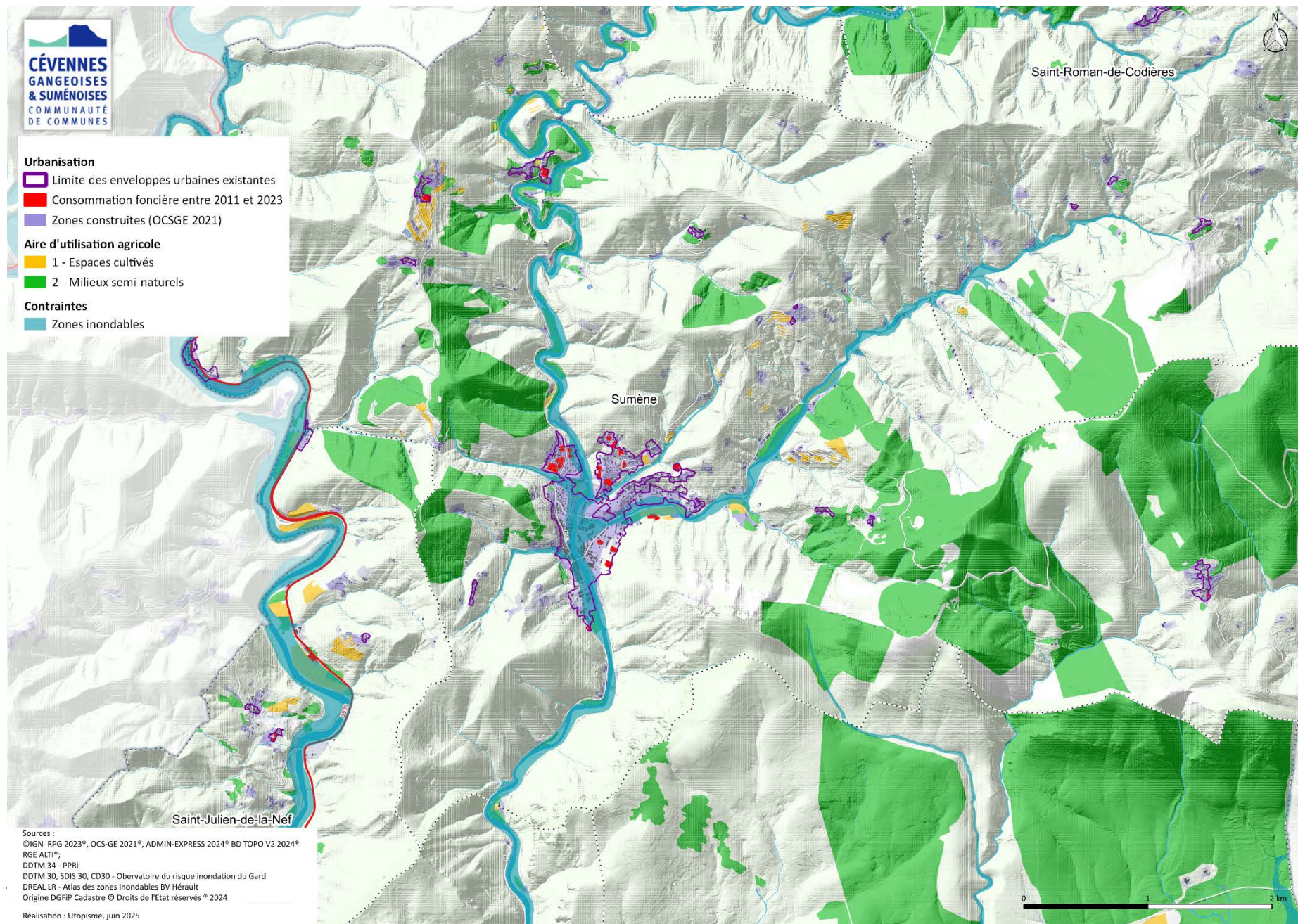
La carte de localisation des franges agri-naturelles dans les bassins de Ganges et de St-Bauzille-de-Putois mettent bien en évidence ce phénomène de grignotage de la plaine agricole dans les espaces non inondables.

À l'inverse, la périphérie de l'enveloppe principale de Sumène montre une absence de conflit d'usages avec les espaces agricoles du fait de l'éloignement des zones cultivées ou exploitées.

Carte 8 : Les franges agri-naturelles sous pression urbaine







2.4.2 DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ENVELOPPE URBAINES A MOBILISER

> Des capacités théoriques de densification significatives

L'analyse récente des espaces théoriquement mobilisables pour de l'urbanisation nouvelle (ou espaces libres à vocation urbaine) au sein des enveloppes urbaines révèle des potentialités intéressantes qui permettront d'y localiser une part significative du développement urbain.

Les disponibilités totales au sein des tissus existants en 2023 représentent en moyenne 10% des surfaces de l'enveloppe urbaine 2023 à l'échelle du SCoT.

Le potentiel global en 2023, toutes vocations confondues, est de près de 67ha (soit plus que ce qui a été consommé sur la période passée).

La grande majorité de ce potentiel de densification est localisée dans des espaces libres à vocation urbaine ou dents creuses qui représentent près de 38 hectares. En complément de ce potentiel de dents creuses, il a été identifié des capacités de division parcellaire de près de 29 hectares.

Tableau 7 : Capacité de densification en dents creuses et division parcellaire

	EUE	Dent creuse		Division parcellaire		TOTAL	
Découpage territorial	Surfaces (Ha)	Surfaces (ha)	Part (%)	Surfaces (ha)	Part (%)	Surfaces (ha)	Part (%)
Sous-bassin de Ganges	441	24,1	52%	21,9	48%	46,0	100%
1_Ville-centre	154	9,4	73%	3,5	27%	13,0	100%
4_Village satellite	276	14,2	44%	18,0	56%	32,2	100%
5_Village excentré	11	0,5	65%	0,3	35%	0,8	100%
Sous-bassin de St-Bauzille-de-P.	124	8,5	63%	4,9	37%	13,4	100%
2_Pôle secondaire	76	5,7	74%	2,0	26%	7,6	100%
3_Pôle relais	27	1,6	56%	1,2	44%	2,8	100%
4_Village satellite	17	0,8	37%	1,3	63%	2,1	100%
5_Village excentré	5	0,5	52%	0,5	48%	1,0	100%
Sous-bassin de Sumène	82	5,3	73%	1,9	27%	7,2	100%
2_Pôle secondaire	74	4,9	75%	1,6	25%	6,5	100%
5_Village excentré	8	0,4	59%	0,3	41%	0,7	100%
SCoT	647	37,9	57%	28,7	43%	66,6	100%

> Des capacités à mobiliser notamment en vue de la consolidation des centralités

Les capacités dans les enveloppes urbaines principales sont importantes et permettent d'envisager une consolidation des centres-villes et villages.

Le potentiel des centralités est particulièrement intéressant les communes de Cazilhac (11ha), de St-Bauzille-de-Putois (7ha), de Ganges (5ha) et de Sumène (4ha).

Tableau 8 : Localisation des capacités selon les typologies d'enveloppes urbaines

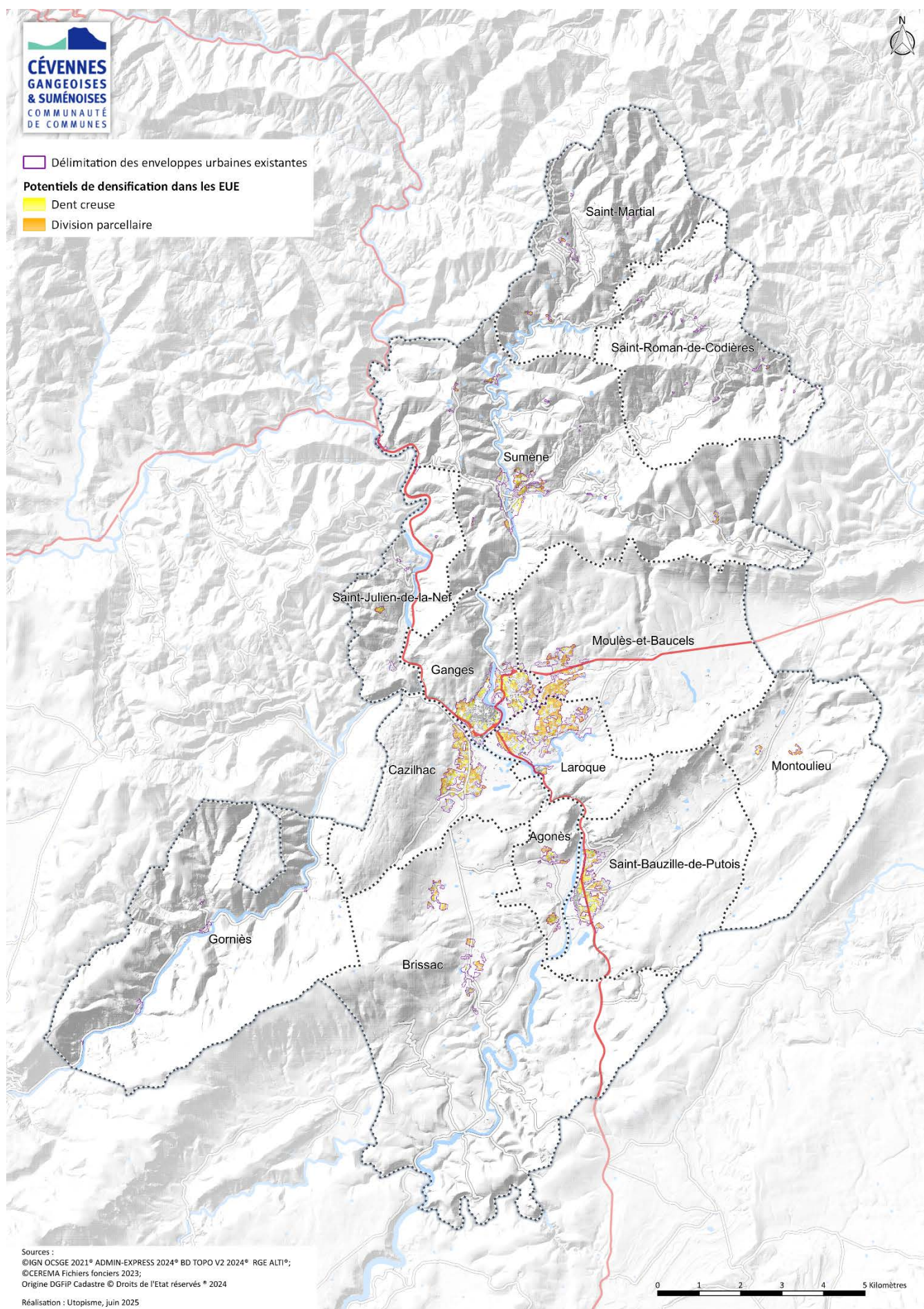
Découpage territorial	Capacité de densification (ha)	Part du total
Sous-bassin de Ganges	45,2	69%
1 - Centralité principale	18,8	29%
2 - Extension pavillonnaire ou d'activités	26,4	40%
Sous-bassin de Saint-Bauzille-de-Putois	13,3	20%
1 - Centralité principale	9,3	14%
2 - Extension pavillonnaire ou d'activités	1,7	3%
3 - Hameau	2,4	4%
Sous-bassin de Sumène	7,1	11%
1 - Centralité principale	5,0	8%
3 - Hameau	2,1	3%
Total SCoT	65,6	100%

> *La nécessité de s'interroger sur la vocation des espaces libres et de conserver les fonctions des sols vivants dans certaines extensions*

Près de 40% de ces capacités de densifications sont localisées dans les extensions pavillonnaires du sous-bassin de Ganges (26ha), notamment dans les Commune de Laroque et de Ganges.

Ces espaces plus éloignés des centralités ne sont pas systématiquement les plus opportuns à densifier. Ils peuvent être intégrés dans une réflexion plus large sur la résilience du territoire en intégrant les fonctionnalités écologiques ou agricole des sols (cycle de l'eau et agriculture vivrière en particulier).

Carte 9: Localisation des capacités de densification (planches A3 en annexe)



2.7 SYNTHÈSE DES ENJEUX

L'analyse des modes d'urbanisation récents, des implantations urbaines et différentes trajectoires d'urbanisation révèle 3 grands enjeux :

En premier lieu, **les déficits d'attractivité du centre-ville de Ganges et des centres villages se sont accompagnés d'un étalement urbain majeur (conurbation de Ganges /Laroque /Moulès-et-Baucels)** mais également d'une dégradation du patrimoine bâti historique de ces communes. L'enjeu est donc la consolidation de la fonction résidentielle des enveloppes urbaines principales des polarités et des villages satellites afin de régénérer leur vitalité et de stopper l'étalement urbain.

La trajectoire de réduction des consommations d'espace est déjà largement engagée et doit être poursuivie, voire accélérée en mobilisant les disponibilités à la fois de densification et de rénovation des logements vacants dans les centralités principales.

Les espaces agricoles situés à l'interface de ces enveloppes urbaines à forte croissance sont particulièrement fragilisés. L'enjeu est de **matérialiser des limites à l'urbanisation suffisamment claires** pour permettre à l'activité agricole de se projeter dans l'avenir et de réaliser les investissements nécessaires à sa pérennisation.

La préservation des sols non artificialisés dans les plaines est également un enjeu en matière de régénération du cycle de l'eau.



3 LES MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 UNE MOBILITE CONTRAINTE PAR LA GEOGRAPHIE

3.1.1 UN TERRITOIRE POLARISE QUI CONDITIONNE L'ACCESSIBILITE AUX RESSOURCES URBAINES

Le territoire est organisé autour d'une centralité majeure et de 2 centralités secondaires qui concentrent, avec leurs communes périphériques la majorité de la population, des emplois, des commerces, des services et des équipements (voir armature urbaine).

Sur le reste du territoire les villages sont petits, comprenant de nombreux hameaux, de l'habitat diffus et une densité très faible.

Cette forte polarisation permet une bonne accessibilité pour les habitants localisés à proximité des polarités mais elle isole les habitants des petites communes éloignés des pôles ou non motorisés.

L'accessibilité à la centralité de Ganges, par une diversité de modes de déplacement, constitue également un point majeur du fonctionnement du territoire.

Une partie non négligeable de la population (13%) n'a accès qu'à peu voire aucun service de proximité. L'accès aux soins en particulier pour les populations non véhiculées et où vieillissantes est particulièrement prégnant.

3.1.2 UN MAILLAGE ROUTIER CONTRAINT PAR LA GEOGRAPHIE

Le maillage routier sur le territoire est fortement limité avec la RD4 et la RD986 traversant le territoire du Nord au Sud puis la RD999 et la RD108 d'Est en Ouest. Le réseau routier secondaire fait l'objet d'une attention particulière pour identifier des opportunités de liaisons en modes actifs.

Le territoire est traversé par deux principaux axes routiers :

- la RD999 qui relie le Vigan à Ganges, St Hippolyte, Quissac et Nîmes. Le niveau de trafic sur cet axe est d'environ 6000 veh/j (comptages du département en 2014).
- La RD986 qui relie Montpellier à Ganges. Les niveaux de trafic étaient de 7300 véh/j environ (comptages départementaux de 2012).

3.2 DES BESOINS EN DEPLACEMENT FORTEMENT LIES AUX FLUX DOMICILE-TRAVAIL

3.2.1 UNE PART MODALE DOMINEE PAR LE VOITURE INDIVIDUELLE ET UNE PART DE MODES ACTIFS AU-DESSUS DE LA MOYENNE DEPARTEMENTALE

La part modale de la voiture particulière dans les modes de déplacement est de 60% soit 2 points de plus que la moyenne départementale.

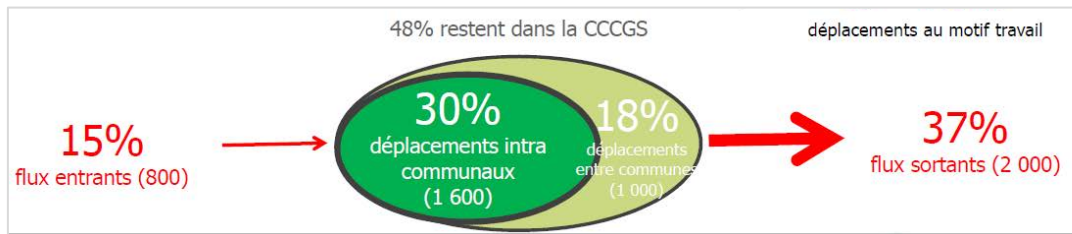
Les modes actifs sont bien présents : la part modale est de 34% pour la marche (soit 5 points de plus que la moyenne du département) et de 3% pour le vélo (soit 1 point de plus que la moyenne départementale) ;

En revanche la part des transports collectifs est 2% soit 6 points de moins que la moyenne départementale.

3.2.2 DES FLUX LOGIQUEMENT MARQUES PAR LE MOTIF DOMICILE/TRAVAIL

On dénombre 5 400 déplacements liés au motif travail soit 65% du total des flux réguliers observés.

Figure 3 : Répartition des flux domicile travail (Source PGD)

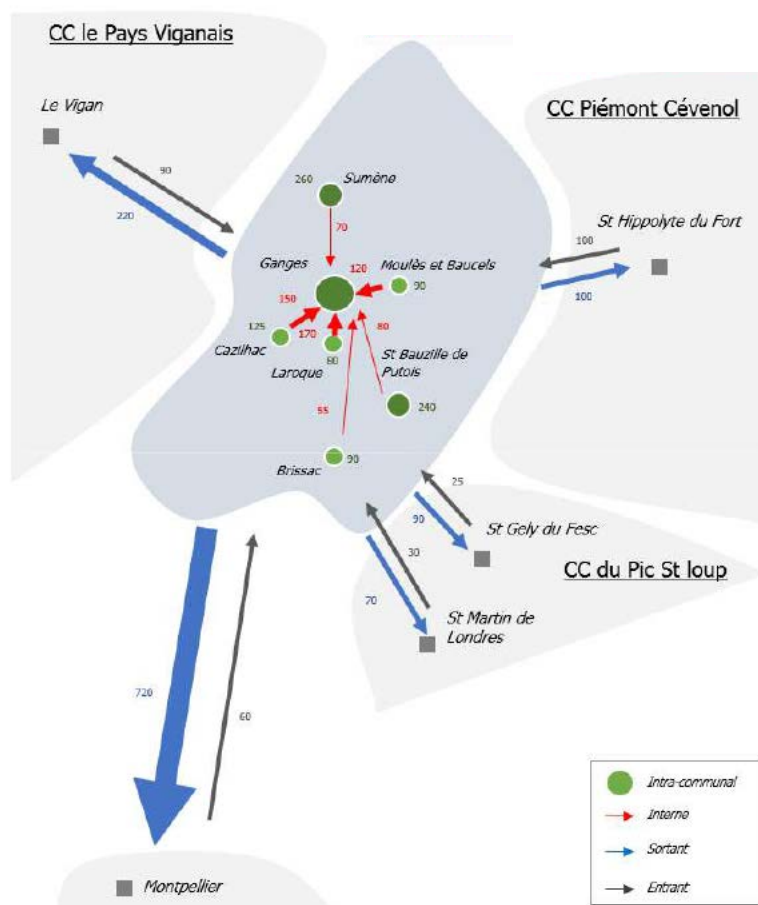


> Une mobilité interne est tournée principalement vers Ganges

Les flux marqués par le motif domicile/travail sont importants à l'intérieur du territoire (48%), en grande partie vers Ganges, mais également vers Cazilhac, Laroque, Moulès-et-Baucels.

Plus particulièrement, près d'1 déplacement sur 3 se fait dans la commune de résidence (1 600 trajets). Les autres déplacements internes au territoire sont sur des distances <10 km en moyenne (1000 trajets). Près de 50 % des déplacements domicile-travail sont dans un rayon de 3km autour de Ganges.

Carte 10 : Précisions sur les répartitions des flux d'actif au sein de la CCCGS (Source PGD)



Sumène et Saint-Bauzille-de-Putois, bassins secondaires, sont marqués avec une part importante de déplacements intra-communaux

> *Des flux sortants sont principalement tournés vers Montpellier mais également vers le Vigan*

La métropole montpelliéraine est le pôle de destination principal (900 trajets soit 45% des sortant) dont 720 sur Montpellier.

On distingue 2 autres destinations : Le Vigan (220 actifs soit 11%) et la CC du Grand Pic Saint-Loup (280 actifs soit 14%). Parmi ces flux, 90 actifs de la CCCGS travaillent sur Saint-Gély-du-Fesc et 70 sur Saint-Martin-de-Londres.

Deux axes sont fortement sollicités compte-tenu du maillage contraint du territoire : la D986 et la D999.

3.2.3 UNE MOBILITE TOURISTIQUE SAISONNALISEE

La CCCGS recoupe le périmètre du Grand Site de France des Gorges de l'Hérault sur la commune de Brissac, Agonès et Saint-Bauzille-de-Putois. Plusieurs sites remarquables et très fréquentés se situent à moins de 30 km de la CCCGS : le Grand Site de France du Cirque de Navacelles, le village de Saint-Guilhem-le-Désert, le village de Saint-Hippolyte-du-fort, le Pont du Diable, Le Pic Saint-Loup et sa vallée vignoble, le Mont-Aigoual.

Le territoire dispose également d'un riche patrimoine naturel et patrimonial avec des sites touristiques majeurs : La Grotte des Demoiselles, le Pont de Saint-Etienne d'Issensac, le Château de Laroque, le Castellans de Montoulieu, Saint-Martial, village de caractère.

3.2.4 DES FLUX DOMICILE-ETUDE EN MAJORITE DE COURTES DISTANCES

Les flux pour motif d'étude sont également très importants avec 2800 déplacements journaliers (34% des flux réguliers), majoritairement internes. Une grande majorité d'élèves habitent dans un rayon inférieur à 3 km de leur lieu d'étude, très facilement réalisable à pied ou à vélo, sous condition d'itinéraires sécurisés.

Il existe des flux sortants malgré tout en raison de l'absence de lycée général et d'établissements d'enseignement supérieur sur le territoire. Les flux sont orientés vers le Vigan (D999) et ensuite Montpellier et Saint Martin Londres (D986).

Le lycée général de rattachement est le lycée André Chamson du Vigan.

3.2.5 DES FLUX LIES AUX COMMERCE MAJORITAIREMENT INTERNES

Source : Étude de la CCI exploitation des données de l'enquête ménage

Les flux liés au commerce présentent plusieurs caractéristiques :

- 66% des dépenses alimentaires des habitants restent sur le territoire communautaire – Parmi les dépenses maintenues sur l'EPCI, on retrouve principalement : l'alimentaire, le bricolage, l'hygiène, la pharmacie, le jardinage, le tabac/presse.
- 20% migrent vers les EPCI environnantes (le Centre Commercial Trifontaine à Saint Clément est un des principaux centre 8%) ;
- 5% des dépenses sont extérieures à la circonscription (marginale en dehors de la vente à distance).

3.3 UNE OFFRE DE MOBILITE ALTERNATIVE REDUITE

3.3.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN

Il existe 4 lignes interurbaines qui desservent le territoire. Les principaux axes de demandes sont couverts par l'offre :

- Accès aux principaux pôles extérieurs (Montpellier, Le Vigan, St Martin de Londres, St Hippolyte du Fort)
- En interne : Brissac, Saint-Bauzille-de-Putois > Ganges et vers Sumène

Plus de 11% des résidents recourent régulièrement aux transport en commun interurbains routiers, ce qui fait la troisième intercommunalité la plus utilisatrice après la CC du Grand Pic Saint Loup (12%) et la CC Vallée de l'Hérault (14%).

3.3.2 LES MODES ACTIFS

Source Diagnostic du Schéma Directeur des Modes actifs

> *Peu d'infrastructures existantes mais des projets en cours*

Il existe très peu d'infrastructures modes actifs présentes sur le territoire et qui ne sont pas connectées entre-elles. De plus, certaines (accotements cyclables) présentent des problèmes majeurs de sécurité d'usages (entretien, choix d'aménagements et de revêtements, etc.). La plupart des infrastructures sont concentrées autour de Ganges et offrent peu de liaisons intercommunales efficaces.

La voie verte « Le Vigan-Quissac »

La seule infrastructure majeure modes doux sur le territoire est la Voie Verte V85 « Le Vigan-Quissac » inscrite au schéma national. Elle comprend sur le territoire la Voie verte aménagée entre Sumène et Ganges (4.4 km) ainsi que la récente liaison Saint-Hippolyte-du-Fort – Ganges qui est fonctionnelle.

Il s'agit d'un aménagement récent, bien entretenu et qualitatif (signalétique, marquage au sol, etc.) qui est largement salué par les usagers et déjà entré dans les habitudes (usages de loisir et fonctionnels).

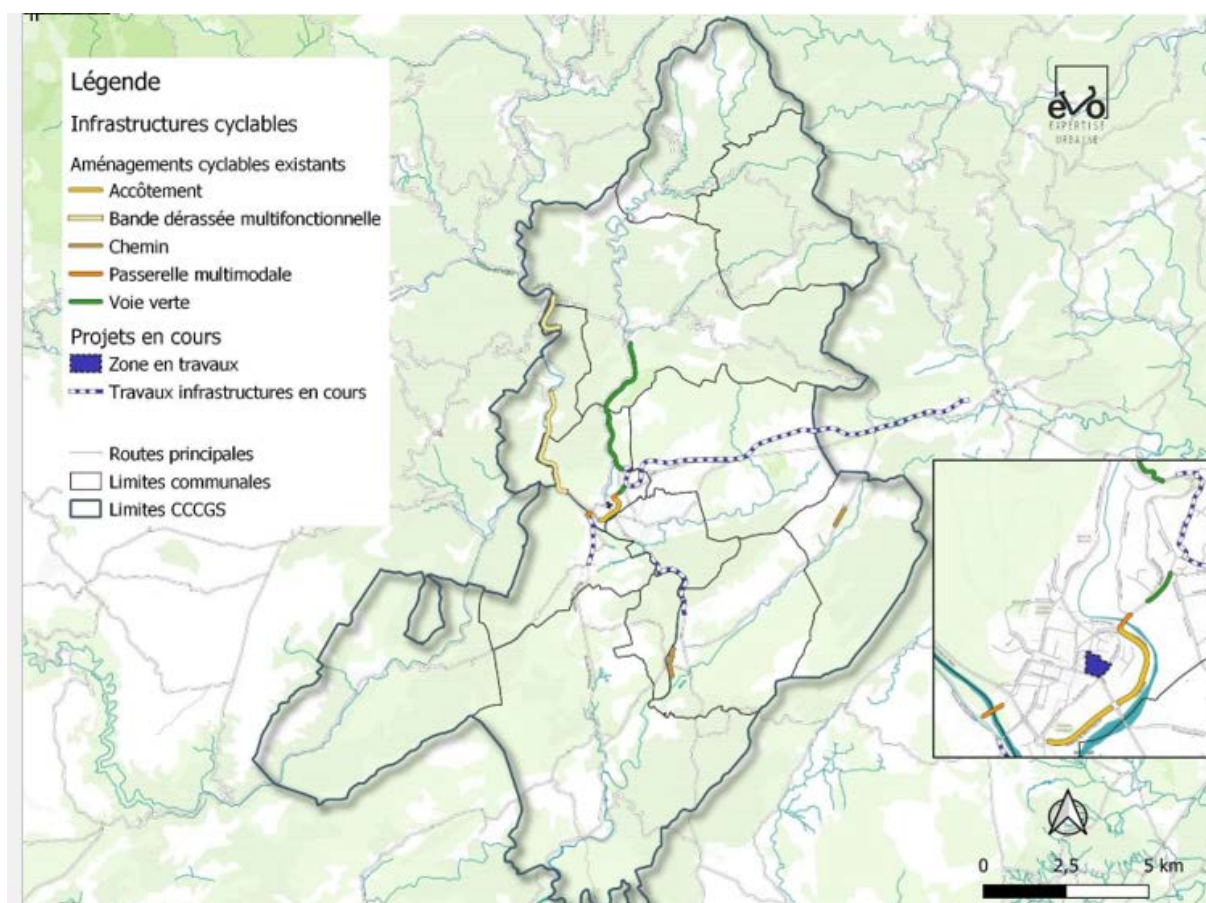
Les projets récents et en cours

- La requalification du secteur des Halles dans le centre-ville de Ganges (zone de rencontre) inauguré en février 2025
- Un aménagement cyclable en cours de finalisation entre la voie verte 85 et Ganges.
- Accès à la Draille depuis Saint-Bauzille le long de la RD999 (cheminement doux en site propre)
- Requalification du revêtement de la Draille
- Traversée de Cazilhac le long de la RD4 (cheminement doux en site propre)

Les autres aménagements modes actifs en projet sur le territoire de la CCCGS sont :

- Chevrons vélos sur la RD4 et la RD25 (signalétique horizontale)
- Halte Vélo à Ganges (équipements & services) sur la V85

Carte 11 : Inventaire des infrastructures cyclables existantes et en projet (Source : Schéma des modes actifs)



> Les itinéraires VTT

Il existe une cible touristique VTT portée par les itinéraires existants de pleine nature à mettre en valeur par différentes mesures : Identification des chemins utilisables, amélioration de la signalétique et de l'accessibilité et possible réaménagement pour des changements d'usages.

> *Une offre de stationnement vélo très limitée et des services associés en développement*

L'offre de stationnement vélo est relativement faible, centrée autour de quelques équipements publics de la commune de Ganges. Des réflexions sont en cours portées par la CCCGS avec les financements du programme Alvéole. Des arceaux ont été financés par ce dispositif et mis à dispo des communes en fonction de leur besoins.

Une première expérimentation de location de VAE mise en place en 2019 a rencontré un grand succès et est reconduite sur l'été 2020. Des opérations de communication et ateliers de réparation de vélos ont été réalisés à l'été 2020 en partenariat avec le département de l'Hérault et l'association Le Vieux Biclou. Les actions sont reconduites annuellement jusqu'en 2024, avec convention du CD34.

3.3.3 LES SERVICES ALTERNATIFS A L'USAGE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE EMERGENTS

En termes de services alternatifs à l'usage de la voiture individuelle, différentes options existent et se développent :

- 10 aires de covoiturages ont été (ré)aménagées récemment sur l'ensemble de la CCCGS ;
- 43 arrêts Rézo Pouce, dispositif gratuit permettant d'organiser l'autostop.

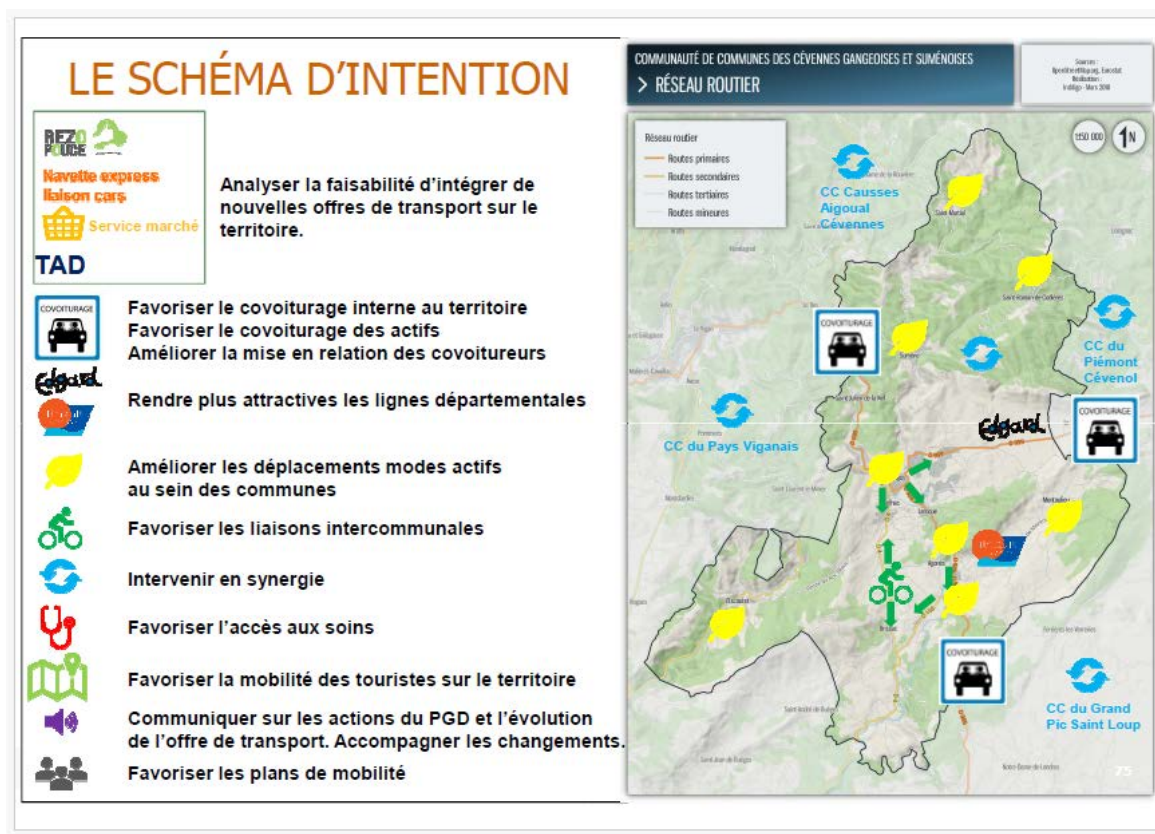
Des infrastructures pourraient soutenir l'usage du vélo au quotidien (installations de stationnement aux aires de covoiturage, incitation à la multimodalité, etc.).

3.4 UN SCHEMA D'INTENTION ET UN PLAN D'ACTION EN COURS DE MISE EN ŒUVRE (PGD)

3.4.1 LE SCHEMA D'INTENTION ET LE PLAN D'ACTION DU PLAN GLOBAL DE DEPLACEMENT

Le schéma d'intention décline et localise des solutions de mobilité sur les modes actifs, les transports en commun et le co-voiturage organisé.

Carte 12 : Schéma d'intention du plan global de déplacement (source PGD)



> Le plan d'action du PGD

Modes de déplacement	Actions
Covoiturage	1 Déployer des aires de covoiturage sur le territoire communautaire 2 Implanter le Rézo Pouce sur la Communauté de Communes 3 Assurer une communication grand public de sensibilisation et d'information des nouveaux services
Modes actifs	4 Réaliser une étude de faisabilité infrastructure/service sur le territoire. (Identifier les liaisons modes actifs sur les trois conurbations et intercommunales : Ganges/Cazilhac/Laroque/Moulès-et-Baucels, Saint-Bauzille-de-Putois/Valrac/Agonès) 5 Améliorer l'infrastructure modes actifs : • Les déplacements intra-communaux en modes actifs • Les déplacements à vélo sur les trois conurbations du territoire • Travailler sur une liaison Nord-Sud par la RD4 Brissac/Cazilhac et connecter la voie verte Ganges-Sumène 6 Accompagner l'infrastructure par une offre de services (stationnement, jalonement, communication, tests, ...)
Transports en commun	7 Étudier la faisabilité d'un service de navette sur les déplacements intracommunautaires 8 Analyser finement les réseaux départementaux pour proposer des améliorations ciblées

Modes de déplacement	Actions
Communication	9. Accompagner les entreprises et administrations dans la réalisation de plans de mobilité 10. Construire et faire vivre une communication axée sur la mobilité : - Évènementiel régulier, - Sensibilisation, - Communication thématique (une à deux thématiques par an)
Gouvernance	11. Avoir recruté un charge de mission mobilité 12. Faire évoluer les actions en faveur de la mobilité 13. Allouer un budget mobilité annuel

Le plan d'action est en cours de mise en œuvre :

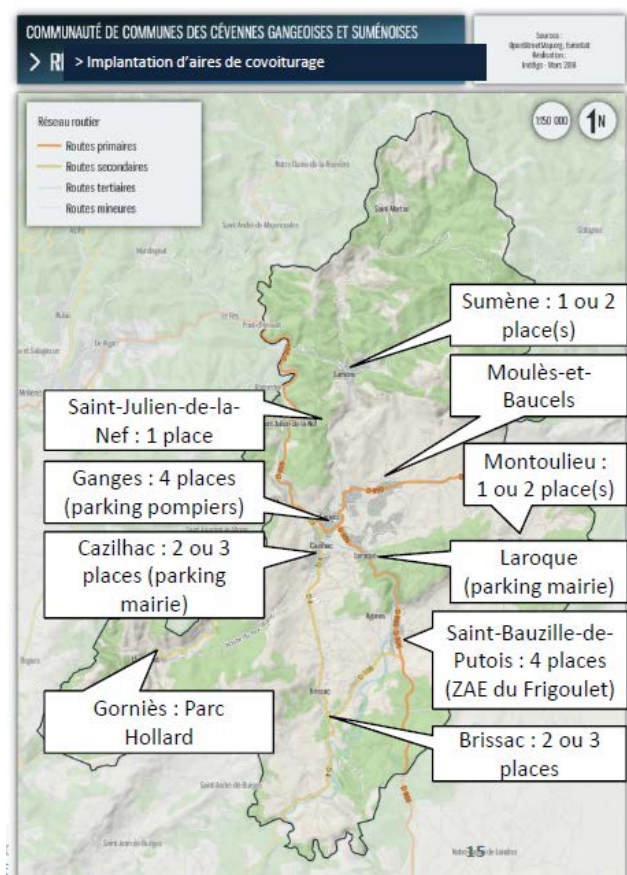
- Un travail d'amélioration des horaires sur les ligne de bus a été effectué, ainsi, que l'ajout de lignes directes entre Ganges et Montpellier.
- Un Chargé de missions dédié Mobilité et qualité de l'air avec l'inscription de la CDC dans le périmètre PPA de Montpellier.

> Les aires de co-voiturage à déployer

Dans le cadre du projet Pack Mobilité Inclusive, le Département de l'Hérault a travaillé sur l'implantation de places de covoiturage sur le territoire de la Communauté de Communes.

Les places sont souvent identifiées sur des parking existants en centre-ville. Elles sont visibles et accessibles.

Carte 13 : localisation des projets d'aire de co-voiturage corrélées aux arrêts de bus (source : PGD)



3.4.2 LE SCHEMA DIRECTEUR DES MODES ACTIFS

Le schéma directeur vélo/modes actifs définit la stratégie politique de développement de l'usage du vélo, visant un rééquilibrage modal en limitant l'usage de la voiture individuelle. Il vise à garantir la sécurité pour les cyclistes et à favoriser l'intermodalité avec les transports en commun ou le covoiturage. Enfin, il facilite la coordination des services qui interviennent sur le territoire.

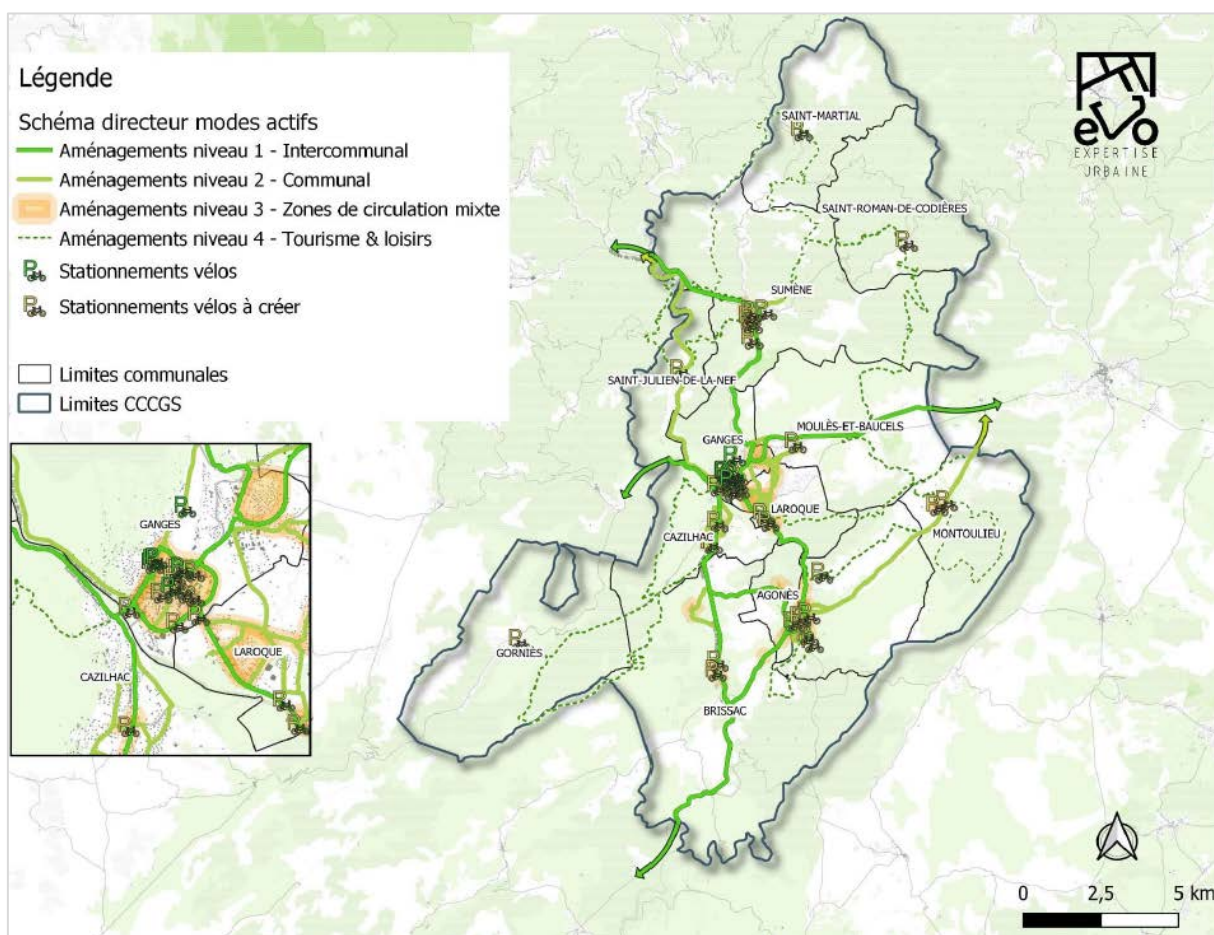
Le schéma directeur vélo est avant tout un outil de programmation et de planification permettant à la collectivité de définir une politique d'aménagement et de programmer ses investissements dans un plan pluriannuel. Ce schéma facilite également la coordination des services et les opérations de communication sur le territoire.

La Schéma, validé par le CCGS en mars 2021, doit ensuite être transcrit dans les documents d'urbanisme et mise en œuvre.

Ainsi, l'aménagement cyclable entre V85 et Ganges est en cours de finalisation.

Au-delà de l'étude stricte d'un réseau cyclable, il est recommandé d'aborder des thèmes, tels que le stationnement, le jalonnement, l'intermodalité, les services, la communication et l'évaluation.

Carte 14 : Schéma directeur des modes actifs



3.5 SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le territoire dispose d'un **potentiel de mobilité décarbonée sur les courtes distances** et flux internes au sein des bassins de proximité qu'il conviendra de valoriser dans le SCoT au travers du déploiement volontariste des modes actifs.

Un **potentiel de développement des mobilités décarbonées vers l'extérieur** est également significatif par le biais du déploiement d'axes structurants favorables au covoiturage organisé et aux transports en commun. En effet les infrastructures supports de ces mobilités vers l'extérieur sont limitées en nombre et les flux réguliers sont clairement identifiés.

Enfin, le développement de **l'accessibilité tous modes aux polarités pour les communes excentrées** (équité territoriale) est essentiel.

L'enjeu est d'identifier **l'architecture support de ces mobilités alternatives** permettant de **créer les conditions du changement** des manières de se déplacer dans le territoire.

Il s'agit d'identifier les axes et sites stratégiques à aménager (carte du réseau structurant) dans le cadre de la planification.

4 L'HABITAT

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

4.1 UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DYNAMIQUE MAIS AVEC DES FRAGILITES

4.1.1 UNE CROISSANCE CONTINUE DU PARC DE LOGEMENT

En 2021, le territoire de la CCCGS comptait **8 728 logements** (INSEE). Le parc de logements est en croissance continue moyenne de 1% depuis 1968 avec un pic entre 1999 et 2010 à 2,6% soit plus de 1 272 logements. Ainsi, le nombre de logements sur le territoire a été multiplié par 2 entre aujourd'hui et 1968, soit 4 354 logements supplémentaires.

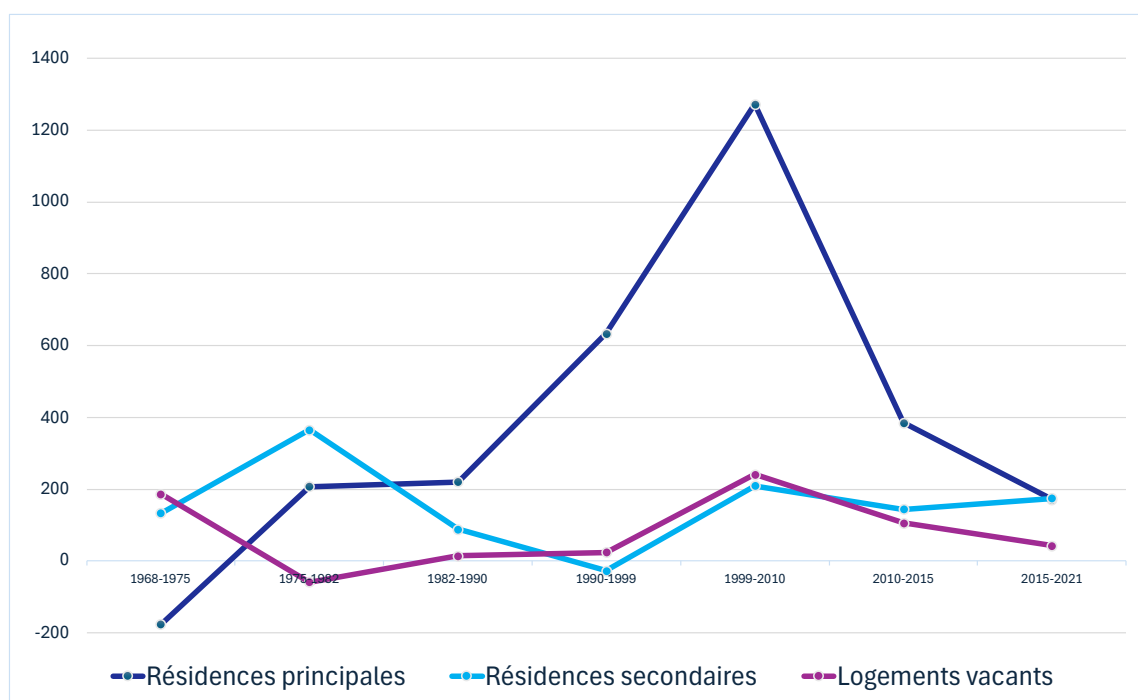
Entre 2010 et 2021, la production a permis une augmentation du parc de 1 023 logements (soit 93 lgts/an), représentant 11,7% du parc existant actuellement. Parmi ces nouveaux logements, 555 logements sont des résidences principales (54%), 321 sont des résidences secondaires (31%) et 147 des logements vacants (15%).

Concernant les résidences principales, même si la production globale sur la période 2010-2021 est importante, elle est marquée par une baisse progressive :

- entre 2010 et 2015, le rythme de production ralentit par rapport à la période précédente mais reste soutenu +384 logements soit 77 lgts par an ;
- entre 2015 et 2021, le rythme de production chute à nouveau pour atteindre +171 logements soit 28 lgts /an ;

En parallèle sur cette période, la demande en résidences secondaires se maintient sur le territoire ainsi que la production à hauteur de 29 logements/an.

Figure 4 : Évolution des logements par type depuis 1968 – Source INSEE RP 2021



Ce ralentissement est corrélé à l'évolution démographique du territoire qui s'arrête sur la période 2015-2021. Le besoin lié au desserrement des ménages maintient un besoin de résidence principale malgré l'essoufflement des arrivées sur le territoire. L'augmentation des coûts de l'énergie en parallèle du montant des biens (notamment au sud du territoire) remet en question le compromis entre déplacement pendulaire, qualité de vie et recherche de logements abordables. Le territoire reste néanmoins attractif pour les résidences secondaires notamment au nord du territoire.

4.1.2 UNE STRUCTURATION DU PARC INDIQUANT UN TERRITOIRE QUI VIT A L'ANNEE

> *Des résidences principales majoritaires mais dont la production est en recul*

Les **résidences principales représentent 72,3% du parc** soit 6 306 logements. De plus, la géographie ayant contraint le développement urbain, les principaux pôles du territoire concentrent suffisamment de logements (72%) pour créer des bassins de vie : 3 945 logements au niveau de la conurbation à Ganges/Cazilhac/Moulès-et-Baucels (45%), 1 273 logements à Sumène (15%) et 1 061 logements à Saint-Bauzille-de-Putois (12%).

Tableau 9 : La structuration du parc de logements de la CCCGS (Source INSEE RP 2021)

Structuration du parc	Logements en 2021		Évolution 2010-2021
	Brut	Part	
Résidence principales	6 306	72,3%	+18%
Résidences secondaires	1 530	17,5%	+46%
Logements vacants	894	10,2%	+43%
Total	8 728	100%	+13,3%

Malgré une croissance en volume de 1% par an **entre 2010 et 2021, la part des résidences principales recule passant de 74,6% à 72,2%** sur cette période.

Ce phénomène sur le territoire de la CCCGS n'est pas représentatif de l'évolution des résidences principales dans le département de l'Hérault et dans les territoires avoisinants où la part des résidences principales a augmenté sur cette période.

Tableau 10 : Les résidences principales dans le parc de logements (Source INSEE RP 2021)

	2010	2021
CCCGS	74,6%	72,2%
Vallée de l'Hérault	82,7%	84,1%
Piémonts Cévenols	74,4%	75,6%
Grand Pic Saint loup	90,5%	90,5%
Hérault	73,2%	75,2%

Le recul des résidences principales s'est cumulé avec le développement des résidences secondaires et également de la vacance.

> *Une production de résidences secondaires qui se maintient*

La production de **résidences secondaires** est particulièrement dynamique sur le territoire et de manière constante depuis 1999. Elles représentent actuellement **1 530 logements soit 17,5%** du parc de logement.

Sur la période 2010-2021, le parc de résidences secondaires évolue de 2,2% par an ce qui est supérieur au rythme de production des résidences principales de 1% par an. On constate même que sur la période 2015-2021, le volume produit est supérieur aux résidences principales : +175 logements en résidences secondaires contre + 171 logements en résidences principales.

> *Une vacance qui s'installe*

La vacance représente 894 logements d'après l'INSEE soit 10,2% du parc de logements contre 7% dans l'Hérault. La vacance historiquement est présente dans le parc de logements car elle représente déjà 8% en 1968 et un volume de 339 logements. Elle s'est fortement développée entre 1999 et 2010 (+209 logements) en parallèle du fort développement en volume du parc de résidences principales et de résidences secondaires. La vacance a ainsi continué d'évoluer en volume au fur et à mesure de l'accroissement du parc.

Il s'agit donc d'une **vacance structurelle** dont la caractéristique est qu'elle touche principalement les centres anciens du territoire. Elle est à mettre en lien avec le développement de l'habitat pavillonnaire neuf sur le territoire et le manque de qualité des logements dans les centres-anciens.

4.1.3 UNE FORME DE SPECIALISATION DES COMMUNES AU SEIN DU TERRITOIRE

> *Un développement des résidences principales au sud porté par l'arrivée d'actifs*

Les résidences principales sont particulièrement importantes dans le sud du territoire. C'est également dans cette partie du territoire que leur développement a été le plus important entre 2010 et 2021. Sur les 556 résidences principales créées dans cette période, 80% des logements l'ont été dans les trois communes suivantes, :

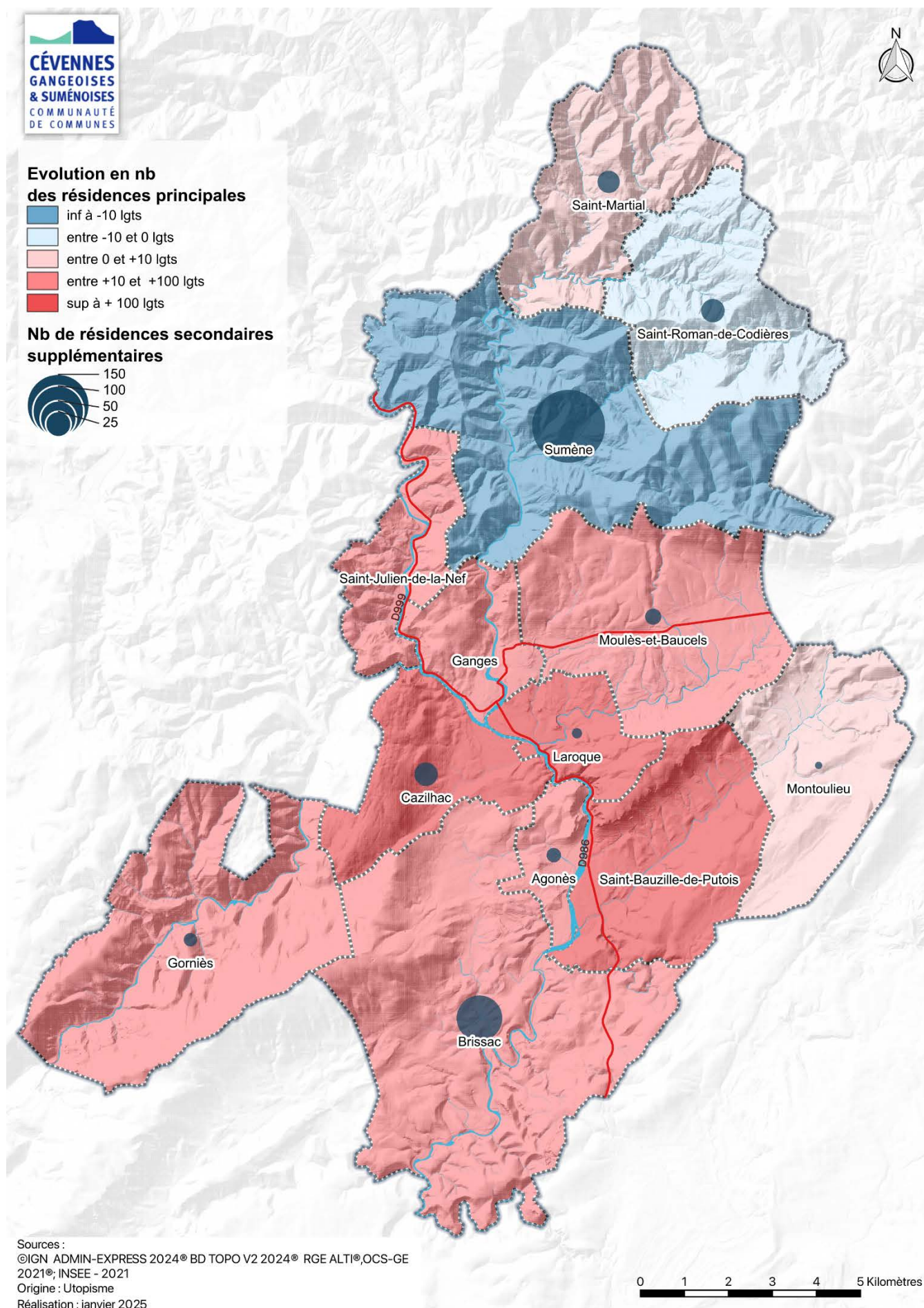
- 30% à Saint-Bauzille-de-Putois (166 lgts),
- 25% à Laroque (+142 lgts)
- 24% à Cazilhac (+134 lgts).

Ces communes sont également celles dont la population s'est le plus accrue entre 2010 et 2021. On constate l'effet de la proximité avec la métropole de Montpellier via la D986 dans la production de résidences principales au sud du territoire.

Tableau 11 : Poids des résidences principales et secondaires dans le territoire (Source INSEE RP 2021)

Résidences principales				Résidences secondaires		
	Brut	Part	Évolution 2010-2021	Brut	Part	Évolution 2010-2021
Communes Gardoises	950	15%	-22 lgts -2,3%	877	57%	+236 lgts 37%
Communes Héraultaises	5356	85%	+577 lgts + 12,1%	653	43%	+85 lgts 15%
Total	6 306	100%	9,6%	1 530	100%	27%

Carte 15 : Évolution du parc de résidences principales et secondaires (2010-2021) – Source INSEE



> *Une forte présence des résidences secondaires au Nord mais un développement plus diffus sur le territoire*

Les résidences secondaires sont plus particulièrement représentées dans le Nord même si des communes au sud comme Gorniès et Brissac possède un volume important.

Ainsi, 877 résidences secondaires, soit 57% du volume, se situent dans la partie gardoise du territoire (Sumène, Saint-Martial, Saint-Roman-de-Codières, Saint-Julien-de-la-Nef). En plus de représenter un volume important à l'échelle du territoire, ce segment du parc représente entre 42% et 61% des logements des communes concernées.

Concernant l'évolution de ce segment du parc, l'ensemble des communes sont concernées. On peut constater une forte évolution dans certaines communes héraultaises en volume ou en pourcentage : +80 logements soit +88% pour Brissac et +21 logements soit +30% pour Cazilhac.

A noter que les communes de Laroque et Brissac ont pris des mesures de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (augmentation de la part communale par délibération du conseil municipal).

Tableau 12 : Les résidences secondaires dans les communes du territoire – Source INSEE RP 2021

Résidences secondaires	Nombre en 2021	%du parc communal en 2021	Évolution en volume 2010-2021	Évolution en % 2010-2021
Ganges	82	5%	-22	-21%
Gorniès	87	55%	7	9%
Brissac	171	37%	80	88%
Cazilhac	90	11%	21	30%
Agonès	26	16%	8	44%
Saint-Bauzille-de-Putois	67	9%	-25	-27%
Montoulieu	32	30%	2	7%
Laroque	73	8%	4	6%
Moulès-et-Baucels	25	6%	10	67%
Saint-Julien-de-la-Nef	62	47%	-8	-11%
Sumène	540	42%	204	61%
Saint-Roman-de-Codières	113	58%	21	23%
Saint-Martial	162	61%	19	13%
Total	1 530	17,5%	321	27%

> *Les locations touristiques, un phénomène diffus*

Locations touristique	Nombre en 2024
Ganges	35
Gorniès	6
Brissac	39
Cazilhac	22
Agonès	7
Saint-Bauzille-de-Putois	52
Montoulieu	31
Laroque	50
Moulès-et-Baucels	11
Saint-Julien-de-la-Nef	6
Sumène	52
Saint-Roman-de-Codières	6
Saint-Martial	27
Total	344

Tableau 13 : Les locations touristiques (OT Sud Cévennes)

Les locations touristiques représentent 344 logements (données OT Sud Cévennes) soit en location de chambre, soit en logement entier. Il peut s'agir de résidences principales occupées à l'année ou de résidences secondaires louées lorsqu'elles ne sont pas occupées.

Le volume reste limité notamment au niveau des polarités du territoire. **Les communes les plus concernées au regard du volume de leur parc sont : Montoulieu environ 27% du parc total et Sumène 10% du parc total.**

> *À l'échelle de la communauté de communes, des trajectoires contrastées en fonction de la proximité aux voies structurantes du territoire*

Le parc dans son ensemble est en évolution continue sur le territoire. Aucune commune n'est concernée par une baisse des résidences principales. Donc les résidences secondaires ne se développent pas en venant réduire le volume existant de résidences principales. Cependant, elle se développe en prenant des « parts de marché » en étant parfois majoritaire dans l'évolution du parc.

On peut identifier 2 secteurs selon la part des résidences secondaires dans l'évolution du parc :

Les communes situées au cœur du territoire (desservies par la D986 et la D999 au nord) et les communes des extrémités sud et nord.

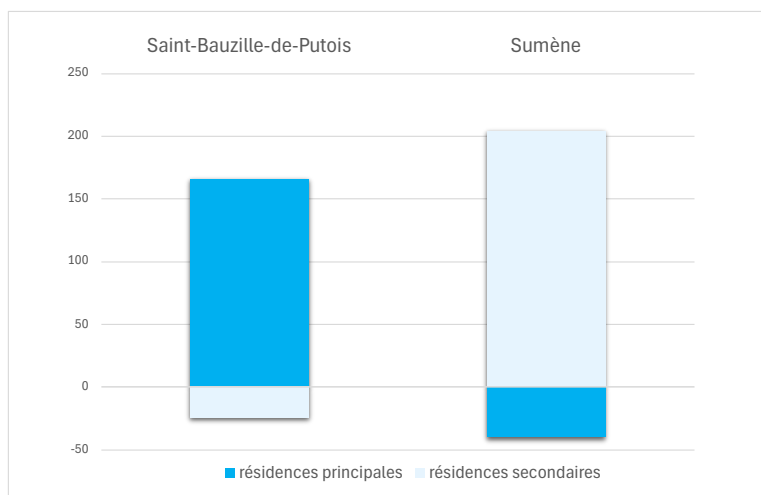
Les communes du « cœur » du territoire

Dans les communes situées au cœur du territoire, la part des résidences secondaires dans l'évolution du parc est inférieure à la part actuelle (17%). Pour certaines communes, les résidences secondaires sont en baisse : Saint-Bauzille-de-Putois, Ganges et Saint-Julien-de-la-Nef ;

Les communes des extrémités nord et sud

On distingue deux situations dans ces communes : celles dont la part des résidences secondaires est supérieure à 17% (moyenne actuelle du territoire) mais inférieure à 50% et celles dont la part est supérieure à 50%. Ainsi, pour ces dernières, le nombre de résidences secondaires produits sur la période 2010-2021 est plus importants que le nombre de résidences principales : Sumène, Brissac, Saint-Roman-de-Codières et Saint-Martial.

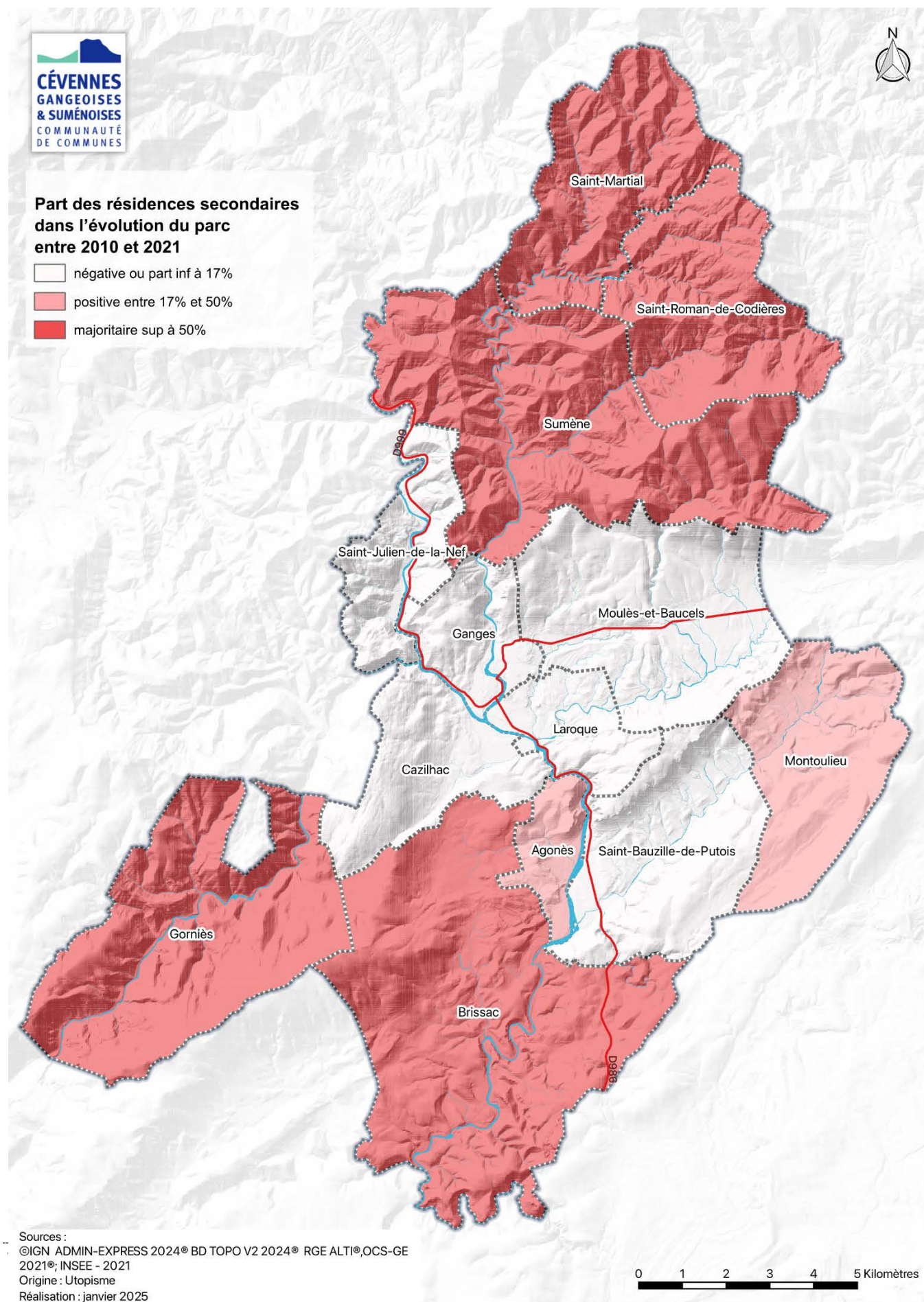
Figure 5 : L'évolution du parc de résidences principales et de résidences secondaires pour Saint-Bauzille-de-Putois et Sumène – Source INSEE



Les communes de Saint-Bauzille-Putois (1 061 lgts) et Sumène (1 273 lgts) sont particulièrement révélatrices de ces contrastes.

Pour Saint-Bauzille-de-Putois, les résidences principales augmentent fortement de +166 lgt (soit +23%) tandis que ses résidences secondaires diminuent (-25 lgts). Sumène est marquée par le développement des résidences secondaires avec +204 logements (+60%) tandis que ses résidences principales baissent (-40 lgts).

Carte 16 : Le rôle des résidences secondaires dans l'évolution du parc de logements entre 2010 et 2021 – Source INSEE



4.2 DES TRAJECTOIRES DIFFERENTES ENTRE CENTRES ANCIENS ET PERIPHERIES

4.2.1 LE POIDS SIGNIFICATIF DES LOGEMENTS VACANTS DANS LES POLARITES

> *Une vacance structurelle de logements dans les polarités : un gisement mobilisable*

Dans l'analyse de la vacance, on distingue la vacance conjoncturelle de moins de 2 ans qui peut être liée à des renouvellements de baux, des travaux ou d'autres causes ponctuelles.

Au-delà de 2 ans, on parle de vacance structurelle et plus particulièrement, de vacance « dure » lorsque le logement est vacant depuis plus de 4 ans. On cherche à qualifier la vacance structurelle pour comprendre comment intervenir.

Les données INSEE (données 2021) indique une vacance dans le parc de 894 logements soit 10,2% du parc de logements. Les données issues des fichiers fonciers et LOVAC du Cerema (données 2023) permettent une analyse plus fine de la situation (ancienneté de la vacance), les caractéristiques des biens concernés (taille et date de construction des logements) et des secteurs particulièrement touchés.

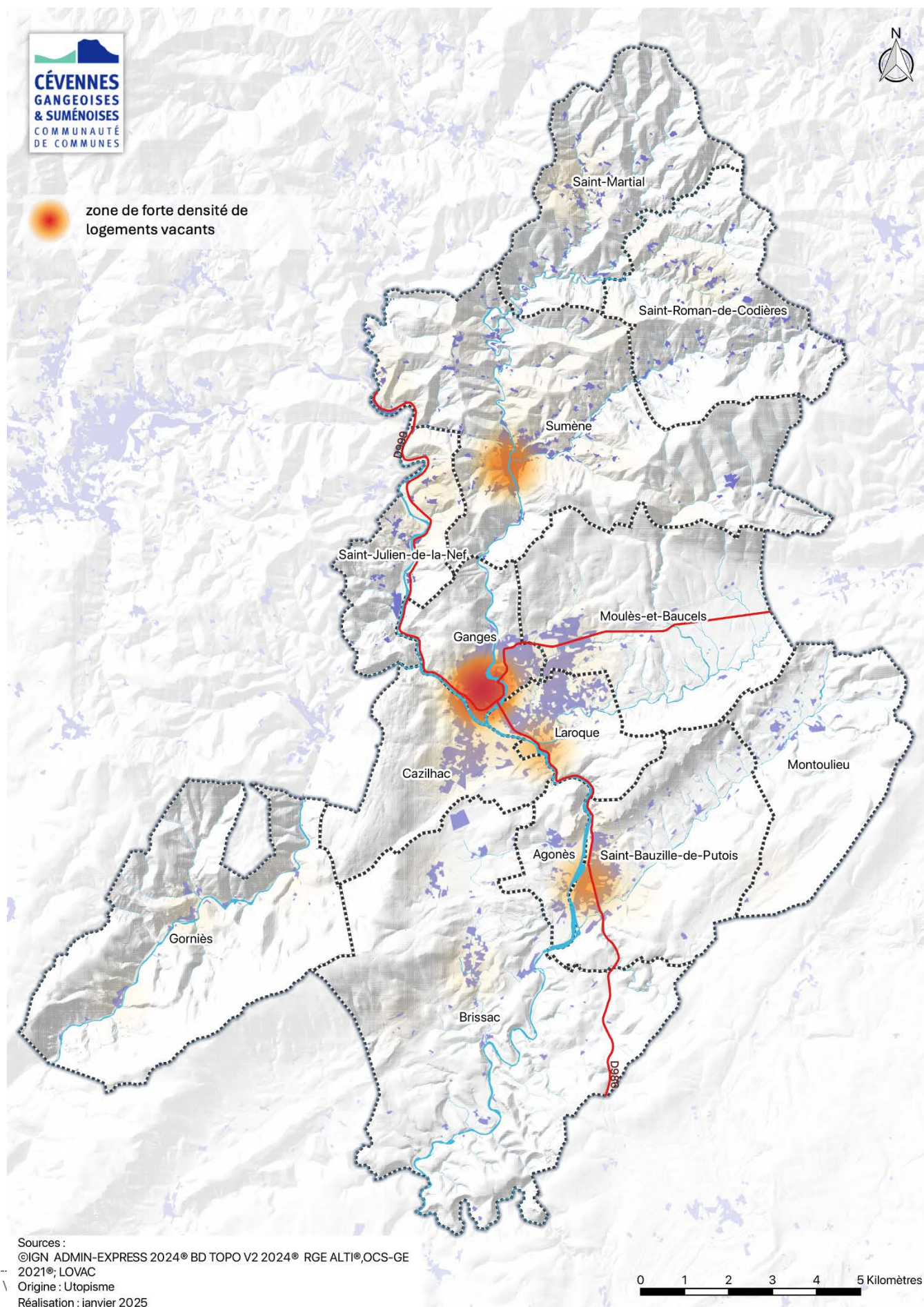
Selon les données foncières, la vacance représente 1 101 logements soit 12% du parc et **la vacance structurelle est de 493 logements (LOVAC 2023)**, soit 5,6% du parc dont :

- Entre 2 à 4 ans : 183 logts
- **Depuis plus de 4 ans : 310 logements**

La vacance est particulièrement concentrée dans les polarités du territoire de la CCCGS puisque 75% des logements vacants (370 logts) sont situés dans les communes suivantes :

- 184 lgts à Ganges, soit 6,9% du parc communal
- 91 lgts à Sumène, soit 7,1% du parc communal
- 54 lgts à Saint-Bauzille-de-Putois, soit 5,1% du parc communal
- 41 lgt à Laroque, soit 4,3% du parc communal

Carte 17 : Localisation des logements vacants de plus de 4 ans en 2022(Source LOVAC)



- > *Des centres-anciens qui concentrent les situations complexes : logements vacants, insalubrités et propriétés en indivision*

Les logements vacants (données lovac 2023) concernent essentiellement les centres anciens et plus particulièrement :

- des bâtiments construits avant 1945 : 360 logements soit 73% ;
- **des petits logements de type T1/T2/T3 : 360 logements soit 73%.**

C'est en centre ancien que se situe le parc privé potentiellement indigne ce qui peut concerner les logements vacants et participe au manque d'attractivité de ces quartiers historiques. Ainsi, **41% des logements vacants (soit 203 lgts) sont identifiés comme potentiellement insalubres** (classement médiocre ou très médiocre dans les fichiers fonciers).

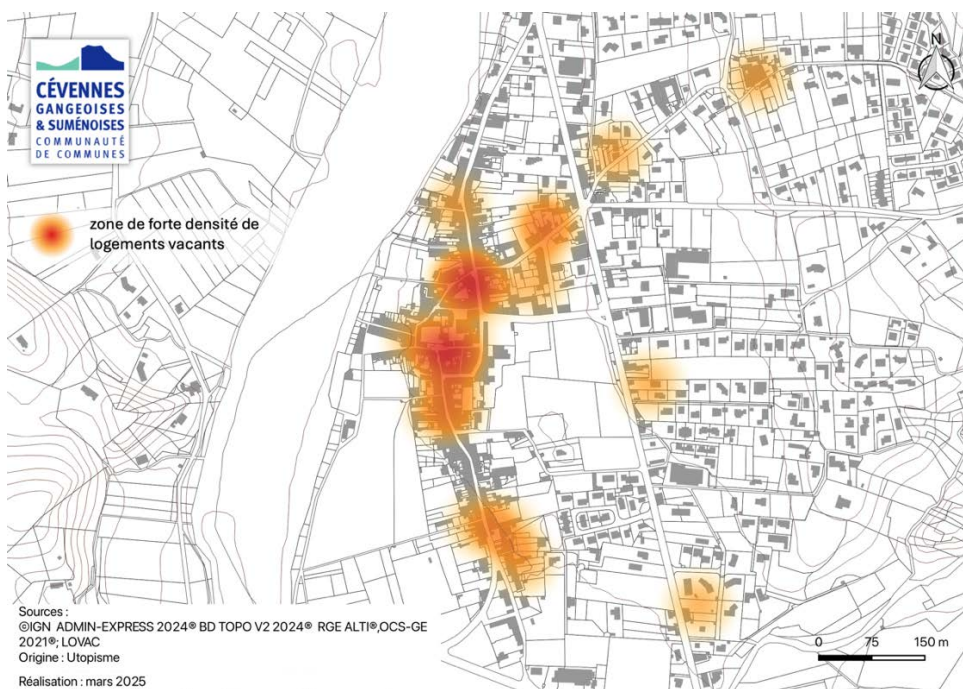


Photo : Un immeuble du centre de Ganges (crédit photo : UTOPIISME)

La situation de vacance d'un logement peut être liée à la qualité des logements mais également à des situations administratives bloquantes. Les situations d'indivisions sont particulièrement courantes pour les logements vacants car elle peut induire un blocage dans l'évolution de l'usage du logement. **Dans la CCCGS, environ 1 logement vacant sur 4 est en situation d'indivision ce qui complique l'intervention.**

L'exemple de Saint-Bauzille-de-Putois ci-dessous montre une concentration des logements vacants au niveau du centre ancien.

Carte 18 : Localisation des logements vacants de plus de 4 ans à Saint-Bauzille-de-Putois en 2022 (Source LOVAC)



L'étude OPAH-RU réalisée à Ganges permet de préciser la situation dans le centre ancien. En 2018, les données des fichiers fonciers révèlent 382 logements vacants sur le centre ancien dont 215 de plus de 2 ans (vacance structurelle). En 2023, la vacance de plus de 2 ans sur la commune est inférieure et représente 184 logements ce qui semble indiquer une évolution positive.

Carte 19 : Les logements vacants à Ganges en 2018 (Source OPAH RU)



> Des dispositifs opérationnels pour mobiliser les logements en centre ancien

Les logements vacants représentent un gisement pour le territoire. Ils peuvent constituer un segment de l'offre de logements du territoire :

- des logements de petites ou moyennes surfaces,
- des biens aux montants accessibles en accession pour les ménages à faibles revenus,
- des locations privées portées par des particuliers.

Pour constituer une offre attractive, ces logements nécessitent des travaux de rénovation et également une approche plus globale autour des centres anciens : aménagement de l'espace public, modification des mobilités, animations commerciales, ... Des dispositifs opérationnels OPAH, OPAH-RU, PIG, PVD et Bourgs-Centres et des dispositifs de contrôle comme le permis de louer ont été mis en place et affinés progressivement pour intervenir sur les centres anciens de Ganges, Sumène et Saint-Bauzille-de-Putois.

Figure 6 : liste des dispositifs en place sur le territoire pour agir sur les centres anciens

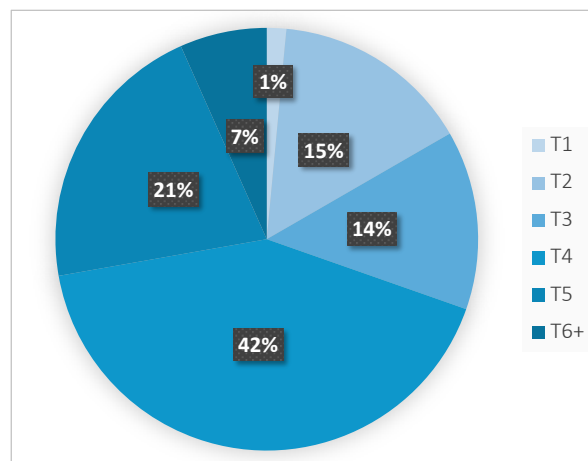
Dispositif	Périmètre	Période concernée	Description
Bourg Centre 	Ganges et Laroque	2022-2028	Actions multithématiques : améliorer l'habitat et contribuer à un habitat durable, développer l'emploi et la formation, tout en préservant l'environnement naturel et en contribuant activement à la transition écologique, redynamiser le commerce et conforter la qualité de vie des habitants, développer la cohésion sociale et accroître la mixité sociale, améliorer l'image de la ville, affirmer son identité
	Saint-Bauzille-de-Putois		Actions multithématiques : renforcer l'attractivité du centre ancien pour recréer un cœur de bourg dynamique et accueillant, répondre aux besoins d'une population en évolution dans une perspective de cohérence territoriale, renforcer le lien social au sein d'une commune ouverte et solidaire, se développant de manière durable
OPAH RU	Ganges	2024-2028	Amélioration de l'habitat
Petites Villes de Demain 	Ganges	2023-2028	Actions multithématiques : améliorer l'habitat dans le centre ancien, développer l'activité économique et renforcer l'accès à la formation tout en contribuant à la transition écologique, affirmer la vocation commerciale du centre-ville, conforter la qualité de vie des habitants du territoire, renforcer la cohésion sociale et affirmer une identité territoriale. Création d'une ORT
	Sumène	En cours	Multithématiques
PIG Programme d'Intérêt Général	CCCGS	2024-2027	Accompagnement multithématique : lutte contre l'habitat indigne et dégradé, copropriété fragiles, rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique, autonomie de la personne dans l'habitat, accompagnement social, patrimonial et environnemental, économique et développement territorial
Renov'Occitanie 	CCCGS	terminé 2021-2024	Partenariat pour l'animation d'un guichet unique de la rénovation énergétique

4.2.2 DES PERIPHERIES QUI CONTINUENT A SE DEVELOPPER

Malgré des stratégies d'intervention qui se précisent et s'inscrivent dans la durée pour les centres anciens, les périphéries continuent de se développer à travers une offre majoritairement de logements individuels de grande taille : entre 2010 et 2023, les logements de résidences principales de type T4/T5/T6+ représentent 70% des permis de construire déposés (base Sitadel).

Ainsi les logements de grande taille restent très demandés et se développent en périphérie des centres anciens. Le marché de l'immobilier est actuellement le reflet de cette situation.

Figure 7 : Taille des logements neufs ayant obtenu des permis de construire entre 2013 et 2023 – Source SITADEL

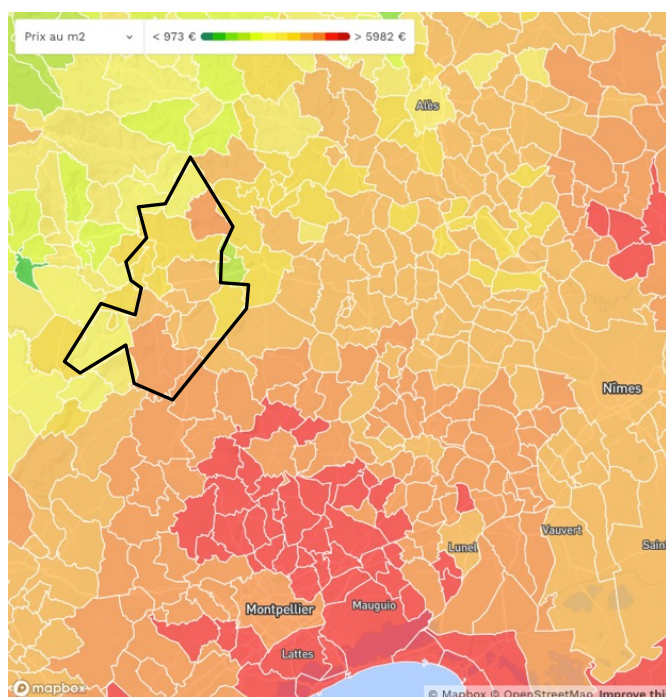


4.3 LE MARCHE IMMOBILIER : DES PRIX AU M2 ENCORE ACCESSIBLES

4.3.1 DES DIFFERENCIATIONS AU SEIN DU TERRITOIRE

Le marché immobilier n'est pas uniforme sur le territoire de la CCCGS. Il est très influencé au sud par la proximité avec la métropole de Montpellier via la D986. En effet, il est possible de faire des trajets pendulaires et donc d'accéder au marché de l'emploi montpelliérain. Ainsi, il est attractif de s'installer au sud du territoire pour acquérir une maison à des prix de l'immobilier inférieurs à ceux de la métropole (de l'ordre de -40 à -50%).

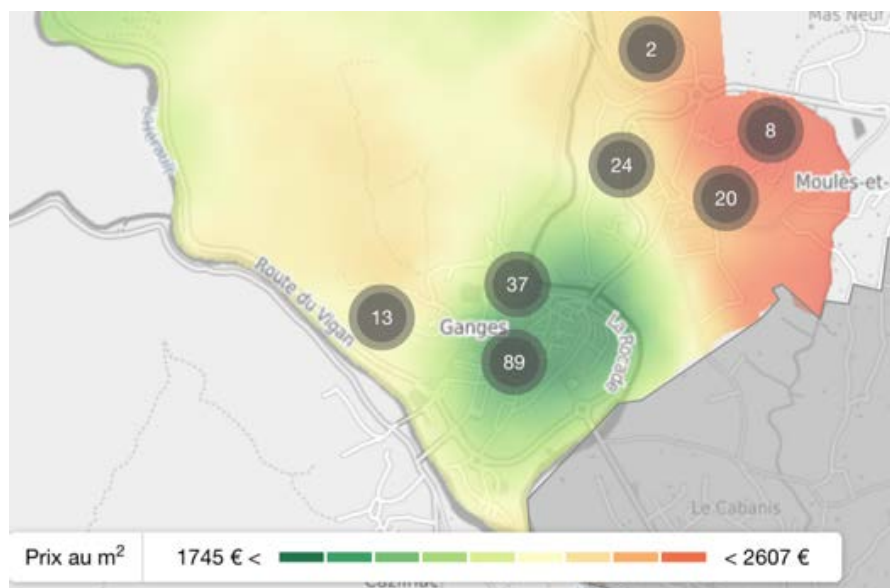
Carte 20 : Prix moyens des transactions immobilières par commune (données DV3F), cartographie : www.meilleursagents.com



Actuellement, le prix moyen d'une maison est de 2 280 euro/m2 (moyenne des transactions sur 2022 et 2023 selon les données DVF) avec une différence pouvant aller jusqu'à 1 500 euro/m2, (données à nuancer car le nombre de transaction par commune est parfois faible, inférieur à 5).

Le volume de transactions pour l'ensemble du territoire est relativement limité puisqu'il correspond à 296 ventes sur 2023 (contre 360 en 2022 et 358 en 2021).

Carte 21: Prix moyens des transactions immobilières dans la commune de Ganges (données DV3F), cartographie : www.efficacity.com

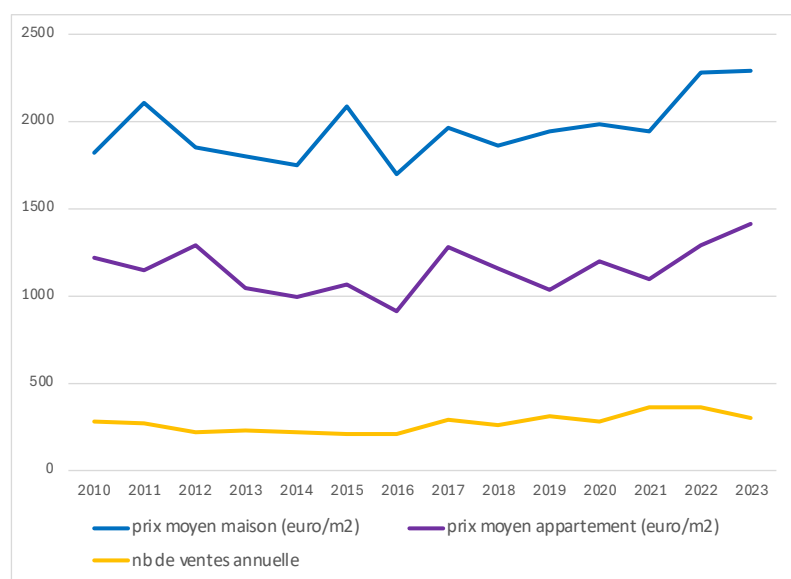


4.3.2 DES BIENS DE GRANDES TAILLES AU-DESSUS DES CAPACITES FINANCIERES DES MENAGES DU TERRITOIRE

Les prix de l'immobilier ont augmenté sur territoire ces dernières années : +23% entre 2010 et 2023 passant de 1 823 euro/m² à 2 284 euro/m². Cette analyse ne peut pas s'effectuer à l'échelle d'une commune à cause du faible nombre de transactions qui ne permet pas des analyses fiables.

On peut supposer que les atouts du territoire (aussi bien pour des résidences principales et secondaires) et une offre limitée en volume contribuent à alimenter une augmentation des prix.

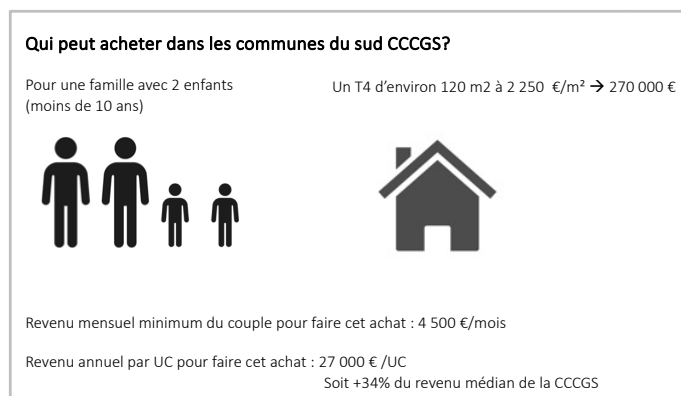
Figure 8 : Évolution des prix moyens des biens immobiliers (euro/m²) et du nombre de ventes entre 2010 et 2023 – Source DV3F



Le niveau actuel des prix au sud du territoire est inaccessible à une partie des habitants. En effet, le parc est essentiellement composé de grand logement en maison individuel (64% du parc est de type T4 ou plus).

La surface moyenne des biens vendus sur le territoire sur les 10 dernières années est de 100m² et les T4 vendus avait une surface moyenne de 130 m². Ainsi, même avec un prix au m² abordable, le montant de vente peut être important pour cette typologie.

Figure 9 : Simulation d'une capacité d'emprunt – Source : Boursorama



En 2022, une maison de type T4 se vendait en moyenne à 270 000 euro sur le territoire. Ce type de bien est accessible pour des ménages ayant un revenu d'environ 27 000 euro/an soit 34% supérieur au revenu médian des habitants (20 100 euro/an). Pour les ménages ayant un revenu proche du revenu médian, les communes de la CCCGS accessible financièrement pour des T4 sont Ganges (centre ancien) ou au Nord : Sumène, Saint Julien, Saint Martial,...

Figure 10 : Prix au m² des communes autour de Ganges ; En vert, les communes accessibles financièrement pour des ménages au niveau du revenu médian du territoire, en rouge les communes du sud inaccessibles – Source : Efficity.com

Prix au m ² des villes à proximité		
Agonès (34) Prix m ² : 2 290 €	Brissac (34) Prix m ² : 2 570 €	La Cadière-et-Cambo (30) Prix m ² : 2 150 €
Cazilhac (34) Prix m ² : 2 580 €	Ganges (34) Prix m ² : 1 990 €	Gornières (34) Prix m ² : 2 180 €
Laroque (34) Prix m ² : 2 380 €	Montoulieu (34) Prix m ² : 2 210 €	Moulès-et-Baucels (34) Prix m ² : 2 560 €
Roquedur (30) Prix m ² : 1 600 €	Saint-André-de-Majencoules (30) Prix m ² : 1 150 €	Saint-Bauzille-de-Putois (34) Prix m ² : 2 450 €
Saint-Bresson (30) Prix m ² : 1 570 €	Saint-Julien-de-la-Nef (30) Prix m ² : 1 750 €	Saint-Laurent-le-Minier (30) Prix m ² : 1 270 €
Saint-Martial (30) Prix m ² : 1 790 €	Saint-Roman-de-Codières (30) Prix m ² : 1 910 €	Sumène (30) Prix m ² : 1 330 €

Ce contexte spécifique du marché immobilier (offre limitée et population installée qui n'a plus accès au marché local) peut avoir plusieurs effets sur la population du fait d'un parcours résidentiel en partie bloquer :

- Les jeunes ménages n'ayant pas d'apport rencontrent des difficultés à entrer dans l'accession ;
- Les populations installées sont moins mobiles, notamment si elles souhaitent rester dans la partie sud du territoire ;
- Les populations qui ont accès aux biens disponibles viennent d'autres territoire, ont un niveau des revenus plus élevés que la moyenne actuelle et sont plus âgées (après avoir constitué un apport notamment).

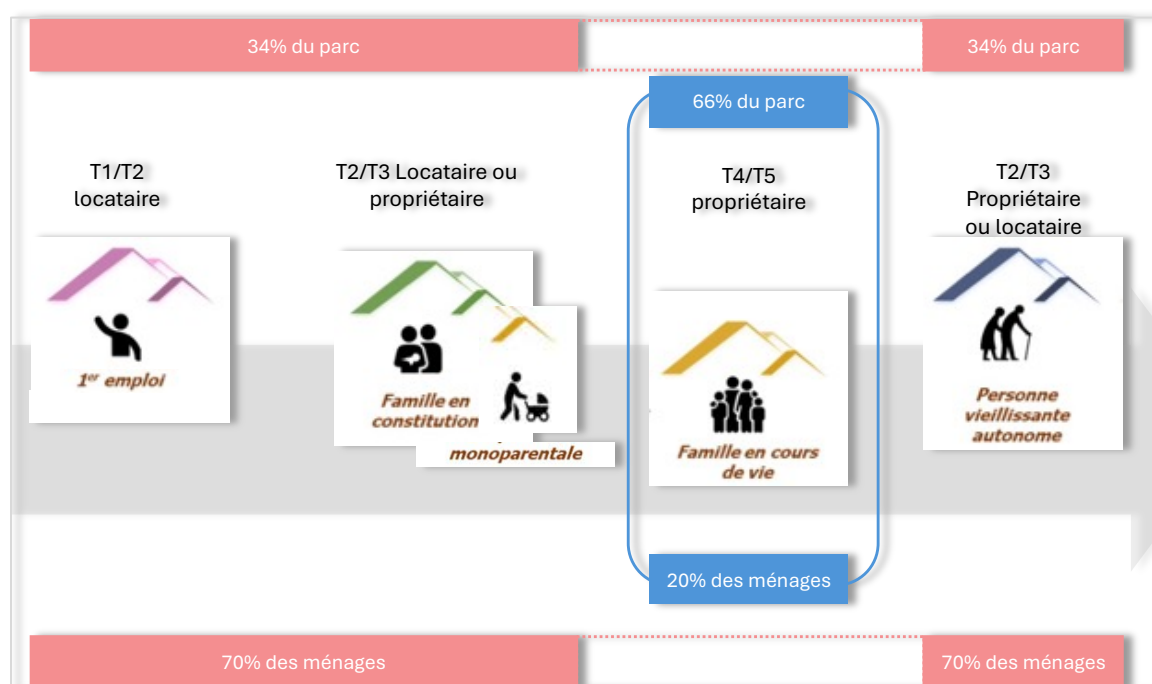
4.4 UN PARC QUI MANQUE DE DIVERSITE POUR LE PARCOURS RESIDENTIEL

4.4.1 UN PARC DE LOGEMENT QUI NE REPOND PAS A L'ENSEMBLE DES BESOINS

L'analyse du parc à partir de la structuration de la population permet de faire ressortir des écarts entre l'offre et le besoin sur des segments particuliers. En effet, en fonction des étapes de la vie, les besoins en logements sont différents. La représentation schématique du parcours résidentiel montre deux volets pour le territoire :

- Un parc important de grands logements au regard de la taille des ménages sur le territoire.
- Une faible part de logements locatifs de petites tailles pour accompagner le démarrage du parcours résidentiel et le vieillissement (résidences sénior ou médicalisées)

Figure 11 : Parcours résidentiel et éléments de compréhension du parc existant sur le territoire de la CCCGS – Source : INSEE

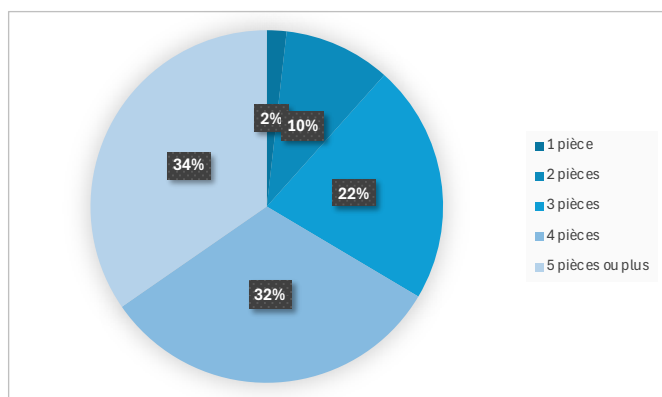


> Une surreprésentation du parc de grands logements

On constate surreprésentation des grands logements par rapport à la structuration de la population ce qui conduit à une sous-occupation du parc (des petits ménages occupent des grands logements).

En effet, les ménages de 1 ou 2 personnes ayant besoin d'un T1, T2 voire d'un T3 représentent 70% des ménages quand les logements de T1 à T3 constituent 34% du parc. Par contre, les ménages nécessitant des grands logements représentent 20% des ménages alors que les logements de taille T4 et plus constituent 66% du parc.

Figure 12 : Taille des résidences principales en 2021 – Source : INSEE



Cela a abouti à deux phénomènes :

- Dans le marché privé, les grands logements à des prix élevés du fait de leur surface, sont difficilement accessibles pour les ménages avec jeunes enfants. Ces biens correspondent à une capacité financière pour un second achat avec apport. L'entrée dans le marché immobilier local de cette catégorie de ménages est donc difficile.
- Dans le locatif social, les grands logements sont plus susceptibles d'être vacants car ils ne correspondent pas à la demande malgré des prix attractifs.

> *Une offre locative limitée dont une part à réhabiliter*

Les logements locatifs représentent 2 281 logements (Fichiers Foncier), soit 26% du parc de résidences principales. Si l'offre est disponible sur toutes les communes de la CCCGS, elle est plus importante dans les polarités et particulièrement à Ganges (1 174 lgts), à Sumène (248 lgts) et à Saint-Bauzille-de-Putois (246 lgts).

18% des logements locatifs sont identifiés comme potentiellement indignes (classement médiocre ou très médiocre dans les fichiers fonciers). Ces logements ne peuvent être considérés comme une offre en lien avec le parcours résidentiel et donc représentent un gisement mobilisable.

> *Une offre de logements sociaux inadaptées*

L'offre de logements sociaux représente 260 logements en 2021 selon le bilan réalisé par la préfecture. Si le volume de logements sociaux est limité compte tenu des faibles revenus de la population, il n'est cependant pas plus faible que les territoires avoisinants (Pays cœur d'Hérault et Grand Pic Saint Loup).

Selon les fichiers fonciers, les bailleurs présents sur le périmètre CCCGS sont les offices départementaux (Hérault Logement et Habitat du Gard) et aucune ESH.

Les logements sont situés à Ganges pour leur majorité (90%), Sumène (7%) et Montoulieu (3%).

La taille du parc est représentative du parc de logements privés : 34% sont des T1, T2 ou T3 et 66% des logements de type T4 ou T5+. A Ganges, 10% du parc de logement social est vacant ce qui est important pour ce type de logement et ce sont en majorité (80%) des T4 et T5.

Avec une lecture de parcours résidentiel et en tenant compte de la structure de la population, le parc de logements sociaux ne permet pas de proposer une offre alternative en taille au parc privé : des logements de petite ou moyenne surface, accession à la propriété et localisation plus diffuse.



- L'accueil : 75 personnes
- Le jardin des Aînés : 86 personnes
- Les Dominicaines : 80 personnes

67

4.5 SYNTHÈSE DES ENJEUX

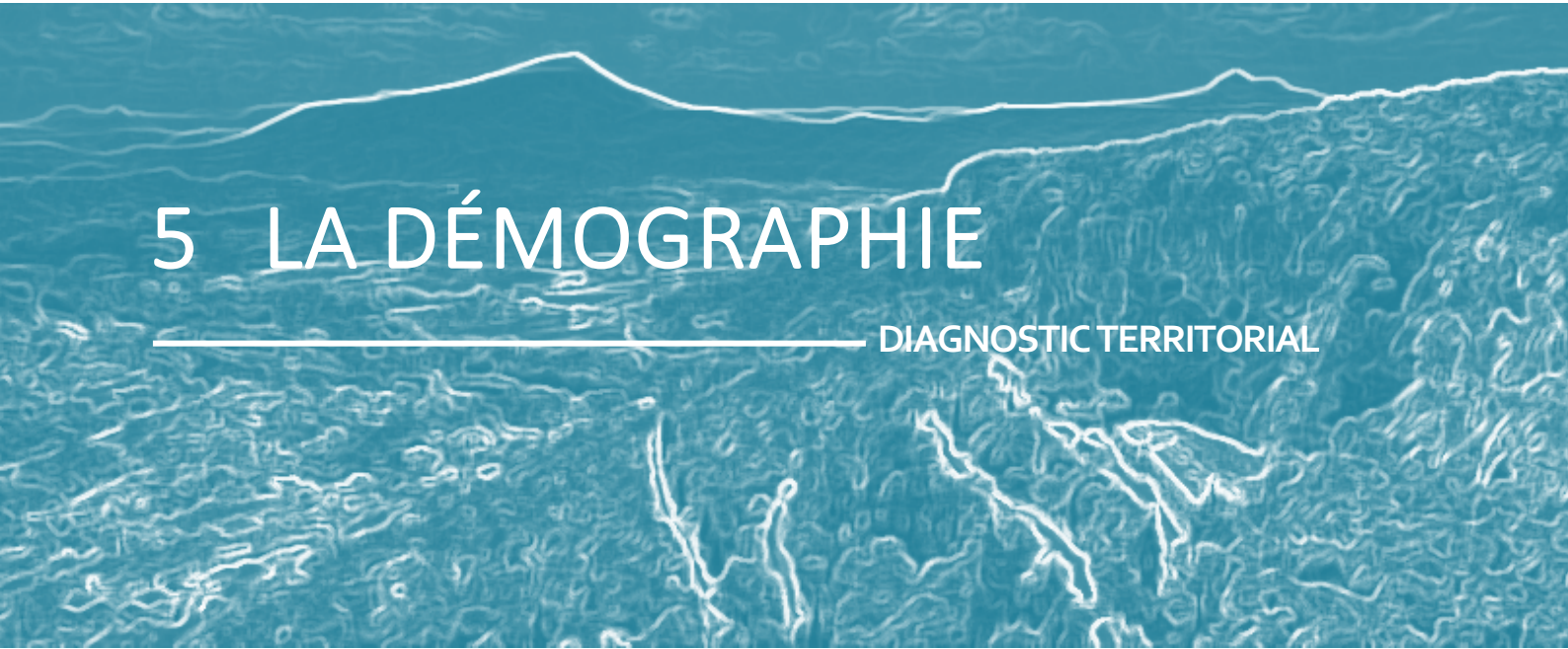
La croissance des résidences secondaires et l'augmentation de la vacance **questionnent la trajectoire d'évolution du parc de logement** : poids des résidences secondaires et mobilisation des logements vacants notamment en centre ancien dans le projet de territoire.

Les résidences secondaires peuvent à la fois servir d'investissement pour une future installation sur le territoire mais peuvent également être concurrentielles à des installations plus pérennes en résidences principales. Une part non négligeable d'entre elles participe à l'offre de location saisonnière. Elles peuvent permettre de maintenir la qualité du bâti existant, participer à l'économie du tourisme, mais également créer une certaine tension sur le marché immobilier. **La concurrence entre les résidences secondaires et les résidences principales sur le territoire apparaît donc comme un enjeu.**

Le territoire a mis en place plusieurs dispositifs opérationnels autour des centres anciens notamment concernant l'habitat privé mais également sur l'espace public et les commerces. **L'enjeu est l'articulation entre ces dispositifs et la planification pour réussir la revitalisation des centres anciens et la mobilisation du gisement de logements qu'ils représentent.**

L'adéquation du parc de logement aux besoins et capacités financières des habitants apparaît comme un autre grand enjeu du territoire sur le volet habitat. Les prix de l'immobilier ont augmenté de manière continue depuis 2010. Ce qui faisait le dynamisme du marché il y a 10 ans peut aujourd'hui être remis en question avec l'augmentation cumulée des montants des biens immobiliers et du carburant. Les grands logements construits en périphérie sont actuellement inaccessibles financièrement pour une part majoritaire de la population du territoire et ne correspondent pas à la taille des ménages. **Au contraire, les logements de taille moyenne en location ou en accession à la propriété sont aujourd'hui peu présents et seraient plus accessibles financièrement.** Le vieillissement de la population, comme dans beaucoup d'autres territoires, vient complexifier les attentes en matière d'évolution de l'habitat.

Enfin, le territoire est confronté à un **enjeu de répartition et rééquilibrage de l'offre de logement**. En effet, les dynamiques de marché de l'immobilier et de structuration du parc sont différentes et contrastées, qu'elles soient Nord/Sud ou cœur/périphérie.



5 LA DÉMOGRAPHIE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

5.1 UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE QUI RALENTIT

5.1.1 UNE POPULATION CONCENTREE EN UN « CŒUR » DE TERRITOIRE

En 2021, la population du territoire compte 12 941 habitants (INSEE). Les populations communales se distribuent entre 110 habitants pour Gornières et 3 984 habitants pour Ganges.

Les communes de Ganges, Cazilhac, Saint-Bauzille-de-Putois et Laroque forment **un « cœur » de territoire regroupant actuellement 9 116 habitants soit 70% de la population du territoire.**

Plusieurs périphéries ressortent dans la répartition de la population :

- Sud-Ouest : Brissac, Gornières ;
- Nord : Saint Martial, Saint-Roman-de-Codières,
- Est : Montoulieu

Chacune de ces communes connaît néanmoins des trajectoires différentes dans les dynamiques démographiques.

5.1.2 UNE CROISSANCE PORTEE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE QUI SEMBLE S'ESSOUFLER

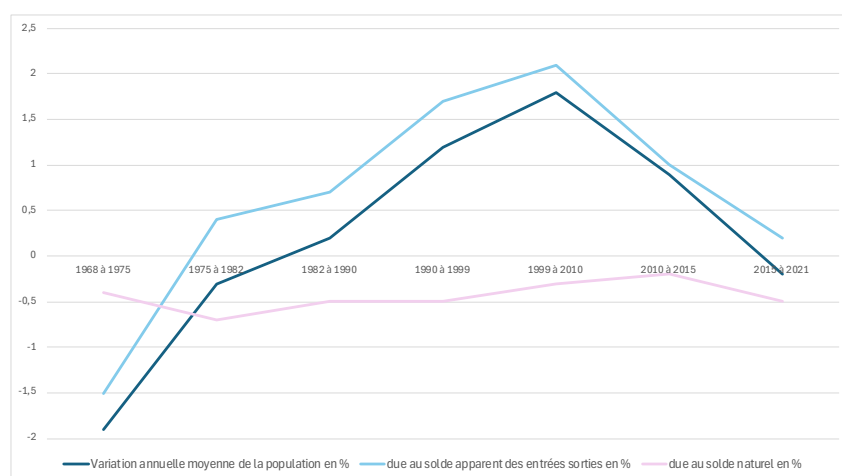
L'évolution de la population est historiquement portée par le solde migratoire. Le solde naturel est négatif depuis 1968, la moyenne oscillant peu (entre -0,7 et -0,2%). Par contraste, le solde migratoire a fortement varié. De - 1,5% sur la période 1968/1975, il atteint +2,1% entre 1999 et 2010.

Sur la période 2010-2021, le territoire connaît une croissance démographique de 318 habitants soit +0,27%/an soit +34 hab/an, mais avec une tendance à la baisse.

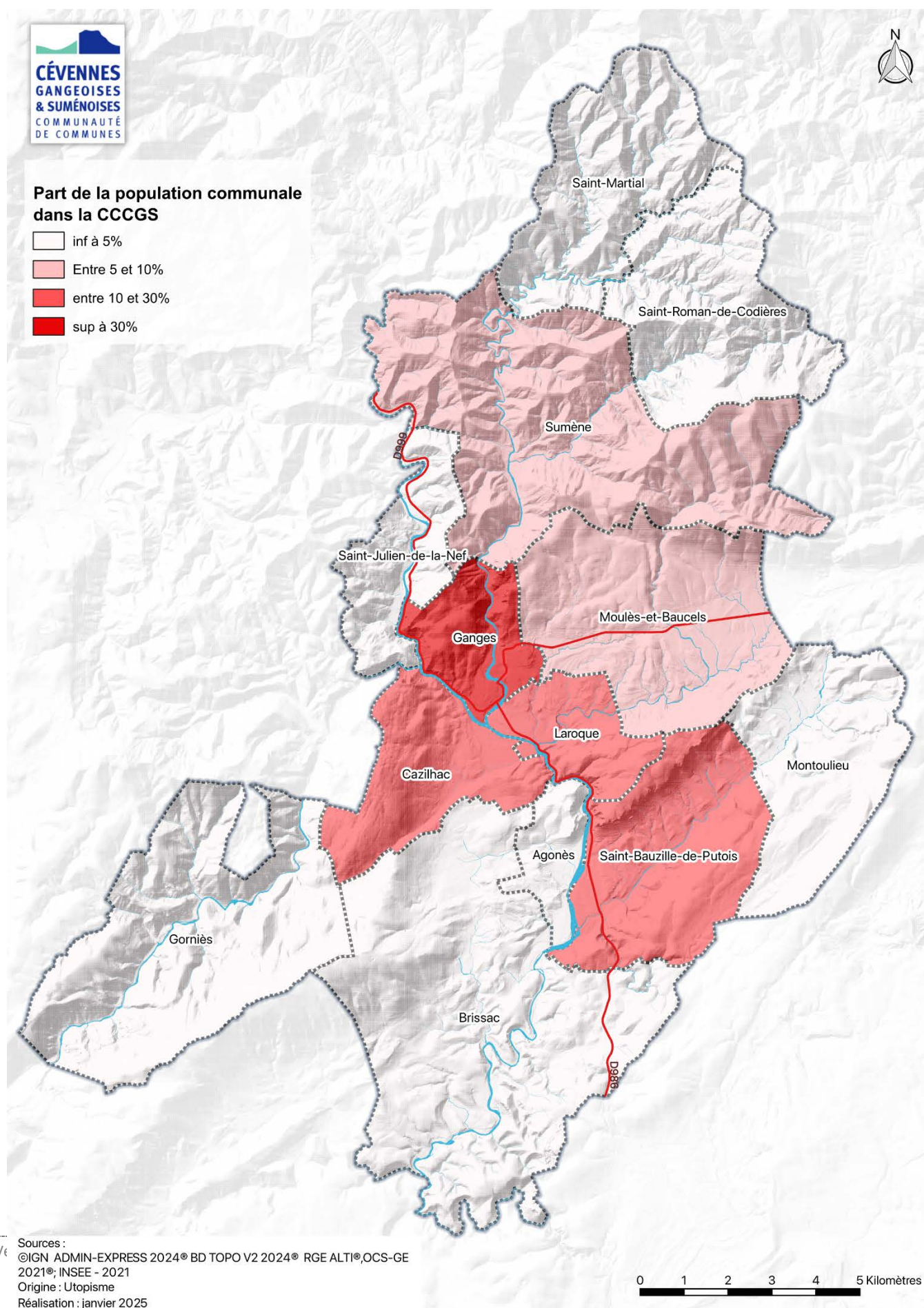
Cette moyenne de l'évolution démographique masque deux périodes très contrastées dans la dernière décennie :

- Une période dynamique **entre 2010 et 2015 : +0,9%/an** avec un gain de 551 habitants
- Une baisse de population **entre 2015 et 2021 : -0,2%/an** avec une perte de 172 habitants

Figure 13 : Variation annuelle moyenne de la population en % – Source : INSEE



Carte 23 : Population communale et poids relatif de la population sur le territoire



5.1.3 DE FORTES DISPARITES GEOGRAPHIQUES DU RYTHME D'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Le territoire est confronté à un déséquilibre de répartition des nouvelles populations. Le solde migratoire ne se répartit pas uniformément dans le territoire.

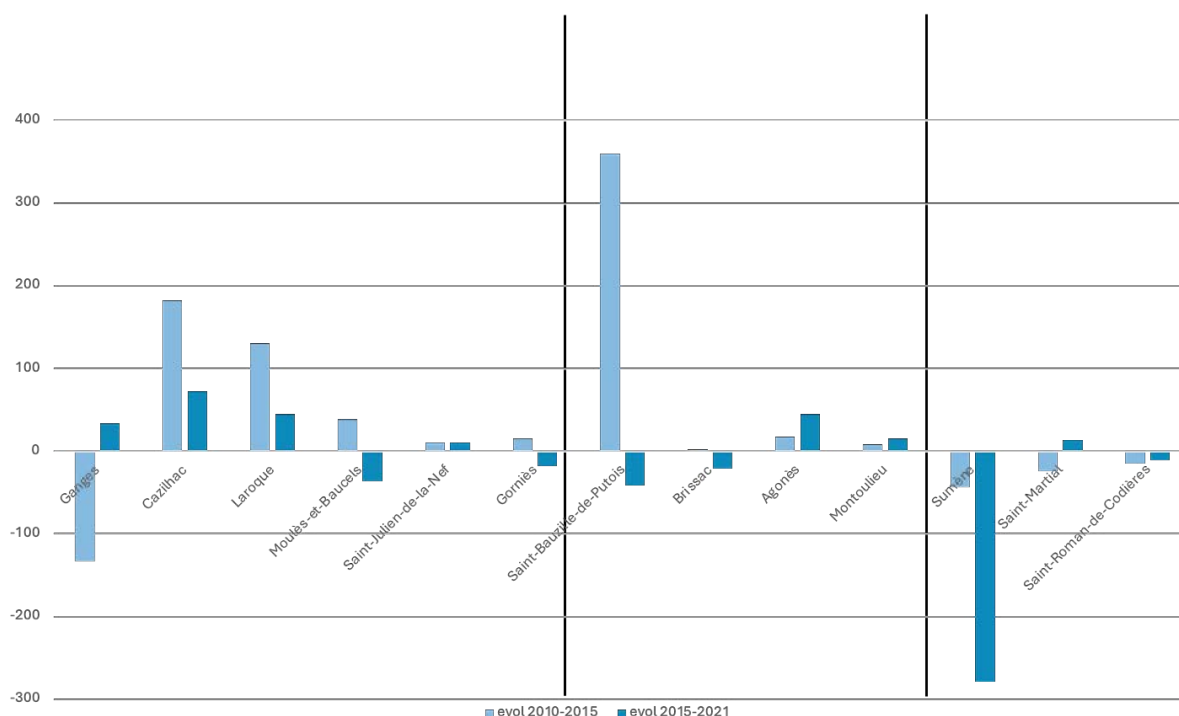
Sur le territoire, la dynamique démographique de la population est fortement liée aux trajectoires des polarités (notamment Saint-Bauzille-de-Putois et Sumène) dont les évolutions importantes en volume impactent fortement la moyenne territoriale.

Remarque : Les pertes significatives de population que révèlent le derniers recensement INSEE interrogent les élus locaux au regard d'autres indicateurs de terrain dont ils disposent et qui semblent indiquer une situation différente (listes électorales, compteurs d'eau, effectif des écoles...). Ainsi, ces chiffres pourraient être en partie attribués à des évolutions de pratiques dans les recensements, possiblement moins fiables, et en conséquence être nuancés par des données de terrain complémentaires.

Il est possible de souligner plusieurs phénomènes :

- Les bassins de vie ont des trajectoires différentes ;
- Au sein des bassins, les polarités ont des trajectoires différentes. Ce sont essentiellement les villages satellites qui conservent une croissance entre 2015 et 2021 alors que la population diminue au global sur le territoire.

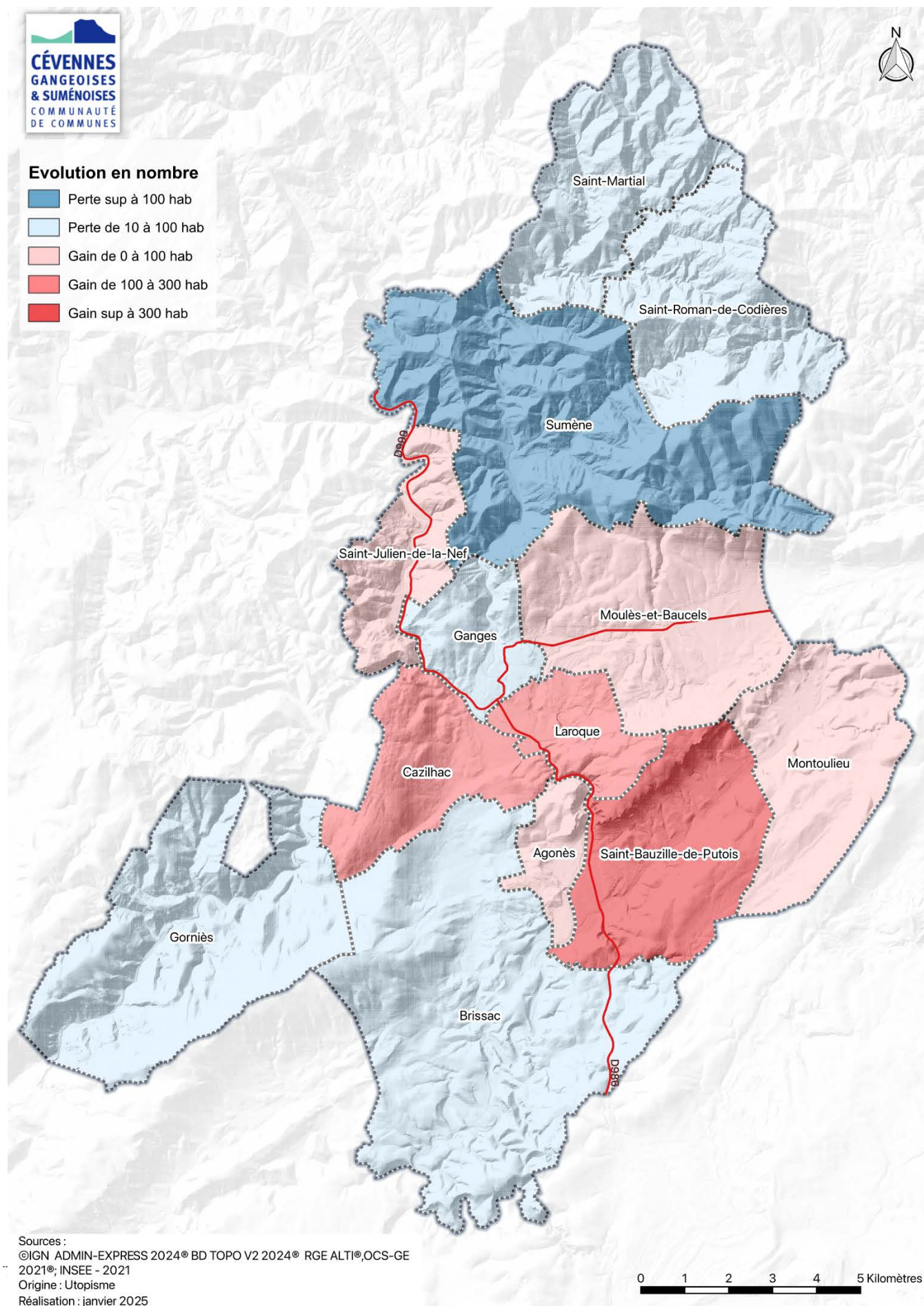
Figure 14: : évolution du nombre d'habitants par commune – Source : INSEE :



Sur la période 2010-2021, la croissance se concentre au sud dans les bassins de vie de Ganges et de Saint-Bauzille-de-Putois :

- Dans le bassin de vie de Saint-Bauzille-de-Putois, c'est la polarité qui capte la majorité des habitants en gagnant 318 habitants. La commune accueille 82% des nouveaux arrivants du territoire de la CCCGS, c'est donc la polarité porte le développement du territoire. **Ce bassin de vie se renforce son poids relatif passant de 20,7% de la population du territoire en 2010 à 23,1% en 2021.** À noter une inflexion dans l'accueil à Saint-Bauzille-de-Putois : si la commune gagne 360 habitants entre 2010 et 2015 ; elle en perd 42 entre 2015 et 2021. Le ralentissement démographique peut être imputé au blocage des nouveaux PC du fait des problèmes de non-conformité de la Step. En effet, il n'est pas possible de faire de nouveaux branchements eau sur la commune. La demande et l'attractivité restant d'actualité sur la commune.
- Le bassin de vie de Ganges gagne +334 habitants, renforçant à peine son poids relatif de 62,4 à 63,1% de la population du territoire. **L'accueil de population est plus diffus dans ce bassin de vie et se répartit entre les villes satellites. Ganges, la polarité s'affaiblit sur cette période puisque la commune perd 99 habitants** quand les communes satellites se développent (+256 habitants à Cazilhac, +176 à Laroque). À noter que Ganges perd 133 habitants entre 2010 et 2021 mais elle en gagne 34 entre 2015 et 2021, une trajectoire inverse de Saint-Bauzille-de-Putois.
- Sumène et son bassin de vie perdent des habitants : -340 habitants (dont -323 habitants pour Sumène) passant de 16,9% à 13,8% de la population du territoire. Ce bassin de vie perd de la population et sa polarité est affaiblit.

Carte 24 : Évolution de la population communale entre 2010 et 2021 en nombre d'habitants

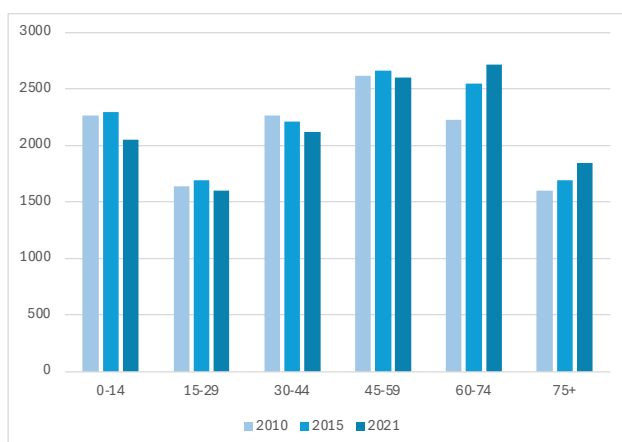


5.2 UN DEFICIT D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE POUR LES JEUNES MENAGES AVEC ENFANTS

5.2.1 LES JEUNES ADULTES, JEUNES MENAGES ET ENFANTS : DES CATEGORIES EN DECLIN SUR LE TERRITOIRE

La population du territoire a globalement augmenté sur la période 2010-2021 mais cela ne concerne pas toutes les catégories d'âge. Comme beaucoup de territoires, la CCCGS est touchée par un vieillissement de sa population. Ainsi, la part des plus de 60 ans augmente de 5% dans la population entre 2010 et 2021.

Figure 15 : évolution de la population par catégorie d'âge – Source : INSEE



En parallèle, les catégories de moins de 44 ans baisse. Entre 2010 et 2021, la baisse des 30-44 ans est particulièrement significative car elle représente -146 personnes (-7% dans cette catégorie). Les enfants et adolescents sont également impactés. Ainsi, le territoire a perdu 216 enfants soit -11% sur cette catégorie.

Le recul des moins de 44 ans est plus particulièrement marqué dans les polarités tandis que les villages satellites maintiennent voire augmentent cette catégorie de

population. Cela correspond aux typologies d'habitat constatées dans ces communes à savoir de grands logements pouvant accueillir un ménage avec plusieurs enfants. Cette évolution correspond également à un mode d'urbanisation de type pavillonnaire avec des ménages qui sont les plus susceptibles de faire des trajets pendulaires en direction de la métropole de Montpellier pour leur travail.

Tableau 14 : Évolution des catégories de populations (30-44 ans et 0-14 ans) ayant le plus baissé sur le territoire selon l'armature urbaine – Source : INSEE

Armature urbaine	Population 0-14 ans		Population 30-44 ans	
	Évolution en nb	Évolution en %	Évolution en nb	Évolution en %
Ville-centre	-50	-8%	-69	-11%
Pôle secondaire	-133	-20%	-75	-11%
Pôle relais	-40	-31%	-29	-23%
Village satellite	42	6%	27	4%
Village excentré	18	18%	-1	-1%

Notons néanmoins que les villages satellites connaissent un arrêt de l'accueil des ménages avec enfants depuis 2015 (évolution de 0% des 30-44 ans et -1% des 0-14ans). Ainsi, ce constat cumulé à l'augmentation des prix de l'immobilier interroge le modèle de développement périurbain dans ces villages satellites avec à des ménages dépendants du marché du travail Montpelliérains effectuant des trajets pendulaires de plus en plus lourds financièrement.

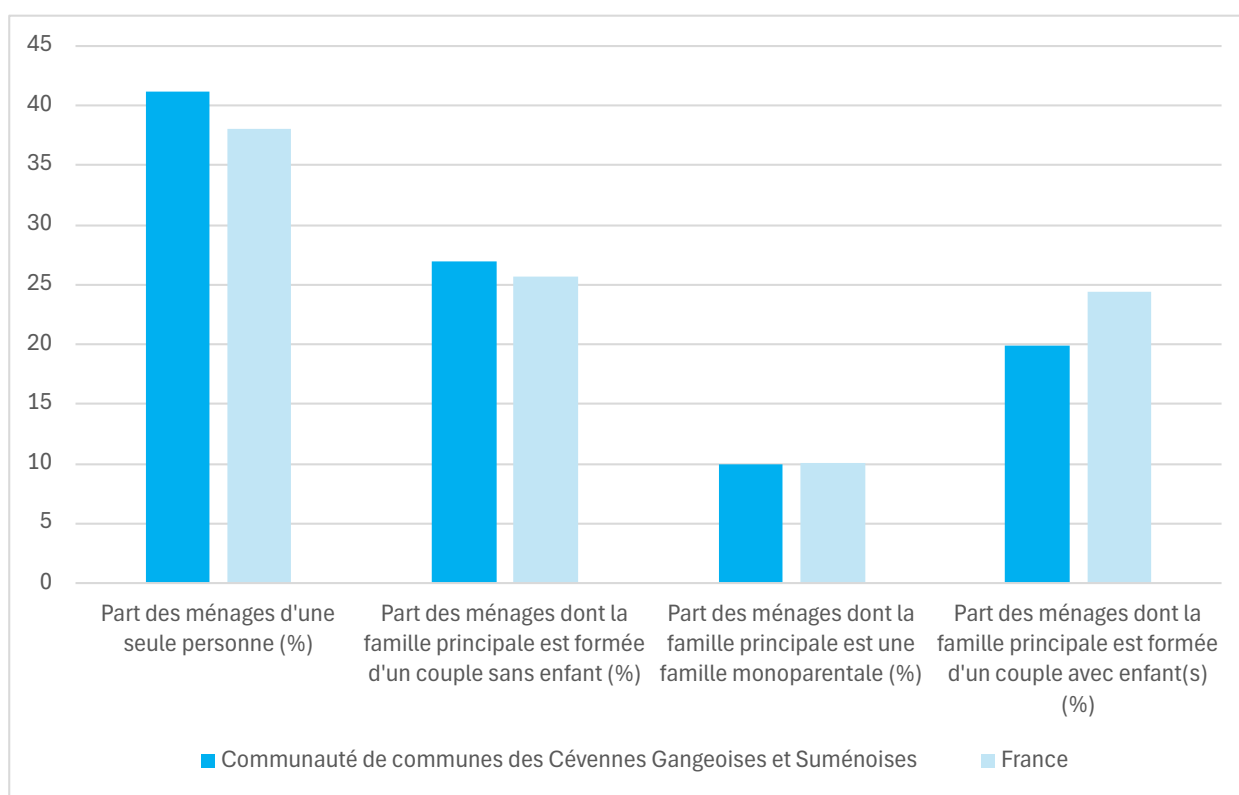
5.2.2 UN DESSERREMENT DES MENAGES MARQUE

Comme l'ensemble du territoire français, la CCCGS connaît un desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages est de 2 personnes en 2021 (contre 2,2 en France). On peut notamment relier cette situation au vieillissement de la population.

Le vieillissement de la population conduit à un nombre plus important de petits ménages sur le territoire et notamment des personnes seules : 41% des ménages sont composés d'une personne seule contre 38% en France en 2021.

On constate également une part plus faible des ménages formés d'un couple avec enfants : elle représente 20% sur le territoire de la CCCGS contre 24% en France en 2021.

Figure 16 : Part des petits et grands ménages dans la population de la CCCGS et en France en 2021 – Source : INSEE



5.3 DES POPULATIONS AUX BESOINS SPECIFIQUES A PRENDRE EN COMPTE

5.3.1 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION A ANTICIPER

Les plus de 60 ans représentent 4 563 personnes soit 35% de la population en 2021. Leur part a augmenté de 13% dans la population de la CCCGS entre 2010 et 2021, et plus particulièrement, c'est la catégorie des 60-75 ans qui a le plus augmenté : +18% soit +490 habitants.

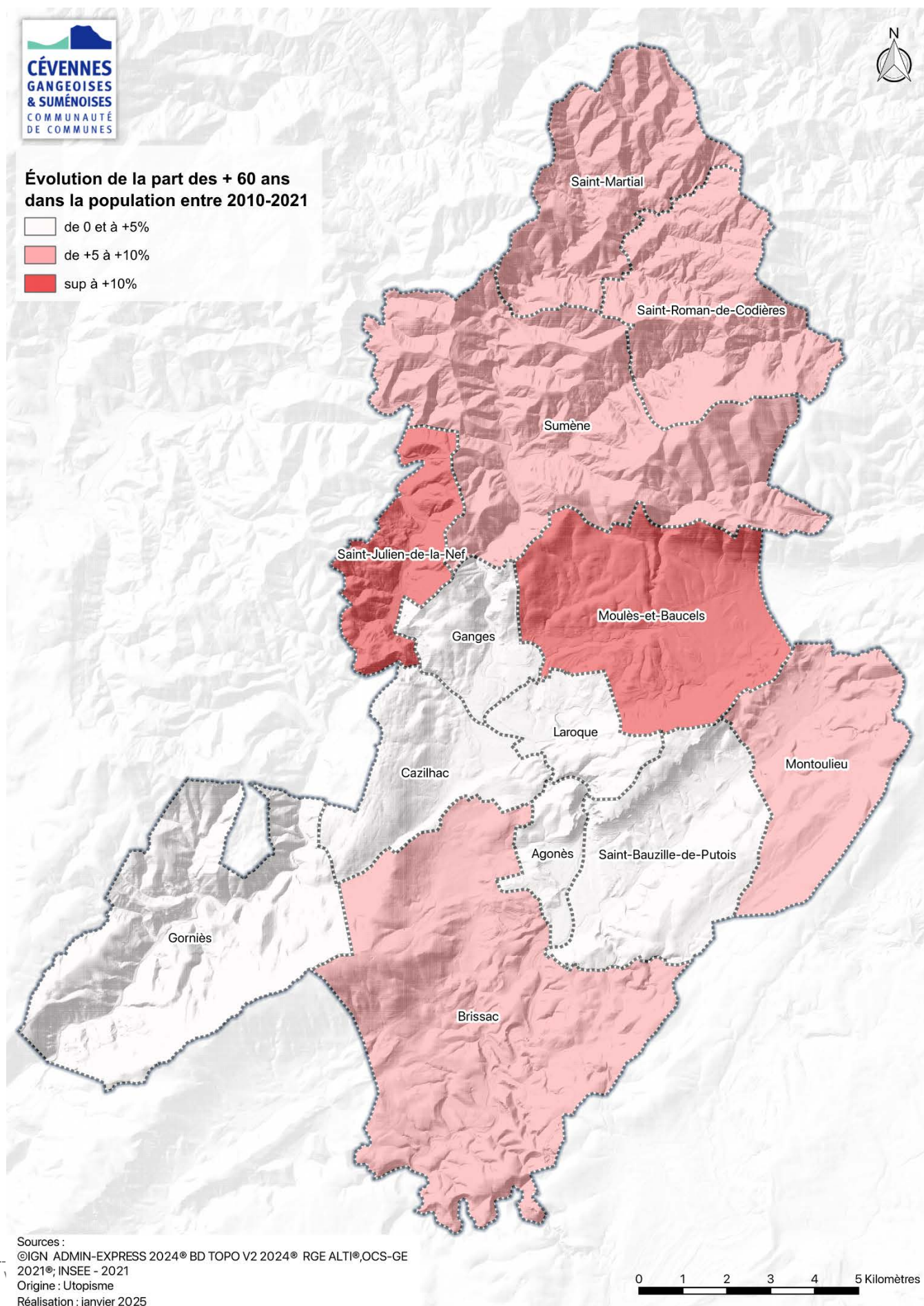
En répartition sur le territoire, cette augmentation est diffuse mais plus particulièrement marqué au Nord et à l'Est.

En plus, du vieillissement de la population déjà installée, ce phénomène est à mettre en perspective avec le développement des résidences secondaires notamment dans les parties plus rurales et périphériques du territoire. En effet l'acquisition de logements en résidence secondaire peut s'inscrire dans un projet d'installation sur le territoire au moment de la retraite soit la catégorie de 60-75 ans.

Les plus de 75 ans représentent 1 849 habitants du territoire en 2021 dont 257 personnes de plus de 90 ans. Le vieillissement des populations nécessite un accompagnement par des services spécifiques : maintien à domicile, infrastructures pour les personnes dépendantes.

Actuellement, le PIG départemental de l'Hérault permet le financement de travaux d'adaptation des logements. En termes d'équipements, il existe 3 structures d'accueil (maison de retraite et Ehpad) cumulant 241 places mais uniquement à Ganges. Si les infrastructures actuelles ne semblent pas sous-dimensionnées, il semble nécessaire d'anticiper les évolutions démographiques.

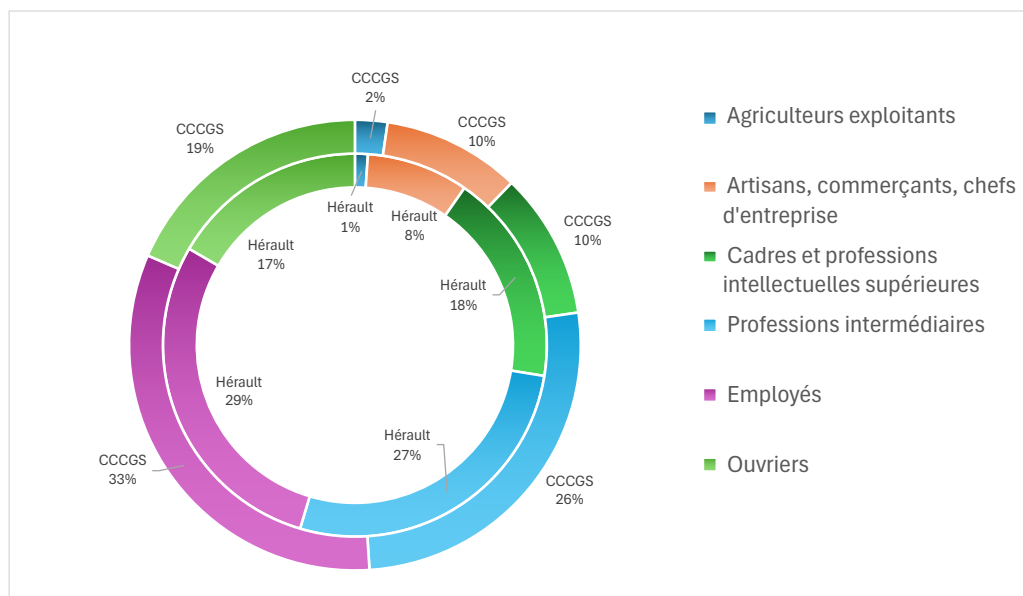
Carte 25 : Évolution de la part des plus de 60 ans dans la population sur la période 2010-2021 (INSEE)



5.3.2 DES FORTES INEGALITES DE REVENUS SUR LE TERRITOIRE

La population active du territoire se caractérise, en comparaison avec l'Hérault, par une forte proportion d'employés (33%), de professions intermédiaires (26%) et d'ouvriers (19%) et une faible part des cadres et professions intellectuelles supérieures (10%). Ainsi, **la population disposant de revenus modestes représente les trois quarts de la population active du territoire (77%)**.

Figure 17 : Population active selon la catégorie socioprofessionnelle dans la CCCGS et l'Hérault en 2021 – Source INSEE



L'évolution entre 2010 et 2021 montre un léger recul des ouvriers et employés au profit des professions intermédiaires et cadres : +1% de cadres, +3% de professions libérales contre -1% d'employés et -3% d'ouvriers. On constate le même phénomène dans des proportions similaires au niveau départemental.

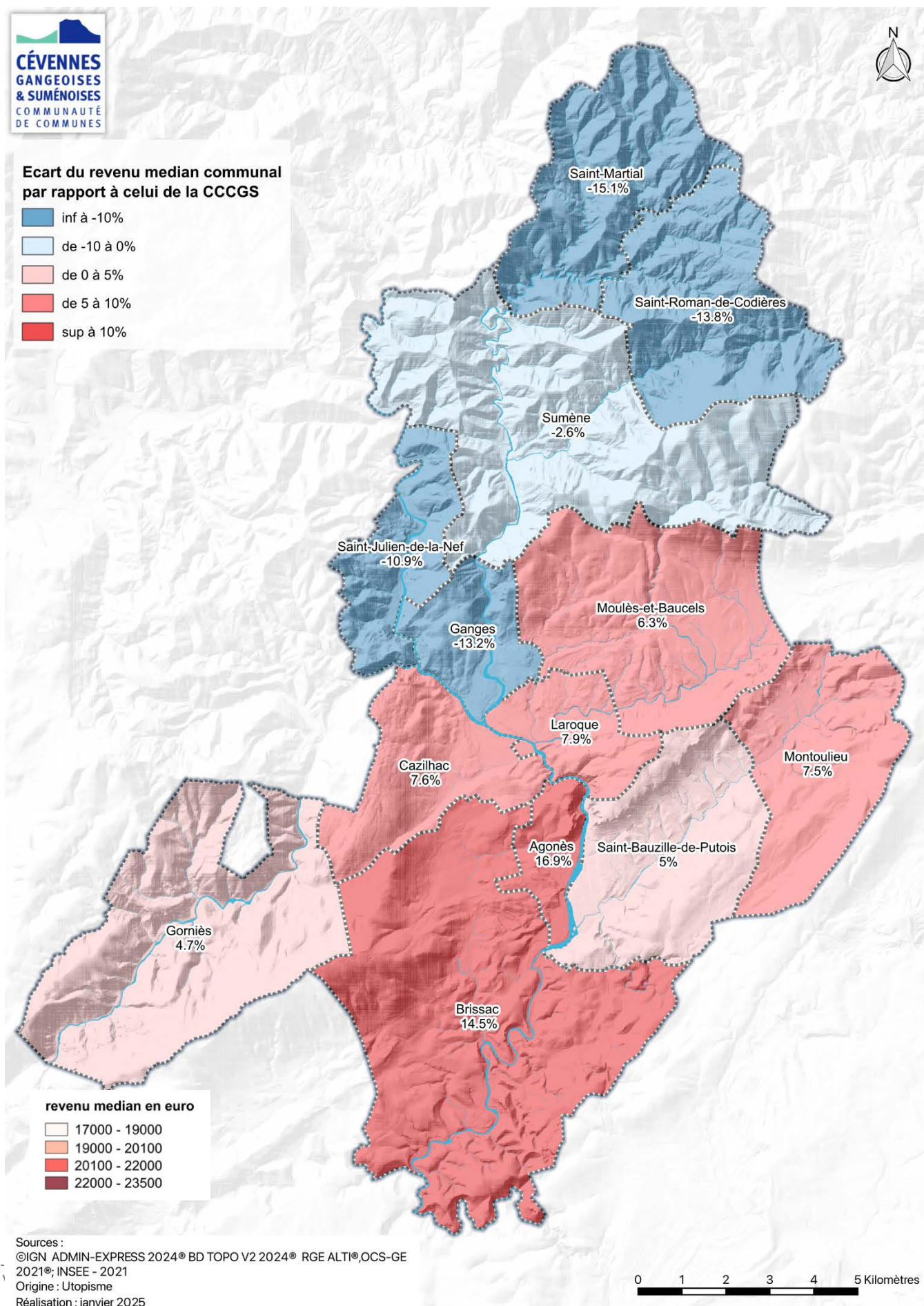
Les revenus de la population du territoire sont plus faibles que les moyennes départementales et que les territoires voisins (sauf Pays Viganais) et la part des ménages imposés est également moins importantes ce qui confirme les revenus modestes identifiés avec les catégories socio-professionnelles :

Tableau 15 : Revenu médian et part des ménages fiscaux sur les territoires de la CCCGS et à proximité en 2021 – Source INSEE (RP 2021)

Armature urbaine	CCCGS	Hérault	Gard	SCoT Causses et Cévennes	Pays Viganais	SCoT Piémonts cévenoles
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	20 100	21 800	21 330	20 540	18 970	21 140
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	38,7	48,1	46	43,2	36,3	43,2

On constate des variations intra-territoriales marquées dans le territoire : les communes gardoises sont toutes en dessous de la médiane du territoire. Dans l'Hérault, seule la commune de Ganges est en dessous de la médiane du territoire.

Carte 26 : Écart du revenu médian communal par rapport au revenu médian de la CCCGS



5.4 SYNTHÈSE DES ENJEUX

La population du territoire a connu une croissance importante jusqu'en 2015. On constate cependant un ralentissement et même une baisse en moyenne au cours des 6 dernières années.

La CCCGS connaît, comme beaucoup de territoire en France, un vieillissement de sa population et un desserrement des ménages.

La particularité pour la CCCGS se situe au niveau des dynamiques au sein du territoire avec une différence entre les bassins de vie. En effet, le bassin de vie de Saint-Bauzille-de-Putois connaît une croissance dynamique de sa population quand celui de Sumène en perd. **Il y aura donc un enjeu de maintien de l'attractivité et de répartition au sein du territoire.**

Une autre caractéristique du territoire, qui correspond aux zones rurales, est la diminution de la part des jeunes et des jeunes ménages avec enfants dans la population alors que les équipements sont disponibles. **Il y a un enjeu d'évolution de la structuration de la population** en lien avec les autres thématiques comme par exemple avec les enjeux de l'habitat.

Enfin, le territoire accueille une population dont les revenus sont plus faibles que les territoires voisins. Il y a des différences importantes de revenus entre les communes avec une différence nord-sud marquée. **Il y a donc un enjeu de prise en compte des besoins des populations les plus fragiles et de solidarité dans le territoire.**



6 L'ÉCONOMIE TERRITORIALE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

6.1 UN TISSU ECONOMIQUE EN MUTATION

6.1.1 UNE ECONOMIE RURALE, DE MONTAGNE, MARQUEE PAR LE POIDS DES SERVICES A LA POPULATION ET DE L'AGRICULTURE

Le territoire du SCoT des Cévennes Gangeoises et Suménoises est qualifié par une économie tournée vers le secteur tertiaire : sur 1 642 établissements actifs sur le territoire, **2/3 sont issus du secteur tertiaire**.

La répartition par secteurs d'activités des établissements, démontre une spécificité du territoire dans le domaine de l'agriculture comparativement au niveau départemental ou régional. Cette spécificité locale est le marqueur de la ruralité du territoire.

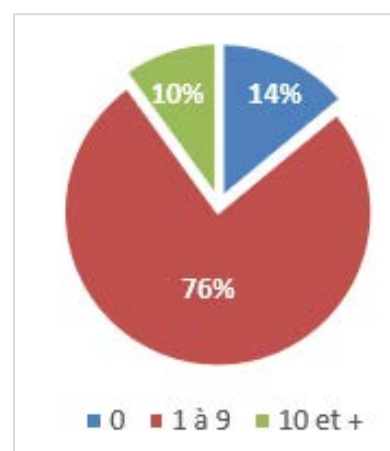
Le premier secteur d'activité en nombre d'entreprise reste cependant le secteur tertiaire. Cette répartition s'accroît : en 2021 **sur 199 établissements créés, plus des trois quarts le sont dans le secteur tertiaire**.

Par ailleurs, pour qualifier plus spécifiquement le tissu des établissements du territoire, 90% des entreprises emploient 9 salariés ou moins. En outre, sur la totalité des établissements en activité sur le territoire, **37% ont moins de 5 ans**¹, signe d'un certain renouvellement de l'entrepreneuriat. Il ne s'agit cependant pas d'une spécificité locale : 40% des entreprises du Gard et 44% des entreprises de l'Hérault ont moins de 5 ans.

Tableau 16 : Répartition du stock des établissements par secteurs d'activités en 2020 (Source : stock des établissements, INSEE 2021)

Secteur d'activité	CCCGS	Gard + Hérault	Occitanie
Agriculture	13%	3%	3%
Tertiaire	66%	75%	75%
Industrie	7%	7%	9%
Construction	14%	14%	13%

Figure 18 : Répartition des entreprises par nombre de salariés en 2020



Enfin, le territoire présente une spécificité dans le domaine de la **sylviculture et de l'exploitation forestière : ce secteur d'activité représente 1,2% des activités du territoire**, soit 1,55 activité pour 1 000 habitants. Cette proportion est nettement supérieure à celle des départements (0,28 pour le Gard, et 0,21 pour l'Hérault), ou de la Région (0,53 pour l'Occitanie).

Cependant, cette **spécificité est à relativiser au niveau des territoires voisins**. En effet la communauté de commune du Pays Viganais (voisine) présente 1,61 activité de sylviculture pour 1 000 habitants.

¹ Source : fichier SIRENE, 2021

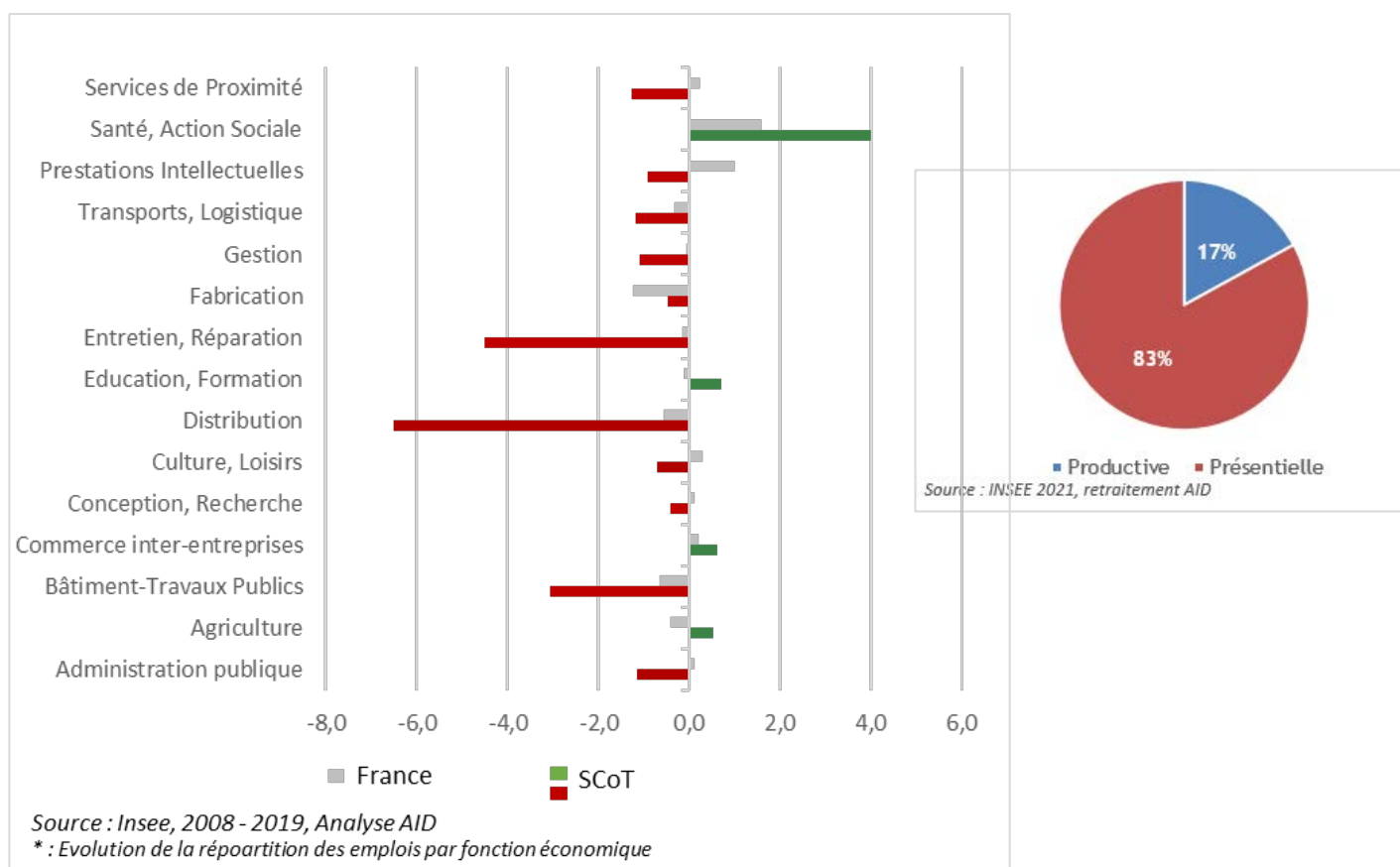
6.1.2 UNE TENDANCE A LA TERTIARISATION DE L'ECONOMIE QUI S'AMPLIFIE

L'analyse de l'évolution de l'emploi par fonction économique confirme la tertiarisation de l'économie présentée précédemment :

- D'un côté, on constate une **augmentation de l'emploi dans des secteurs tertiaires** (santé, action sociale, et dans une moindre mesure éducation, commerce inter-entreprises)
- D'un autre côté, on observe une diminution parfois massive des emplois sur l'ensemble des autres fonctions économiques, particulièrement dans la distribution, l'entretien/ réparation et le BTP.

En outre, l'analyse du stock de l'emploi par fonction met en avant la forte dominance de l'emploi présentiel (83%, majoritairement tertiaire) sur le territoire et seulement 17% pour la fonction productive. Une représentation quasi similaire à des EPCI voisins comme la communauté de communes du Pays Viganais qui comprend 16% de ses emplois en fonction productive, et 84% et fonction présenteielle.

Figure 19 : Évolution de la fonction économique des emplois entre 2008 et 2019*



Le stock ainsi que l'évolution de la caractéristique de l'emploi confirment une tertiarisation de l'économie, ainsi qu'un développement accru de l'emploi dans la sphère présenteielle.

En termes de planification stratégique, cette caractéristique pose notamment la question de la typologie de l'offre immobilière et foncière nécessaire pour répondre à ce type de besoin et, in fine, et de la juste consommation foncière à proposer dans les orientations du SCoT (l'emploi tertiaire a plutôt tendance à se développer principalement dans les tissus urbains constitués, en proximité).

6.1.3 UN REcul DE L'EMPLOI QUI RENFORCE LA DEPENDANCE AUX TERRITOIRES VOISINS

Outre la tertiarisation de l'emploi, l'analyse des flux domicile travail et de l'évolution de la population active met en évidence plusieurs dynamiques :

- D'une part, les emplois occupés sur le territoire, ainsi que le nombre d'actifs du territoire sont tous deux en diminution, sur la période 2014 – 2021 : (3 396 emplois en 2014, contre 3 179 en 2021, et 4 530 actifs en 2014 contre 4 469 en 2021)
- D'autre part, les emplois du territoire diminuent plus rapidement que le nombre d'actifs (un déséquilibre qui s'amplifie depuis 2014 : le rapport emplois sur actifs en 2021 est de 0,71, contre 0,75 en 2010. L'écart entre emplois et actifs se creuse donc d'année en année).

Figure 20: Rapport emplois sur actifs en 2021 (source INSEE)

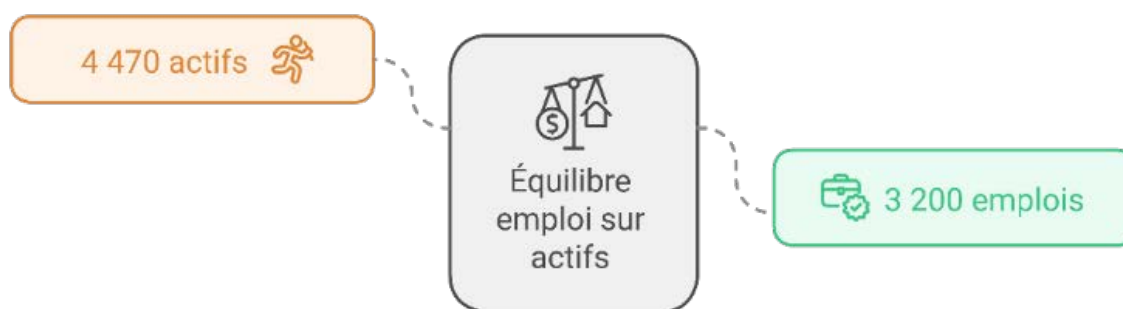
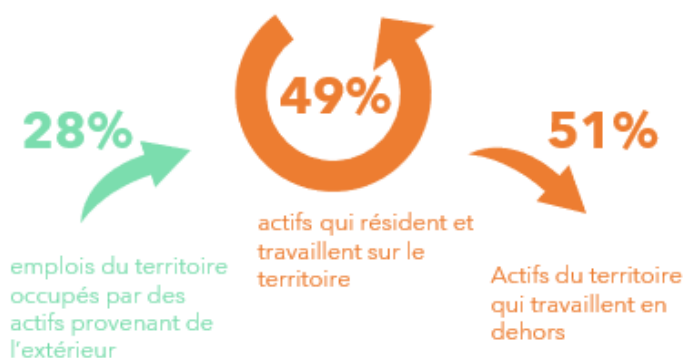


Figure 21: Synthèse des flux domiciles travail (INSEE)



Cette perte importante du nombre d'emplois met en évidence une dépendance de plus en plus forte aux territoires voisins.

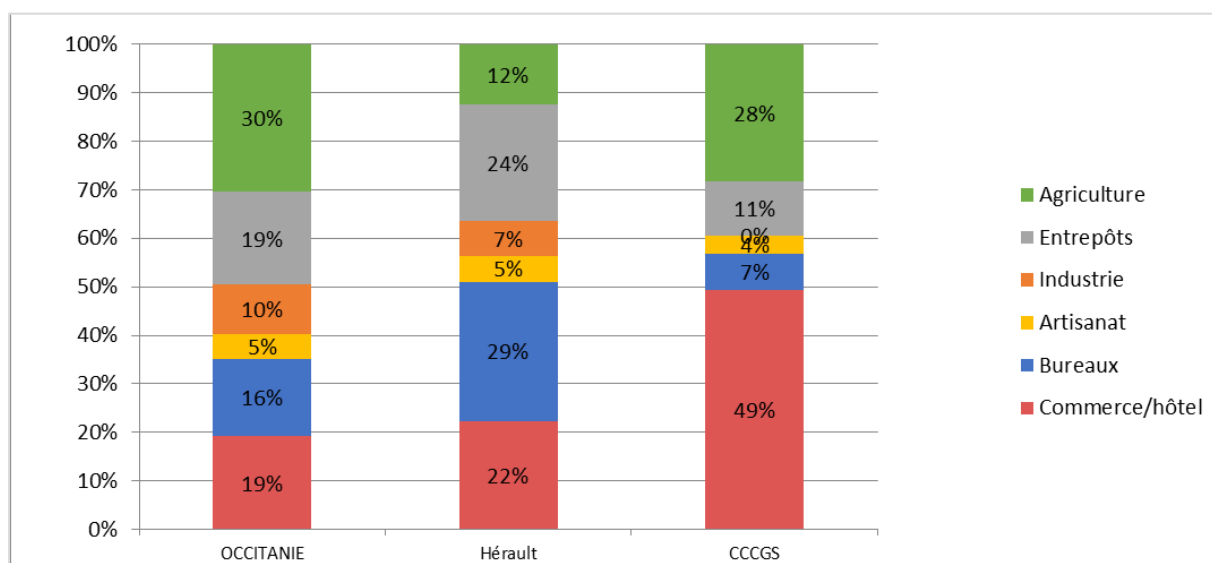
Il apparaît donc nécessaire de renforcer l'attractivité économique locale, de mettre en place les conditions de régénération du tissu local, et les conditions permettant la relocalisation des emplois à même d'être pourvus par les actifs du territoire.

6.2 UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE A VOCATION ECONOMIQUE A CONSOLIDER

6.2.1 UNE CONSTRUCTION MESUREE DE LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE

Sur les 12 dernières années (2011 – 2022) **le territoire connaît une construction de 18 000m² de locaux privés à vocation économique** (3 100 000m² pour l'hérault, et 21 100 000m² pour l'Occitanie). Cette construction est modérée : en effet, il s'agit sur le territoire de 116m² pour 1 000 habitants construits, soit 2 fois moins que le Département de l'Hérault, et 3 fois moins que la région Occitanie. Par ailleurs, cette construction a majoritairement concernées des **locaux à vocation commerciale et hôtelière**.

Figure 22 : Répartition des surfaces construites par type de locaux (2011 et 2022- Source : Sitadel 2022)



Cette tendance illustre une économie qui se structure autour des besoins liés au commerce de proximité, à l'accueil touristique et aux services liés à ces activités.

En parallèle, bien que dans une moindre mesure, la création ou l'aménagement de bâtiments dédiés aux activités agricoles se poursuit (entrepôts, serres, espaces de transformation).

Cependant, on note aussi que **le rythme de construction des locaux économiques diminue progressivement sur les 20 dernières années**. Cette diminution de la dynamique de construction peut indiquer un ralentissement de l'activité économique, signe que le territoire peine à attirer de nouveaux investissements ou projets d'envergure.

Figure 23 : Rythme de construction annuel selon le type de locaux (2011-2022 ; Source : Sitadel 2022)

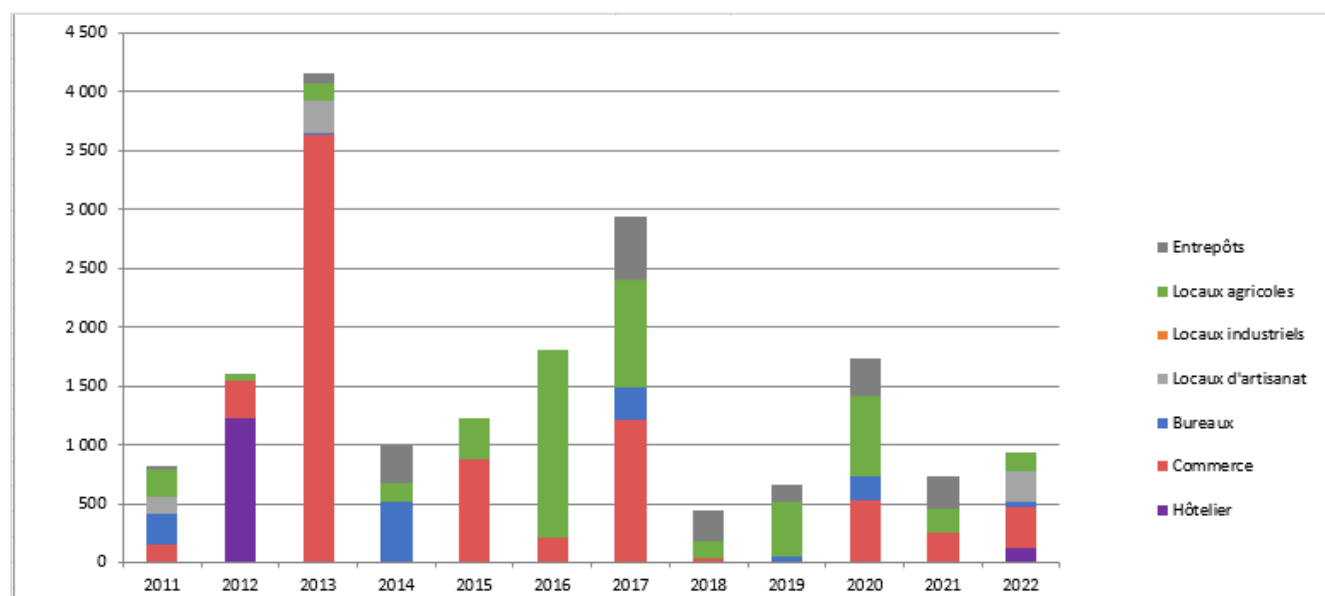
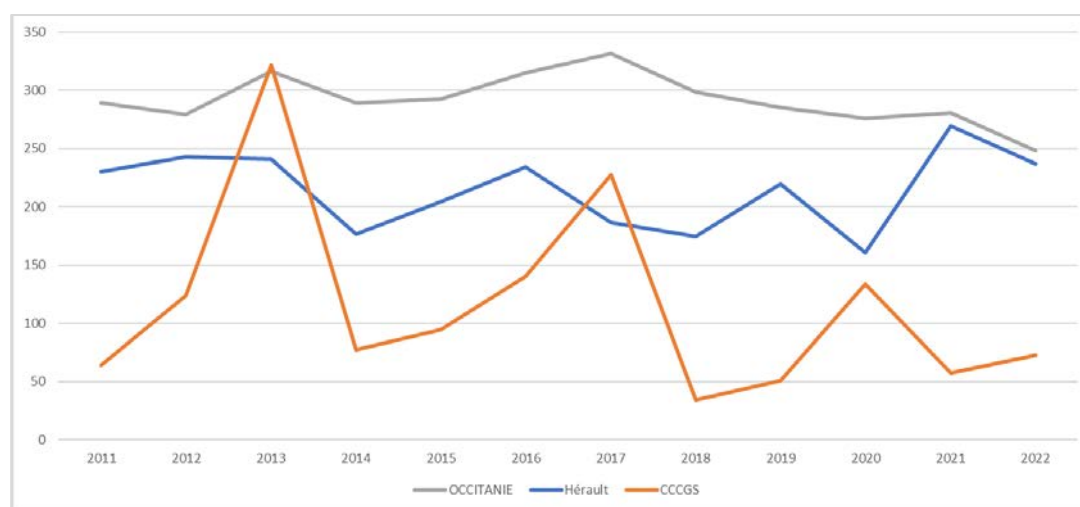


Figure 24 : Comparaison du rythme annuel de construction de locaux pour 1000 habitant (Sitadel 2022)



Ce constat peut s'expliquer par une concurrence accrue entre territoires voisins, ou encore une inadéquation entre les attentes des porteurs de projets et les capacités locales d'accueil.

Cette diminution du rythme de construction peut également être considérée comme une opportunité pour le développement du territoire, en cohérence avec les politiques de sobriété foncière et d'optimisation de l'utilisation des espaces existants.

Ce positionnement s'inscrit dans les grands axes des politiques nationales et européennes, favorisant la réutilisation des friches et la limitation de l'artificialisation des sols.

6.2.2 DES ESPACES DEDIES AUX ACTIVITES A MODERNISER

> Les zones d'activités économiques existantes

Sur le territoire, **l'offre économique en zone dédiée se localise sur 3 zones** aux rayonnements différenciés

- la zone des Broues à Ganges, Zone à rayonnement intercommunal, et à dominante artisanale, avec toutefois une présence de service, d'automobile et d'établissements publics.
- la zone du Frigoulet à Saint-Bauzille-de-Putois, Zone à rayonnement communal, et à dominante artisanale, avec toutefois la présence d'un établissement sportif ;
- la zone de la Péroutette à Laroque, Zone à rayonnement communal, uniquement occupée par la fourrière pour l'instant.

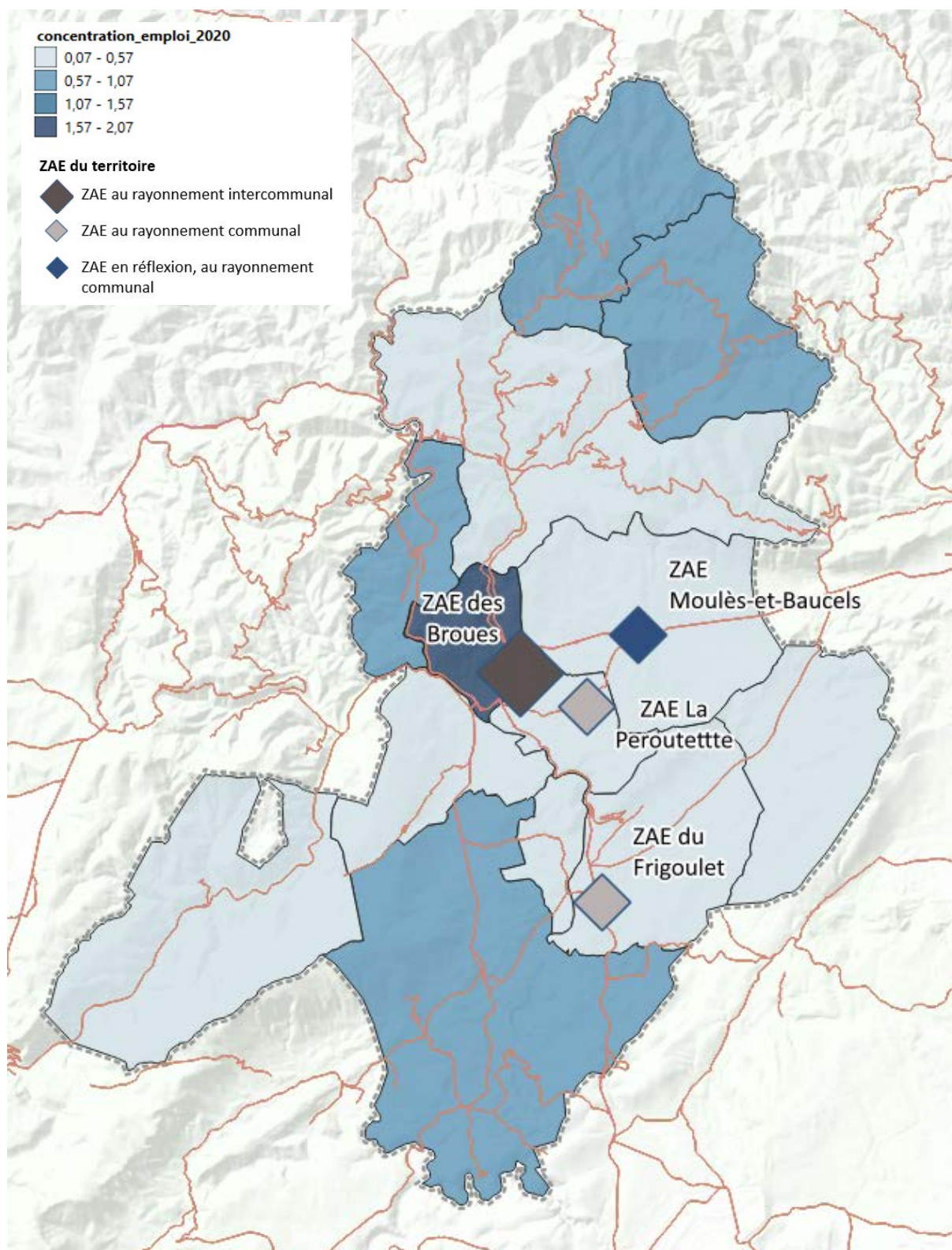
Ces zones ne disposent que de très **peu de foncier immédiatement mobilisable à court terme**, et des projets d'extension sont en réflexion.

Si l'analyse du CES (coefficient d'emprise au sol : part qu'occupe le bâti sur sa parcelle) met en avant des potentiels de densification importants. Cependant, l'absence de PLU sur la plupart des communes ne permet pas de consolider cette analyse.

Tableau 17 : Analyse des capacités foncières existantes et en projet des ZAE de la CCCGS

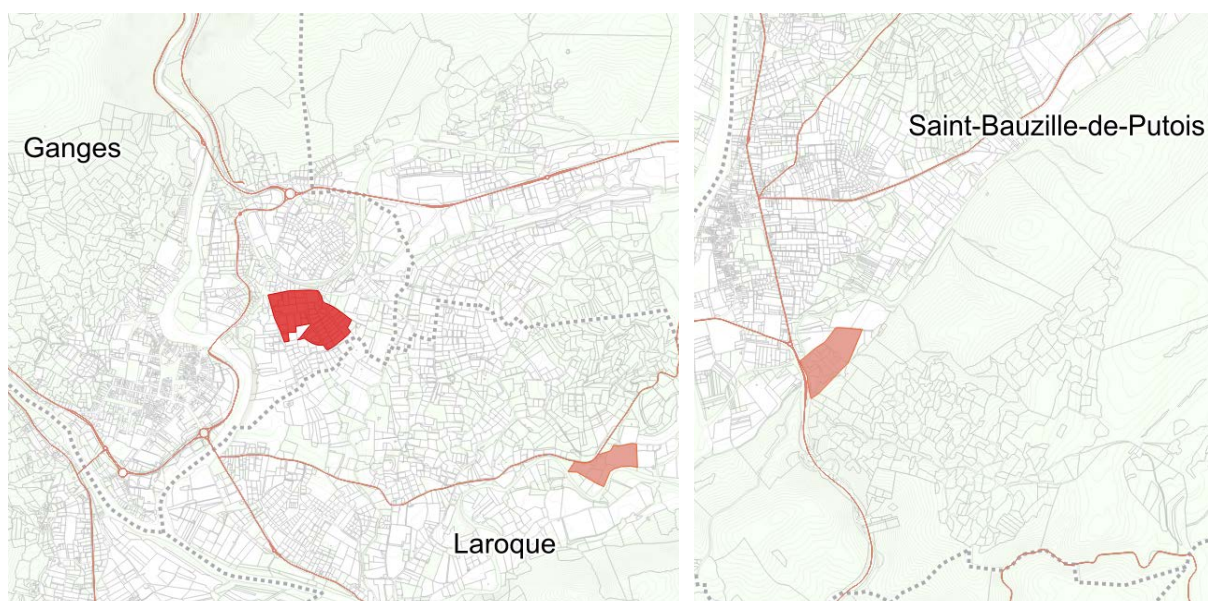
Niveau de rayonnement	Communes	Nom ZAE	Surface de la zone	% parcelles éco	CES parcelles éco	Surface vacante	Surface libre (à priori)
Intercommunal	Ganges	ZI des Broues	8,7 ha	46%	0,29	1,05 ha	0,5 ha
Communal	Saint-Bauzille-de-Putois	ZAE Frigoulet	5,2 ha	15%	0,16	0,4 ha	2,6 ha
Communal	Laroque	ZAE Péroutette	3,7 ha	26%	0,06	0 ha	1,8 ha
	TOTAL		17,6 ha	22%	0,25	1,5 ha	4,9 ha

Carte 27 : Localisation des zones d'activité économiques



Source : données Insee, échanges avec les acteurs locaux, expertise terrain 2024 AID

Carte 6 : Focus sur le périmètre des ZAE existantes (Source : échanges avec les acteurs locaux, cadastre, expertise terrain 2024 AID)



ZAE du territoire

■ ZAE au rayonnement intercommunal

■ ZAE au rayonnement communal

Éléments de fond

— Connexions routières

— Cadastre _ parcelles

■ Espaces végétalisés

> Les projets en cours

De nombreux projets d'extensions des zones sont en réflexion, cependant ils font face à des difficultés : Actuellement les projets d'extension des communes de Laroque (ZAE de la Péroutette) et de Moulès-et-Baucels (ZAE en projet) sont ralentis, les communes ne disposant pas de PLU exécutoires. Le projet d'extension de la zone d'activités économiques, située au sein du quartier de l'Églissette à Moulès-et-Baucels, représente une surface totale de 53 ha dont 9,5 ha dédiés à des installations photovoltaïques.

Le projet d'extension de la zone de de Saint-Bauzille-de-Putois (ZAE du Frigoulet) est en voie d'être abandonné pour des raisons de faisabilité.

> Les besoins : développer les capacités d'accueil et améliorer la qualité des espaces

Les ZAE étant totalement remplies, le développement à venir passe soit par de la création de nouvelles activités, soit par de la densification de l'existant, considérant qu'une partie de l'attractivité du territoire passe par la commercialisation d'offre nouvelle.

Par ailleurs, la **qualité urbaine et paysagère des zones est très hétérogène**, avec parfois de fortes disparités au sein même des zones. Si l'extension des Broues a été réalisé en suivant un cahier des

charges avec des prescription paysagères globalement suivies, le traitement des autres zones est beaucoup moins qualitatif.

La communauté de commune n'ayant pas la compétence urbanisme, il est difficile de faire respecter ce genre de prescriptions à cette échelle.

Les orientations du SCoT viseront à définir les besoins fonciers pour chaque vocation, résidentielle, économique et équipements, tout en répondant au principe de sobriété foncière.

Cela nécessitera forcément d'optimiser les espaces existants (densification, réhabilitation de friches) et de prioriser les projets générateurs d'emplois peu consommateurs d'espace.

6.3 UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE

Précautions méthodologiques

Notre analyse s'appuie sur plusieurs sources de données permettant de caractériser la place de l'activité agricole dans le territoire, son emprise spatiale, et sa dynamique dans le temps.

Ces différentes sources de données sont complémentaires avec chacune leurs limites et avantages : Répertoire SIREN, RGA 2010 et 2020, RPG 2023, Occupation des sols.

6.3.1 UN SECTEUR AGRICOLE DYNAMIQUE ET STRATEGIQUE POUR LE TERRITOIRE

> Un secteur fort et stratégique pour l'économie locale

L'agriculture constitue un secteur stratégique de l'économie du territoire : elle représente 4,4% des emplois du territoire (le double du poids du secteur du département de l'Hérault), 13% des établissements et **connaît une croissance notable**, surtout dans le nord du territoire (portée par l'AOP Oignons doux).

L'agriculture **marque l'identité du territoire grâce à des productions de qualité**, mais elle doit faire face au changement climatique qui fait peser des menaces sur la ressource en eau et à une forte concurrence d'usage sur les terres fertiles en plaine, soumises à la pression urbaine (voir chapitre 2.4.1).

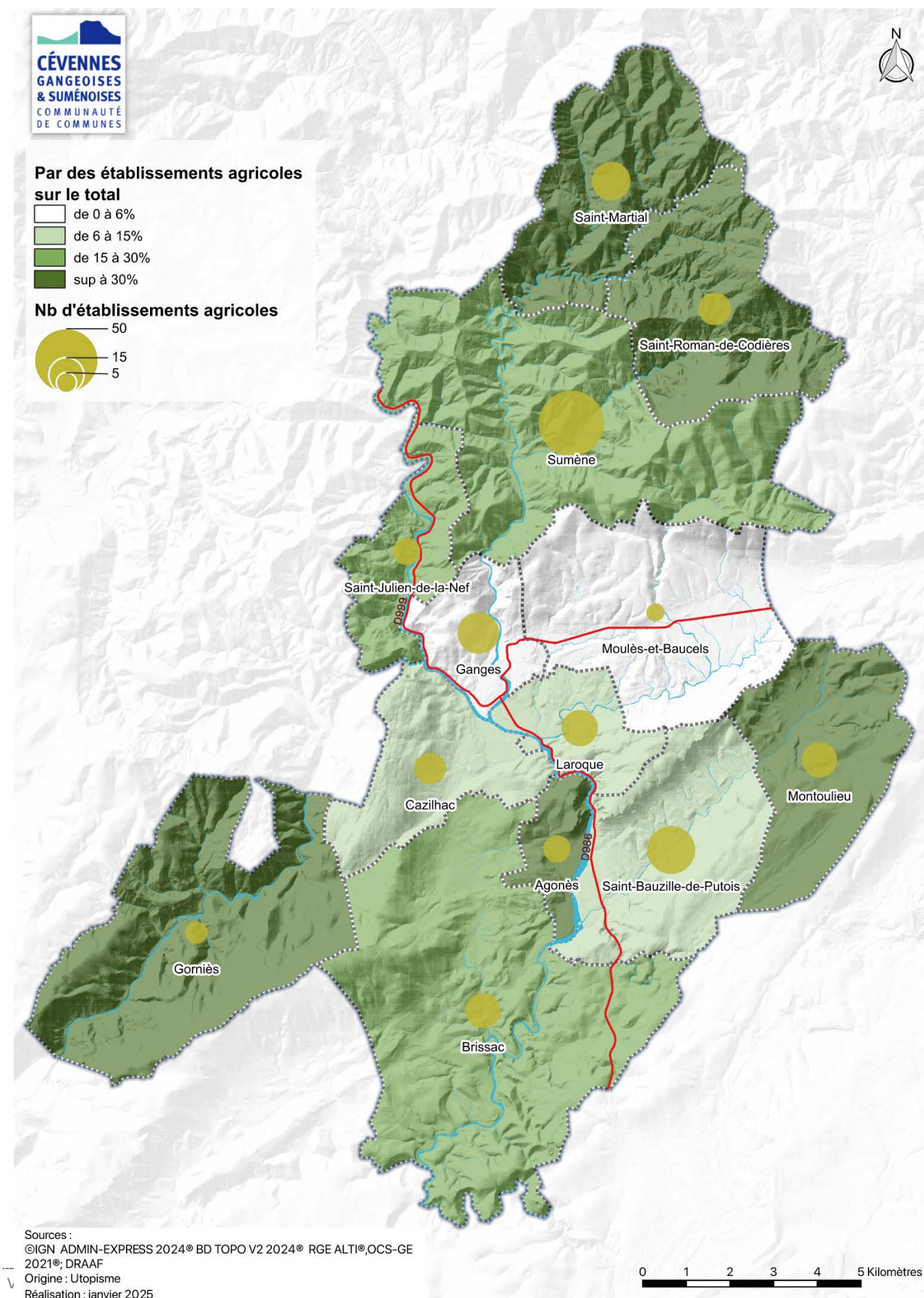
> Une répartition inégale des activités agricoles au sein de la communauté de Communes

Avec 218 établissements agricoles, l'agriculture au plus occupe une place différenciée dans le tissu économique des 3 bassins de vie et des communes au sein des bassins. Assez naturellement, l'activité agricole est proportionnellement plus faible dans le sous bassin de Ganges (à l'exception de Gorniès). À l'inverse, le poids de l'activité agricole est élevé dans le sous-bassin de Sumène (le taux d'activité agricole atteint 29% dans la polarité de Sumène).

Tableau 18 : Poids des établissements agricoles par bassins de vie et par commune (sources SIREN- 2021)

Découpage	Total des établissements actifs fin 2021	Nombre d'établissements agricoles	Part des établissements agricoles sur le total
Sous-Bassin de Ganges	1 010	68	7%
Cazilhac	115	12	10%
Ganges	644	21	3%
Gorniès	13	6	46%
Laroque	139	16	12%
Moulès-et-Baucels	67	4	6%
Saint-Julien-de-la-Nef	32	9	28%
Sous-Bassin St-Bauzille-de-Putois	342	67	20%
Agonès	27	9	33%
Brissac	80	15	19%
Montoulieu	35	15	43%
Saint-Bauzille-de-Putois	200	28	14%
Sous-bassin de Sumène	290	83	29%
Saint-Martial	42	18	43%
Saint-Roman-de-Codières	33	13	39%
Sumène	215	52	24%
Total SCoT	1 642	218	13%

Carte 28 : Poids relatif des établissements agricoles dans le territoire



> Une activité agricole qui résiste

Les Cévennes Gangeoises et Suménoises est un pays de montagne et de forêts. Aussi, l'occupation agricole du territoire et notamment ses parties cultivées et cultivables est limitée.

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) est de 3 447 hectares (RGA 2020), dont 3000ha de prairies et près de 300 ha de vignes et vergers. Elle se répartie assez également entre les 3 sous-bassins de vie.

Si la SAU a augmenté depuis 2010 (en partie artificiellement du fait des changements de la comptabilisation de la SAU pour des subventions liées à la PAC en 2014, qui incite les éleveurs à déclarer les surfaces de pâturages), le nombre d'exploitation est en diminution de -28% entre 2010 (115) et 2020 (84).

On observe donc une poursuite du mouvement, initié dans les années 70, de concentration du foncier agricole dans un nombre de plus en plus limité d'exploitation. Ainsi la taille moyenne des exploitations est passée de 7ha dans les années 70 à 41 ha aujourd'hui.

Le bassin de Ganges, au cœur du territoire, à l'exception de Moulès-et-Baucels, voit son nombre d'exploitation diminuer d'années en année. En revanche, l'agriculture reste bien présente dans les communes de Sumène, St-Bauzille et Brissac.

Tableau 19 : Superficies agricoles et nombre d'exploitation en 2020 (RGA 2020)

Découpage territorial	SAU 2020 (hectare)	Part de la SAU	Nb d'exploitations 2020	Part du Nb d'expl.
Sous-bassin de Ganges	1 376	40%	21	25%
Cazilhac	191	6%	4	5%
Ganges	2	0%	1	1%
Gorniès	162	5%	1	1%
Laroque	46	1%	3	4%
Moulès-et-Baucels	952	28%	9	11%
Saint-Julien-de-la-Nef	21	1%	3	4%
Sous-bassin de St. Bauzille-de-P.	1 210	35%	32	38%
Agonès	2	0%	2	2%
Brissac	538	16%	11	13%
Montoulieu	596	17%	9	11%
Saint-Bauzille-de-Putois	74	2%	10	12%
Sous-bassin de Sumène	862	25%	31	37%
Saint-Martial	109	3%	8	10%
Saint-Roman-de-Codières	163	5%	5	6%
Sumène	589	17%	18	21%
Total SCoT	1 376	40%	21	25%

6.3.2 UNE AGRICULTURE DE MONTAGNE

> Définir l'aire d'utilisation agricole

Une analyse de l'aire d'utilisation agricole du territoire, c'est à dire de l'emprise spatiale de l'agriculture sur les espaces qu'elle cultive mais également ceux, semi-naturels, qu'elle utilise à des fins d'élevage (prairies, landes, chênaies.) a été réalisée en croisant les données du Registre parcellaire graphique 2023 (RPG) et l'occupation des sols à grands échelles 2021 (OCCSG).

Ce travail révèle un spectre plus large d'espaces agricoles que le RGA, notamment des espaces peu utilisés, voire en friche et permet de localisation spatiale à une échelle relativement fine.

L'aire d'utilisation agricole comprend donc des espaces agricoles valorisés aujourd'hui et des espaces de reconquête.

> *Une large utilisation des milieux naturels à des fins de pastoralisme*

L'aire d'utilisation agricole est plus large que ce que ne laisse entrevoir le RGA. Elle représente 5 738 ha d'espaces cultivés et de milieux semis-naturels gérés par l'élevage. Ces derniers occupent 90% des surfaces inventoriées (près de 5 180ha).

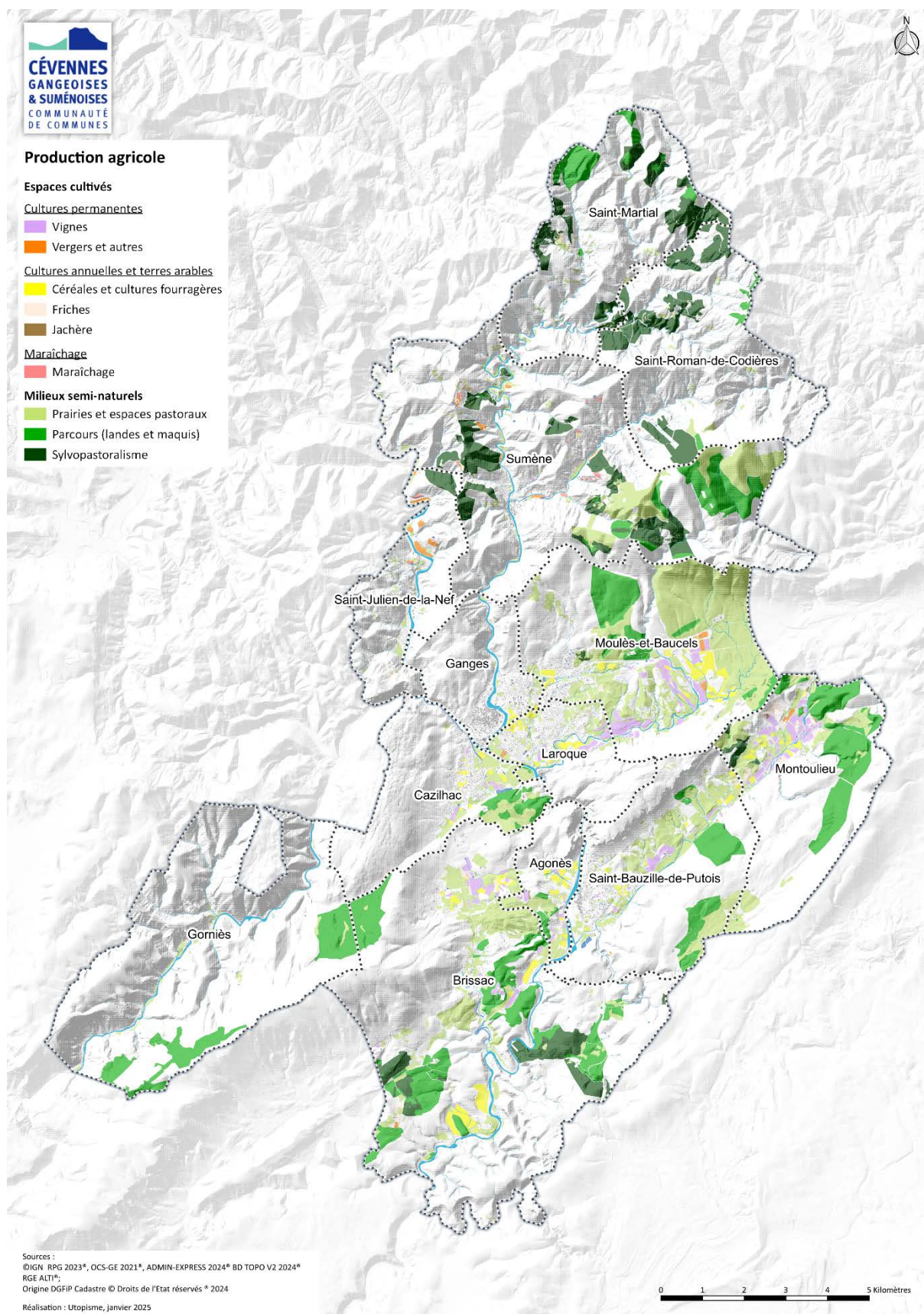
Cette place importante donnée aux espaces pastoraux (prairies, landes, parcours et boisement exploités en sylvopastoralisme), présents sur les reliefs mais également dans les fonds de vallée, est caractéristique de l'agriculture de montagne. Ces espaces semis-naturels se répartissent en prairies et milieux ouverts (43% des superficies agricoles), parcours (30%) et boisements de chênaies et châtaigneraies exploitées par les animaux (17%).

Les espaces cultivés ou cultivables recouvrent près 570 ha dont 282 ha de vignes et vergers (49% des espaces cultivés) et 273 ha de culture céréalières et fourrages (48%).

Tableau 20 : Surfaces agricoles (Sources RPG 2023 et OCCGS 2021)

Milieux agricoles	Surfaces (ha)	Part des sous-catégories	Part du total des surfaces agricoles
1-Espaces cultivés	570	100%	10%
Vignes & vergers	282	49%	5%
Céréales et cultures fourragères/ friches	273	48%	5%
Maraîchage	15	3%	0%
2-Milieux semi-naturels	5 168	100%	90%
Prairies et espaces pastoraux	2 457	48%	43%
Parcours (landes et maquis)	1 711	33%	30%
Sylvopastoralisme	1 001	19%	17%
Total SCoT	5 738	100%	100%

Carte 29: Localisation des espaces agricoles (cultivés et pastoraux)

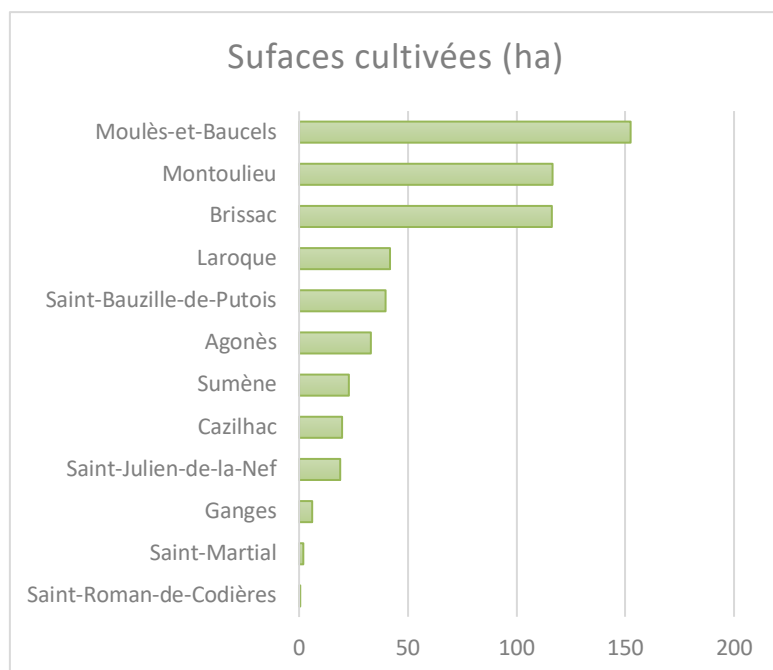


> *Des espaces cultivés localisés dans les plaines*

Si les espaces cultivés sont limités à l'échelle du SCoT, ils occupent une place importante dans certaines communes, notamment dans les secteurs à forte croissance urbaine : Moulès-et-Baucels, Montoulieu, Brissac (voir chapitre 2.4.1 interfaces agri-naturelles).

Dans ces communes, la pression urbaine peut exercer un effet très préjudiciable sur l'activité agricole (spéculation foncière, freins aux investissements, difficultés de transmission et d'installation) qu'il convient de prendre en compte dans l'avenir par des mesures de protection forte et en fixant des limites d'urbanisation claires.

Figure 25 : Répartition des surfaces cultivées par commune



6.3.3 DES POTENTIELS DE VALORISATION PRECIEUX A PRESERVER

> *Les appellations d'origine contrôlée*

Le territoire comporte quelques appellations en lien avec les principales filières agricoles :

- La principale est l'oignon doux des Cévennes (toutes les communes du bassin de Sumène)
- Les AOP viticoles Languedoc et Terrasses du Larzac recouvrent 116 ha de vignes sur les 243 ha recensés dans l'aire d'utilisation agricole (ou sur les 300ha de vigne du RGA 2020). Elles sont uniquement présentes dans les communes de Moulès, Montoulieu et Brissac.
- La Châtaine des Cévennes (toutes les communes du bassin de Sumène) ;
- AOP Olives (Lucques du Languedoc, Olive et Huile d'olive de Nîmes) : communes de Brissac et Moulès.
- L'AOP fromagère Pélardon. (toutes les communes)

Le territoire comprend également plusieurs IGP : notamment le miel des Cévennes et le Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes

> *Un territoire faiblement irrigué*

Les Cévennes Gangeoises et suménoises appartiennent au secteur amont du Fleuve Hérault, caractérisé par une culture limitée en fond de vallée ou sur des terrasses aménagées à flanc de versant. Sur ces terrasses la culture majoritaire irriguée est l'oignon doux des Cévennes. Les autres usages de l'irrigation, en plaine, correspondent en grande partie à de l'arboriculture, du maraîchage ou encore des prairies. Quelles que soient les cultures, les parcelles irriguées sont de petite taille compte-tenu des contraintes du relief. La superficie totale irriguée dans le secteur ne dépasse pas 50 hectares.

Les espaces irrigables recouvrent 128 ha (soit 22% des terres cultivées), essentiellement autour Cazilhac qui dispose d'une ASA. Plus amont, en Cévennes, l'irrigation est encore assurée de manière traditionnelle par les nombreux béals (canaux parallèles à la rivière) qui dérivent les cours d'eau pour alimenter les cultures puis restitue le trop-plein. Afin de diminuer cet impact sur le tronçon du cours d'eau, certains projets de substitution de canaux par pompage ont été réalisés. Par ailleurs un programme de mise en place de bassins stockage a été développé sur le secteur amont.

Un travail a été réalisé par la chambre d'agriculture de l'Hérault pour le compte du Syndicat du fleuve Hérault afin de préciser et de quantifier les volumes d'eau prélevés pour l'irrigation. La disparité des données disponibles et le manque de données sur certains secteurs n'a pas permis de consolider ces éléments. Les données restent approximatives (voir chapitre ressource en eau/ Livre 2)

> *Des sols de qualité qui sont limités et restreints aux plaines alluviales*

Les sols de fortes valeurs agronomiques ou fort d'indice de multifonctionnalité (voir définition*) sont très limités dans le territoire : ils sont circonscrits à des bandes qui suivent les vallées alluviales perpendiculairement ou longitudinalement à l'axe nord-sud.

Les bons et très bons sols ne recouvrent que 820 ha au sein des 5 719 ha de l'aire d'utilisation agricole soit à peine 14% des surfaces.

Leur localisation, en interface avec les enveloppes urbaines et les zones inondables constitue un enjeu supplémentaire de préservation en raison de leur caractère rare et donc précieux.

*Le projet ARTISOLS, financé par la région Occitanie et le FEDER, avait pour objectif de fournir une information cartographique permettant d'apprécier le préjudice pour la collectivité d'une perte en sol par artificialisation en région Occitanie. Un des volets du projet s'est ainsi attaché à développer un indice de multifonctionnalité potentielle des sols permettant de répondre à la question suivante :

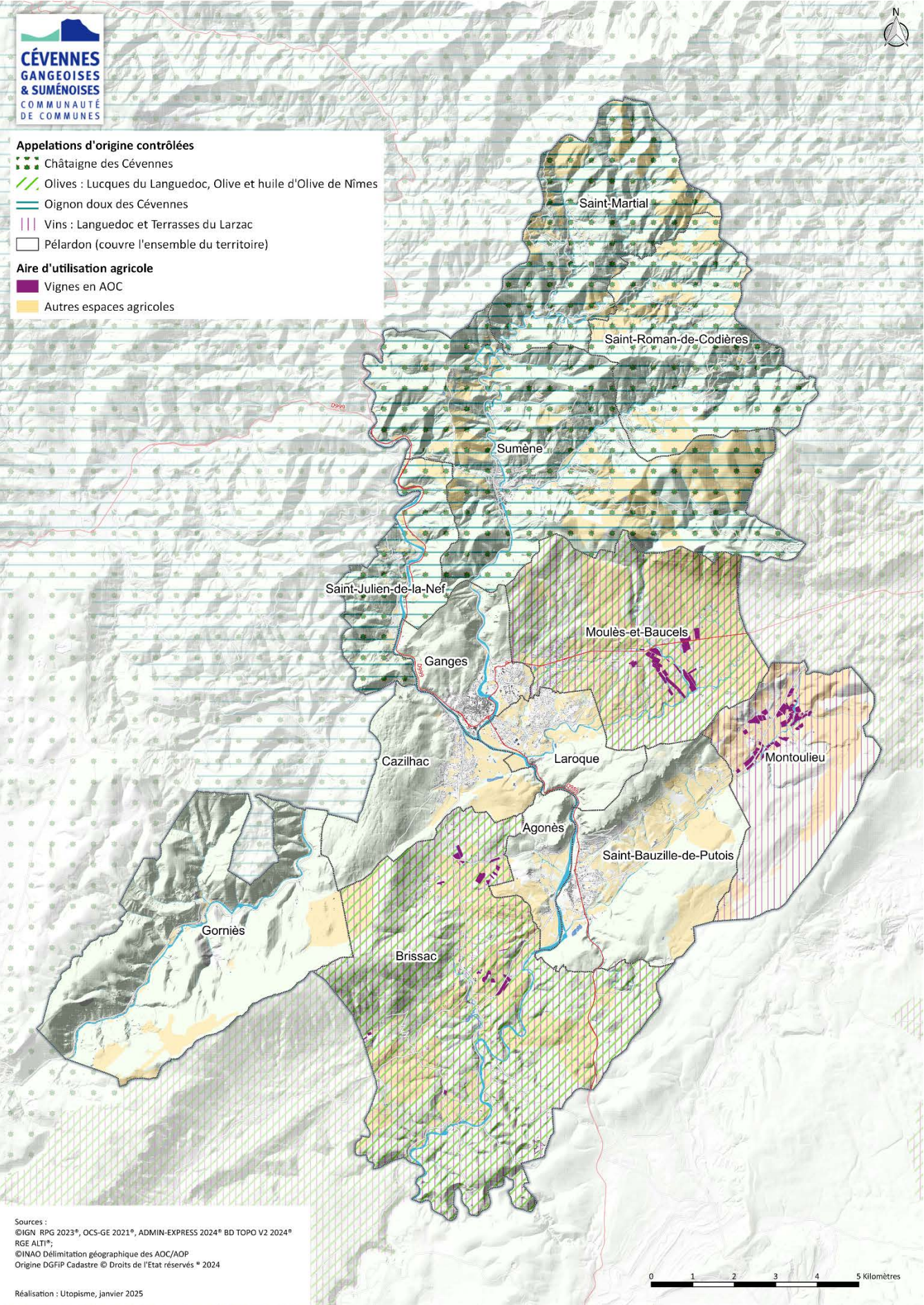
Quels sont les sols à protéger de l'artificialisation pour assurer la sécurité alimentaire de la région Occitanie dans 100 ans, tout en minimisant l'impact des activités agricoles sur l'environnement ?

La démarche conceptuelle du projet UQUALISOL-ZU (Robert et al., 2012) a été reprise et adaptée. Cette méthode permet de **représenter la multifonctionnalité des sols à travers les concepts de services écosystémiques et de fonctions du sol.**

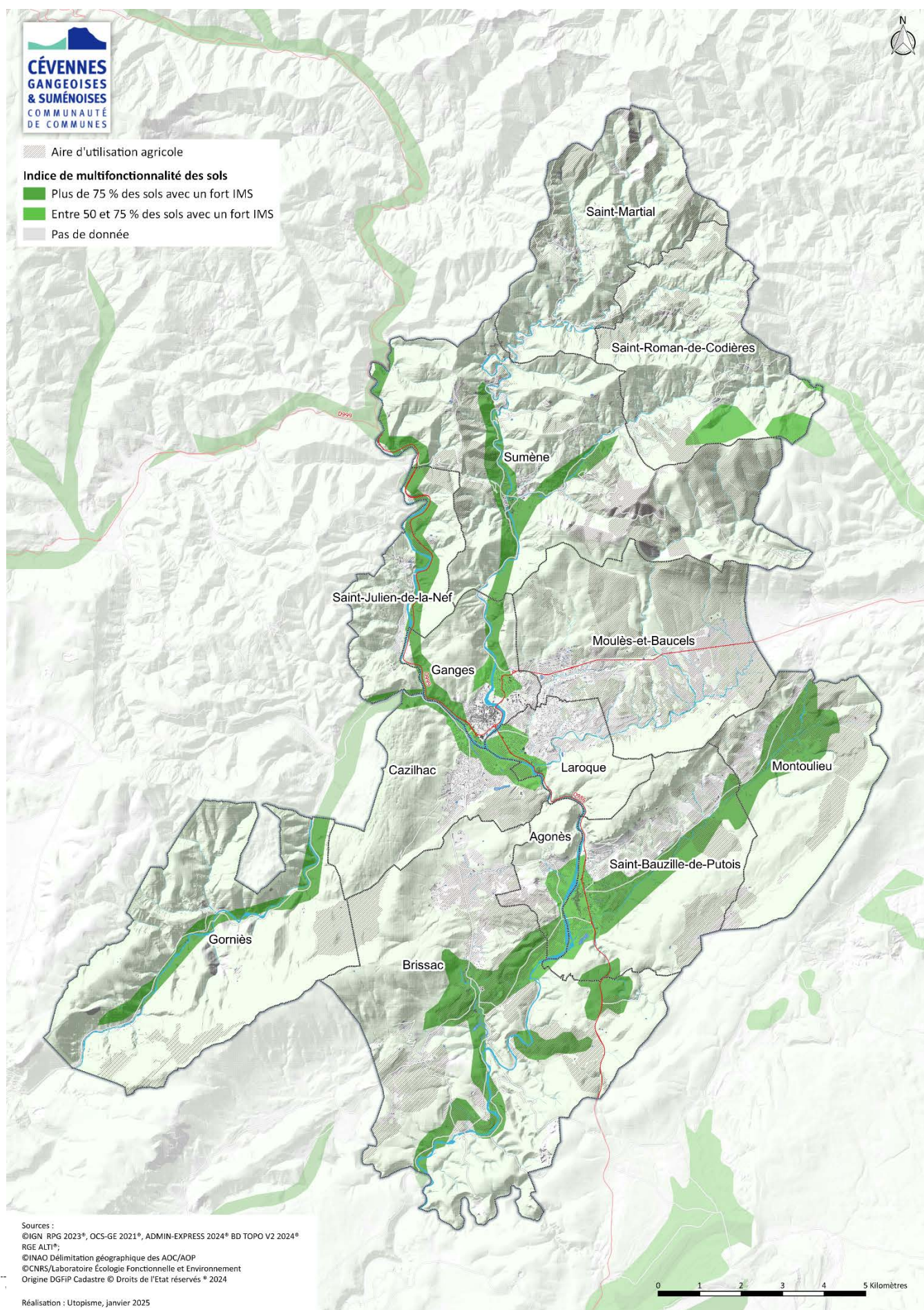
Avec cet indice de multifonctionnalité potentielle des sols, plusieurs usages agricoles du sol sont balayés et la capacité du sol à remplir des fonctions est évaluée pour chacun de ces usages. Il est ainsi possible de savoir si un sol pourra être fonctionnel sous de nombreux usages.

Les sols les plus multifonctionnels sont considérés comme des sols à préserver.

Carte 30: Localisation des principales appellations



Carte 31 : Localisation des sols agricoles selon les indices de qualité et de multifonctionnalité des sols



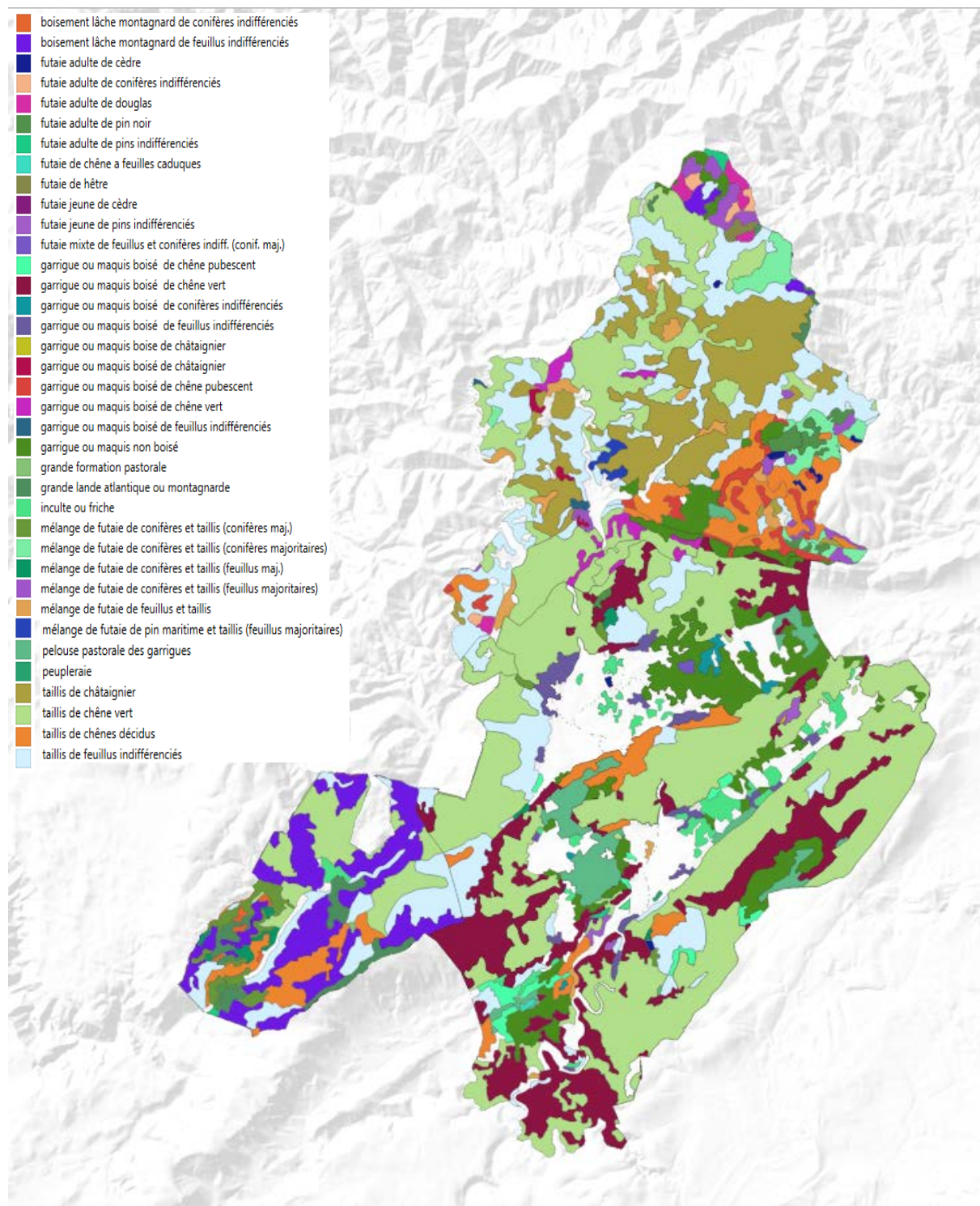
6.4 UNE FILIERE BOIS PRESENTANT UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

6.4.1 UN COUVERT FORESTIER OMNIPRESENT ET CARACTERISE PAR LA PRESENCE DU CHENE

Le taux de boisement moyen du territoire s'élève à 80% représentant environ 24 000 ha, dépassant ainsi de manière importante la moyenne nationale de 32% et régionale de 36%. En particulier, la commune la plus boisée est Gorniès, où la surface forestière recouvre 86% du territoire communal, suivie par Saint-Roman-de-Codières (94%) et Saint-Martial (91%). Il est également à noter qu'aucune commune présente un taux de boisement inférieur à 50%.

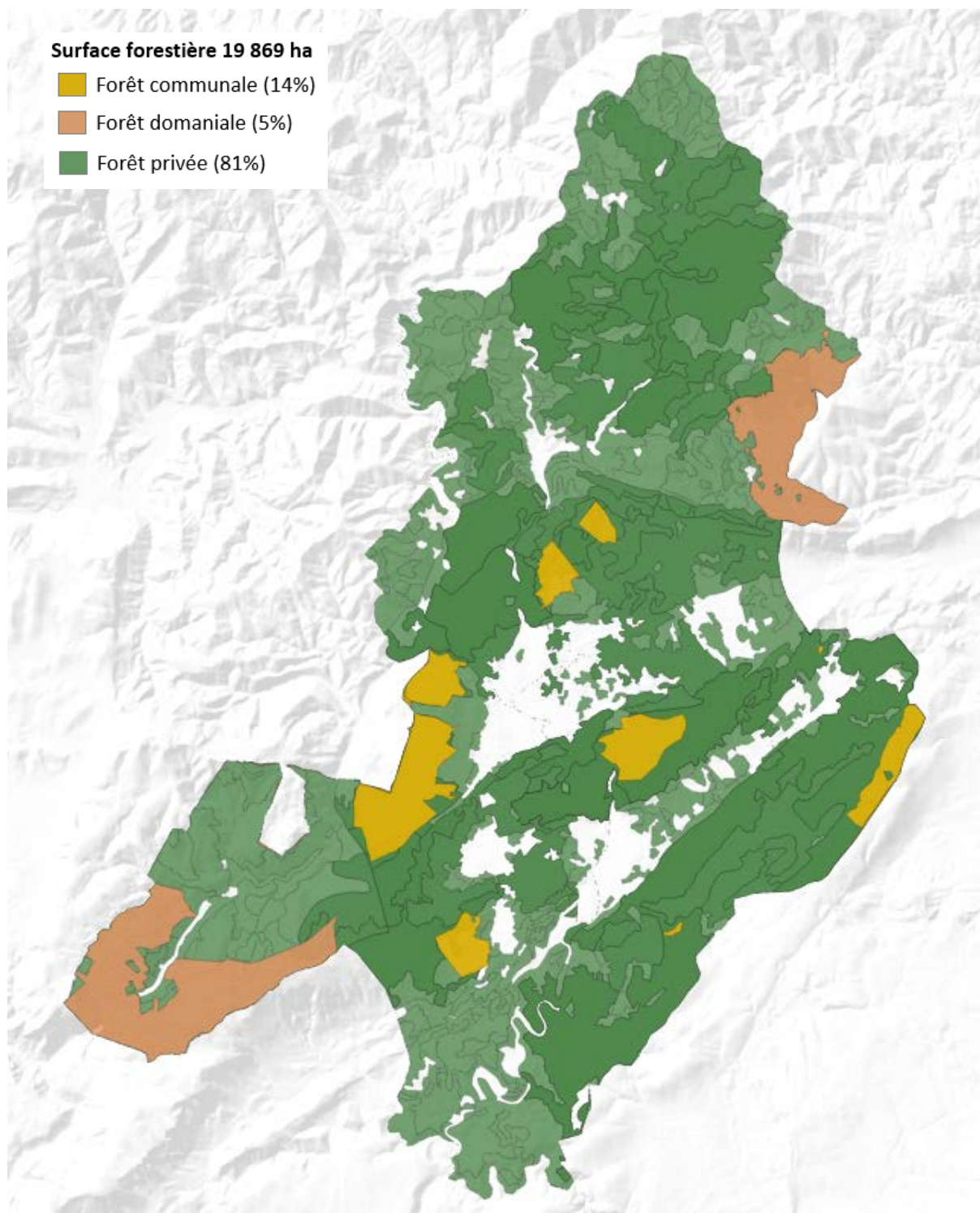
Concernant la typologie d'essences caractérisant les forêts locales, le chêne recouvre 65% de la surface boisée. Un mélange de feuillus caractérise davantage la Sud-Ouest du territoire, tandis que le châtaigner se situe uniquement au Nord de la CCCGS et particulièrement sur la commune de Sumène. Par ailleurs, une large partie du couvert forestier est privée (81%). Seulement 19% sont des forêts publiques, dont 14% communales, soit 2 844 ha.

Carte 32 : Répartition des essences forestières sur le territoire SCoT



Source : BD forêts IGN 2022, traitement AID

Carte 33 : Répartition des propriétés forestières



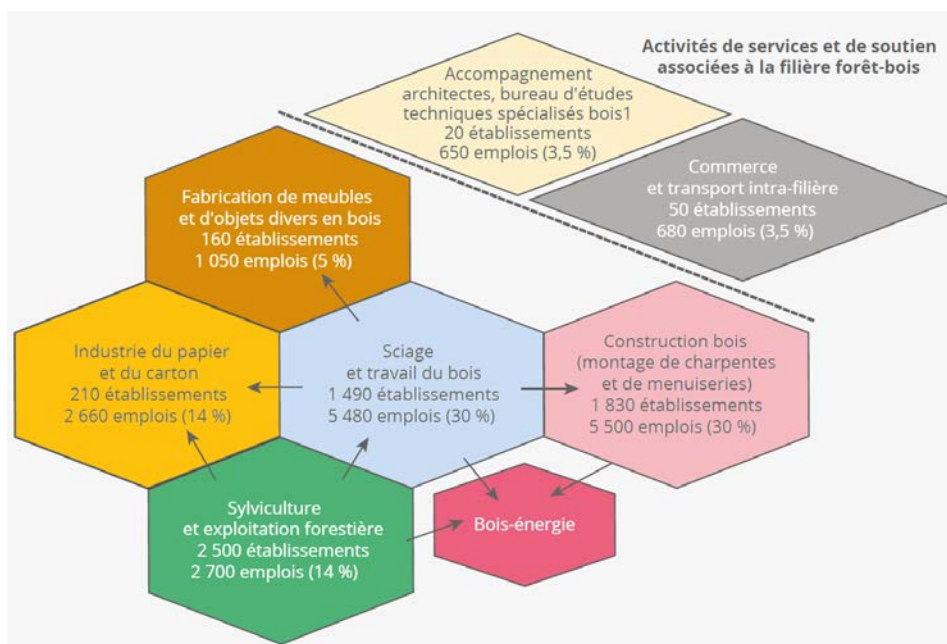
Source : ONF 2022, Communes Forestières, traitement AID

6.4.2 UN RESEAU D'ENTREPRISES A CONSOLIDER POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE

La filière bois en Occitanie emploie 18 700 personnes, dont une majorité sont des salariés (85%) selon une analyse de l'INSEE publiée en 2023 sur des données de 2017. Ce secteur est caractérisé par une multitude de petites entreprises (6 400 en Occitanie) situées dans des communes rurales. Si le secteur ne représente pas un poids important en termes d'emploi, il a l'avantage de soutenir un emploi local et non délocalisable dans les zones rurales car intimement lié à la présence de la ressource primaire.

Au-delà de l'exploitation forestière, l'emploi dans la filière peut être conforté par la transformation du bois. Ceci permet aux territoires ruraux de mieux valoriser les retombées économiques de l'exploitation des ressources du territoire.

Figure 26 : Schéma de la filière, répartition par segment des établissements et des emplois (salariés et non-salariés) en 2019 (Source INSEE)



A l'échelle de la CCCGS, la filière est relativement peu représentée en comparaison de l'importance de son couvert forestier.

Le territoire accueille une vingtaine d'activités sylvicoles, représentant 1,2% des établissements économiques locaux. Cette part d'activités sylvicoles est similaire à celle du Pays Viganais et au-dessus des niveaux des départements et de la région.

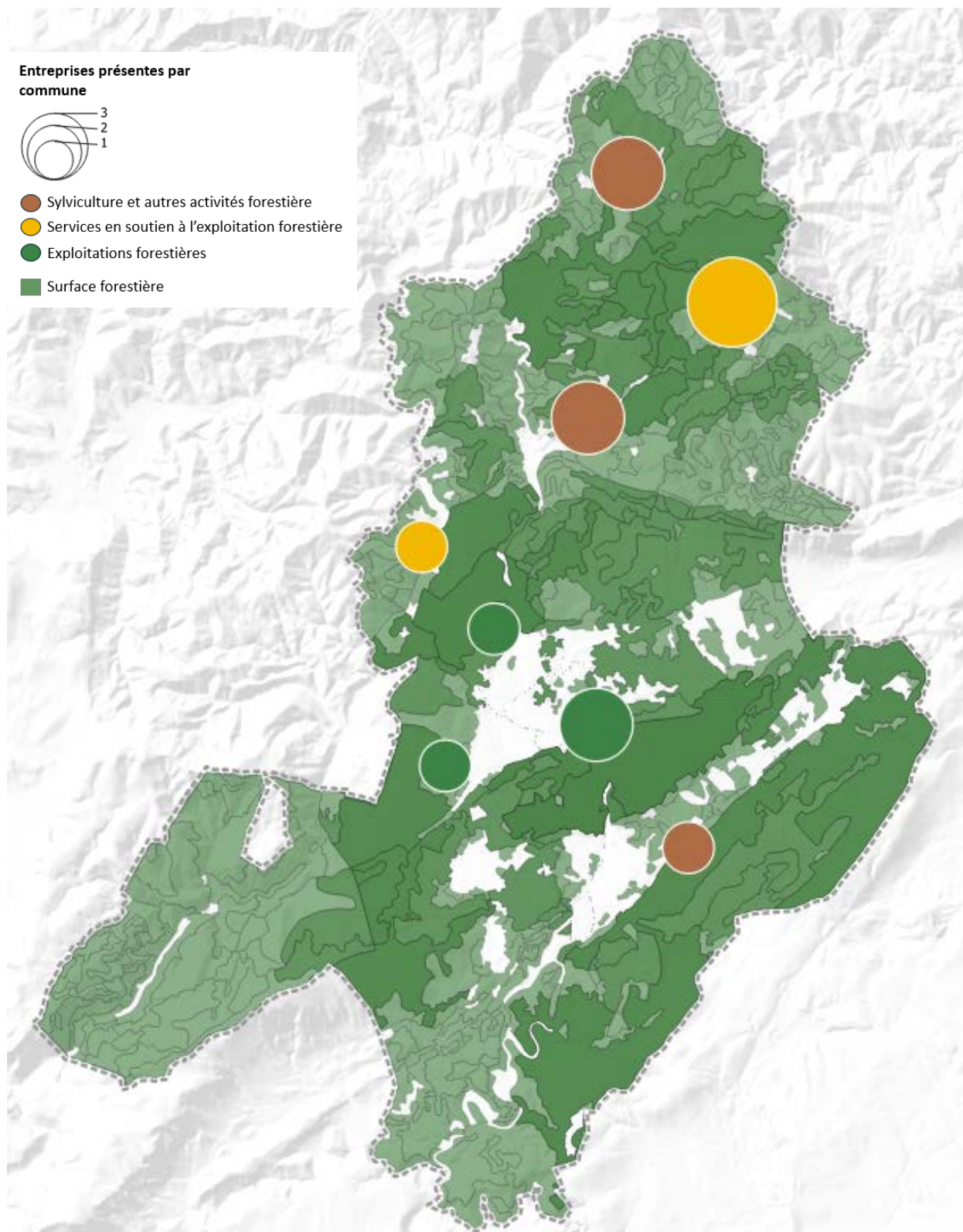
Les entreprises présentes sur le territoire relèvent à la fois l'exploitation de la forêt et de la transformation du bois. Ceci témoigne d'une filière économique déjà constituée qui peut se renforcer. Le territoire comporte six exploitations forestières basées à Laroque, Sumène, Ganges et Cazilhac et une seule scierie.

La scierie de Cazilhac, assurant la première et la deuxième transformation du bois et alimentant l'activité des exploitations forestières locales, permet de structurer la filière sur le territoire. Par ailleurs, le PETR Causses et Cévennes proche, comporte trois différentes scieries avec lesquelles des interconnexions sont possibles. Concernant le bois énergie, le territoire compte de 6 chaufferies bois de puissance moyenne avec une consommation annuelle totale de seulement 0,6 GWh. On note une plateforme de stockage est présente à Saint-Roman-de-Codières.

Concernant l'exploitation du bois d'œuvre, la CCCGS compte 26 entreprises relevant du secteur de la construction et pouvant employer le bois local. Ces entreprises génèrent environ 30 emplois salariés et relèvent de la menuiserie (13 entreprises), de la charpente (7 activités) et de la fabrication d'objets en bois (3 entreprises)

Le développement de la filière présente un réel potentiel d'emplois locaux en complétant la chaîne de valeur et en renforçant le travail et la transformation du bois local.

Carte 32 : Répartition des entreprises de la filière bois (Source : BD forêts IGN 2022, SIRENE 2022))



Source : BD forêts IGN 2022, SIRENE 2022, traitement AID

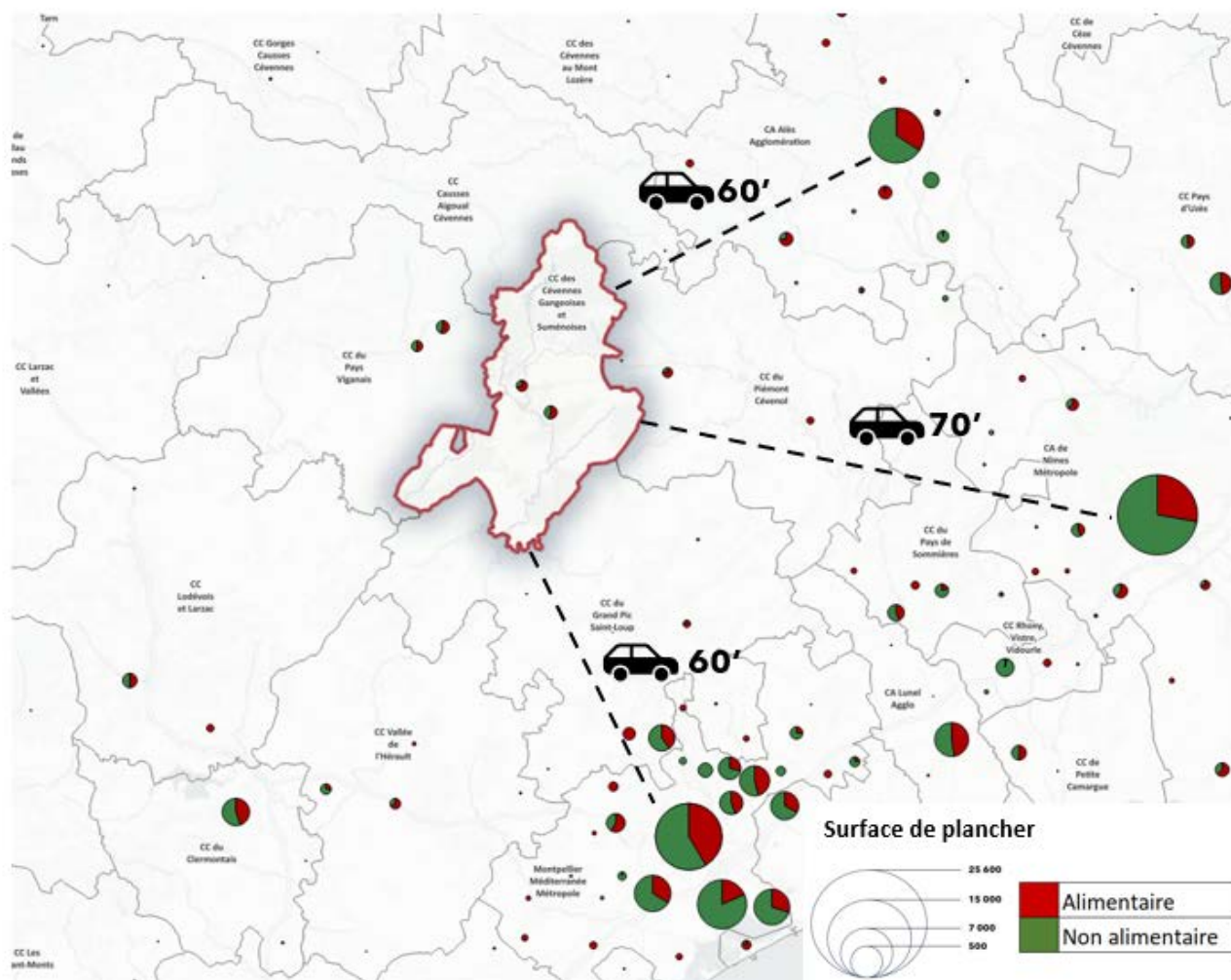
6.5 UNE ARMATURE COMMERCIALE A CONSOLIDER

6.5.1 UN ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL ELOIGNE, RENFORÇANT LA CONSOMMATION LOCALE

Le territoire recense 13 000 m² de GMS (grandes et moyennes surfaces), soit environ 1 000m² pour 1 000 habitants, ce qui constitue une densité plutôt satisfaisante notamment sur le commerce alimentaire (610 m² pour 1000 habitants). Par ordre de comparaison, l'agglomération du Pays de Viganais dispose de 1 100 m² pour 1 000 habitants, et 575m² de commerces alimentaires pour 1000 habitants.

L'analyse cartographique de la répartition des GMS démontre que le territoire se situe dans un environnement concurrentiel peu dense : aucune polarité concurrentielle plus densément équipée n'est présente à moins d'une heure de route. On peut donc en déduire que l'évasion commerciale sur les achats du quotidien reste mesurée, mais qu'elle s'accroît sur les achats occasionnels et exceptionnels, vers les typologies de commerces bien moins présentes sur le territoire (425m² de grandes et moyennes surfaces commerciales non alimentaires pour 1000 habitants).

Carte 34 : Surface de grandes et moyennes surfaces commerciales par commune (CCGS et polarités)



Source : LSA expert 2024, retraitement AID

6.5.2 UN PROFIL DE MENAGES DONT LA PROPENSION A CONSOMMER RESTE FAIBLE

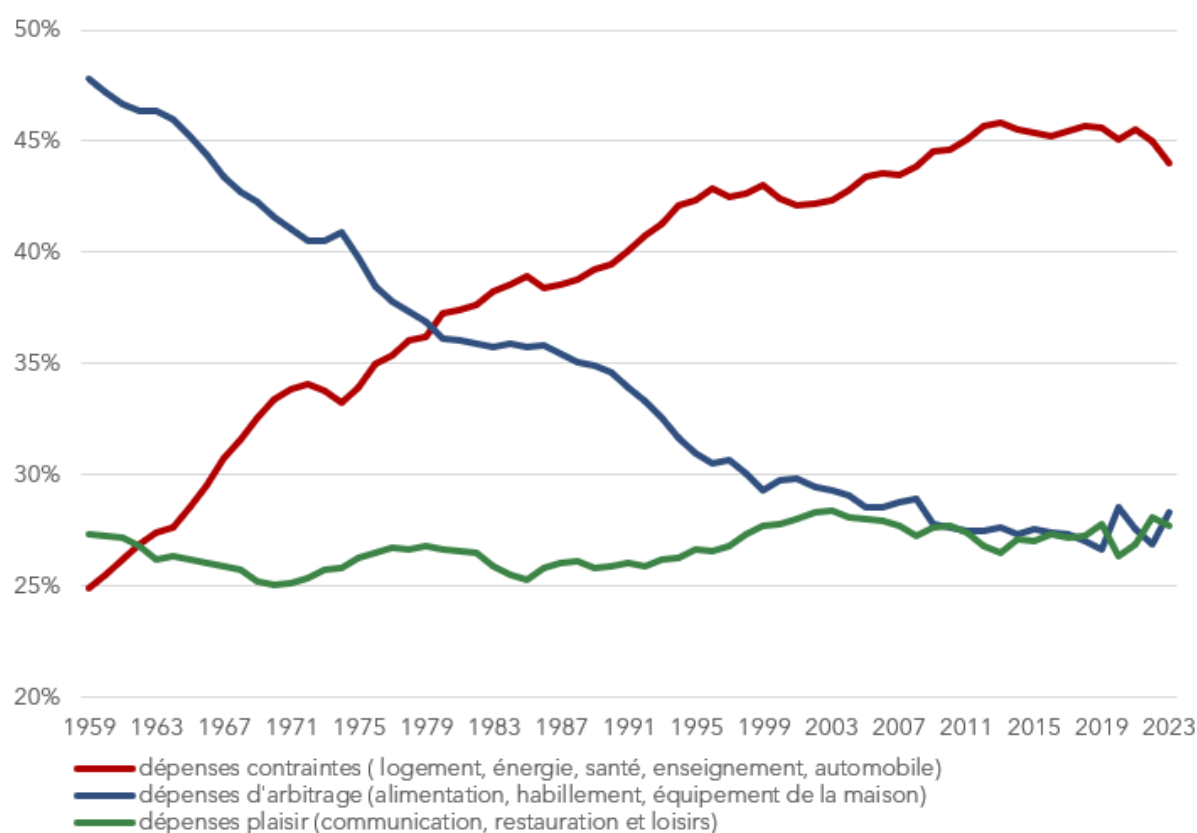
> Un contexte national d'augmentation des dépenses contraintes

Au niveau national, **l'augmentation des dépenses contraintes** dans le budget des ménages, comprenant les dépenses incompressibles telles que le logement, l'énergie, les transports ou l'alimentation, réduit progressivement la part allouée aux dépenses d'arbitrage et de plaisir. Cette tendance a des répercussions majeures sur l'aménagement du territoire, notamment dans les zones rurales et périurbaines, où les commerces de loisirs, de restauration et plus généralement « d'achats plaisir » souffrent d'une baisse de fréquentation. **Les choix budgétaires plus restreints des ménages limitent également leur capacité à soutenir les initiatives locales ou à se tourner vers des services jugés non indispensables.**

En parallèle, les **évolutions vers des comportements d'achat responsable**, privilégiant les circuits courts, les produits locaux et les articles durables, traduisent une volonté de consommer mieux, mais ces initiatives restent conditionnées par les capacités financières des ménages. Cette double dynamique **renforce la nécessité de concevoir des politiques d'aménagement adaptées : d'une part, en soutenant les commerces essentiels et de proximité pour pallier la baisse du pouvoir d'achat, et d'autre part, en favorisant une transition vers une consommation durable accessible à tous.**

Cela implique de revaloriser les centres-bourgs, de diversifier les offres commerciales pour répondre à ces nouveaux comportements, et d'accompagner les populations vulnérables face à ces mutations économiques.

Figure 27: Évolution de la part de dépense des ménages par fonction (niveau national)



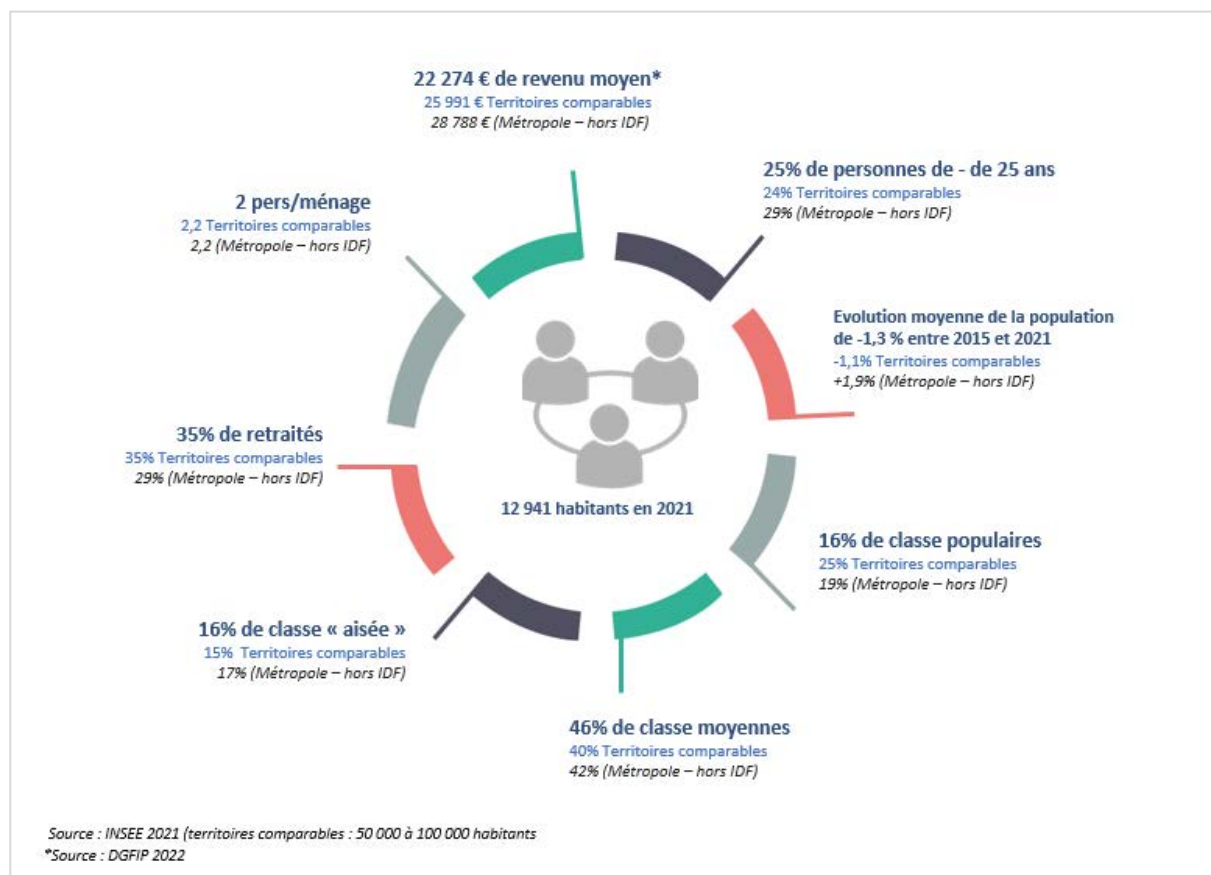
Source : INSEE 2023, dépense de consommation des ménages par fonction, retraitement AID

> Une population locale au profil socio-économique sensible à l'offre de proximité

Localement, l'analyse du profil socio-démographique du territoire fait apparaître **une clientèle moyenne plus âgée, avec moins de revenus, ainsi qu'une population en diminution**. Cependant, cette analyse est à nuancer par la lecture de la répartition des CSP : on constate plus de classes moyennes et aisées que dans des territoires comparables².

Ce profil socio-économique influence directement les comportements d'achat, avec une forte sensibilité aux prix, une priorité donnée aux biens de première nécessité et une préférence pour les commerces de proximité offrant des services adaptés à leurs besoins spécifiques.

Figure 28: Indicateurs sur le profil de clientèle moyen du territoire



² Les données sur les territoires comparables sont construites à partir d'une moyenne des données sur des territoires de tailles similaires

6.5.3 UN MAILLAGE COMMERCIAL QUI S'APPUIE NATURELLEMENT SUR LES 3 PRINCIPALES POLARITES

> Une densité commerciale importante

Avec **337 activités commerciales recensées par l'INSEE** le territoire se distingue par une offre et une densité commerciale de détail relativement importante, supérieur aux moyennes nationales ainsi qu'aux moyennes de territoires comparables, aussi bien sur les commerces alimentaires, non alimentaires et sur les services.

On constate cependant une **relative sous-densité des cafés, hôtels, restaurants** sur le territoire, qui bien que touristique, ne dispose pas d'une offre particulièrement dense sur ces typologies de commerces.

Tableau 21 : Comparaison des densités commerciales (Nb de commerces pour 1000 habitants)

	Alimentaire	Non alimentaire	Services	Café, hôtel, restaurant	Total
CC. Cévennes Gangeoises et Suménoises	3,8	5,3	6,6	7,4	26
Territoires comparables (10 000 à 15 000 habitants)	3,4	4,4	5,6	8,2	24
France métropolitaine (Hors IDF)	2,7	5	6,1	5,4	21,8

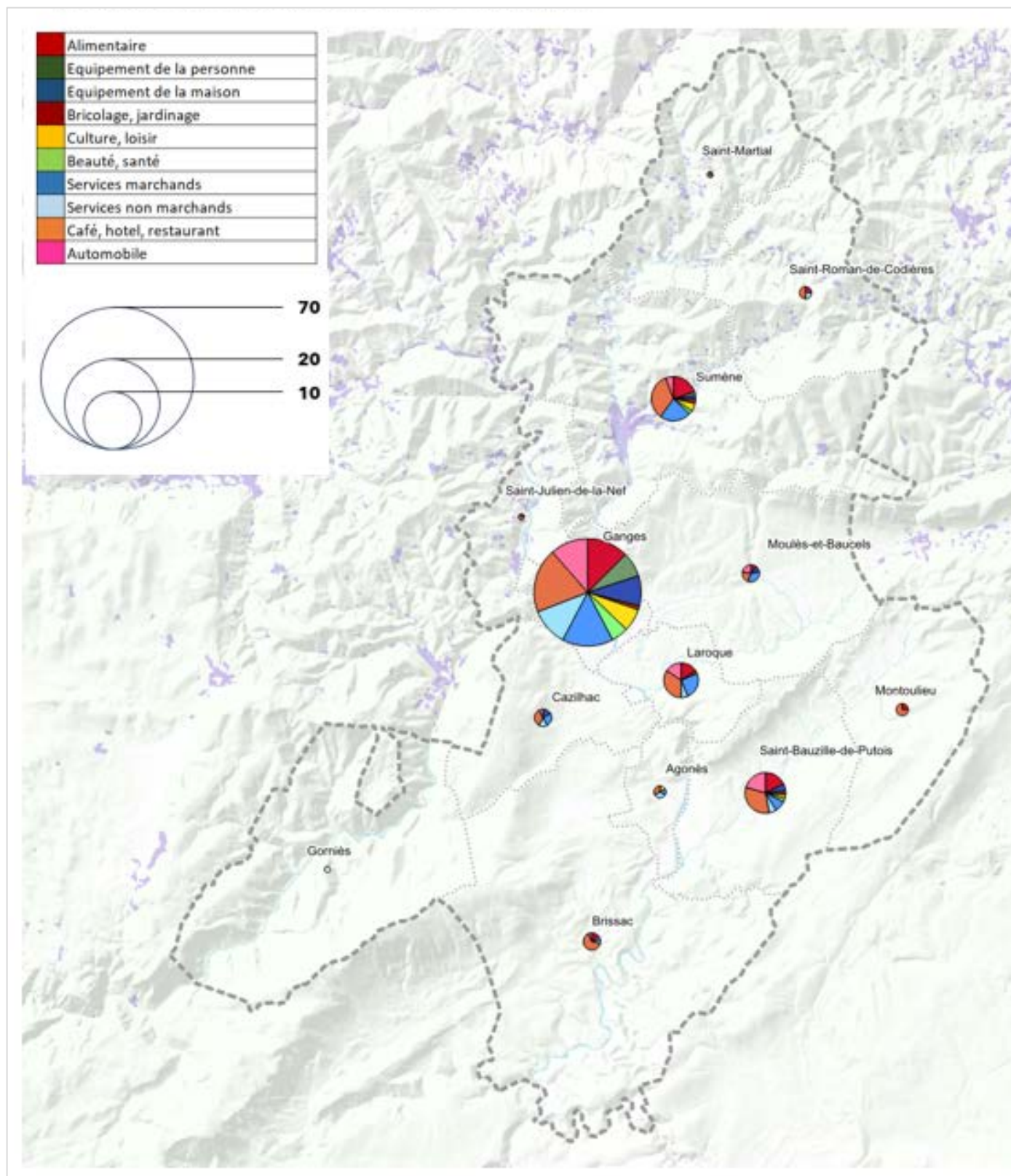
> Un territoire qui polarise à l'échelle de son bassin de vie

La répartition de ces activités commerciales à l'intérieur du territoire fait apparaître une forte polarisation commerciale sur 3 polarités principales (Ganges, Sumène et Saint-Bauzille-de-Putois) et sur la polarité relais de Laroque.

L'absence d'une couverture homogène en commerces et services pénalise particulièrement les communes les moins équipées. Cette asymétrie génère des inégalités d'accès pour les habitants des zones moins denses, accentuant les disparités territoriales et l'éventuel sentiment d'isolement.

Les enjeux résident donc dans le renforcement de l'accessibilité des polarités par une diversité de modes de déplacement ainsi que de l'attractivité et de la desserte des communes les moins équipées (en favorisant des solutions adaptées comme le soutien au commerce itinérant, la revitalisation des centres-bourgs, ou encore des politiques de rééquilibrage territorial pour réduire ces inégalités).

Carte 35 : Répartition des commerces par commune (Source : INSEE 2021, Stock des établissements)



6.5.4 DES CENTRALITES COMMERCIALES DYNAMIQUES, AVEC DES MARGES DE PROGRESSION

> Définition des centralités, notamment commerciales

La « centralité » se définit en urbanisme par la mixité et la concentration des fonctions, des activités et des services dans une zone spécifique. Cette zone, souvent appelée centre-ville, centre-bourg ou encore noyau urbain, joue un rôle crucial dans l'organisation et le fonctionnement de la ville. La centralité, outre sa définition technique, c'est aussi un lieu concret vécu et connu par les habitants, au quotidien dans leur expérience de la ville.

> Analyse des centralités du territoire

L'analyse des centralités principales du territoire a été réalisée en synthétisant plusieurs données : un recensement exhaustif des activités commerciales ainsi qu'une analyse qualitative de l'espace public et des facteurs de commercialité.

La grande majorité des communes du territoire comportent des commerces de proximité, avec parfois plusieurs commerces alimentaires accessibles directement en centralité. Toutefois, **de nombreuses communes du territoire ne disposent d'aucun commerce alimentaire, et parfois même d'aucune activité commerciale, posant la question du maillage et de la desserte des besoins.**

La faible vacance commerciale observée dans les principales centralités du territoire démontre d'une **qualité relativement satisfaisante de la vitalité commerciale de ces espaces.**

La principale centralité, Ganges, dispose d'un taux de vacance commerciale presque satisfaisant. Par ordre de comparaison, le taux de vacance commerciale moyen relevé dans les centralités de communes de 3 000 à 5 000 habitants est de 11%³.

La centralité de Sumène présente cependant un taux de vacance commerciale très important (bien qu'il s'agisse d'une valeur relative sur 17 locaux), qui invite à requestionner le développement du périmètre marchand de la commune.

Si un certain niveau de vacance (mesuré) est nécessaire à la rotation des activités en centralité, et à l'installation de nouveaux porteurs de projets, **une vacance commerciale supérieure à 15% est le signe d'une dévitalisation prononcée.** Sur le territoire, il s'agira surtout d'être très vigilant quant à l'évolution de cette vacance, pour en contenir les effets négatifs.

> La vitalité des centralités

La vacance commerciale observée dans les centralités est multifactorielle, surtout sur un territoire aussi étendu. L'évolution du tissu économique du territoire, l'évolution des modes de consommation avec l'essor d'internet, les loyers élevés et charges financières dissuasives pour l'installation de nouveaux porteurs de projets, l'état parfois dégradé des locaux, et enfin la concurrence accrue entre le commerce et service présent en périphérie.

³ Données internes AID

Tableau 22:: Analyse urbaine des commerces proximité dans les centralités (Synthèse de l'expertise de terrain)

	Nombre de locaux	Activités de service	Activités alimentaires	Taux de vitalité**	Taux de vacance commerciale
Ganges CV	133	16	9	85%	12%
Sumène CV	19	1	1	85%	32%
Saint-Bauzille-de-Putois CV	17	0	5	-	-
Laroque CV	8	0	0	-	-
Saint-Martial CV	3	0	0	-	-
Cazilhac CV	3	0	1	-	-
Brissac CV	2	0	1	-	-
Montoulieu CV	1	0	0	-	-
Saint-Roman-de-Codières CV	1	0	0	-	-
Saint-julien-de-la-Nef CV	1	0	0	-	-
Moulès-et-Baucels CV	1	0	0	-	-
Total SCOT	189	17	17	-	-

> Le traitement des espaces publics dans les centralités

La qualité de l'espace public en centralité présente des différences notables. Si de manière globale les espaces verts et les aménagements urbains favorisent plutôt la déambulation et le temps de présence dans les centres-villes, ils présentent cependant presque tous des **problématiques d'accessibilité**.

Par ailleurs, les façades et devantures présentent des parfois des **problématiques de visibilité**. Enfin, bien que la vacance semble globalement contenue dans son évolution, sa forte visibilité, selon les espaces, nuit d'une part au dynamisme économique et à la qualité de vie des habitants, mais rend aussi les centralités moins fréquentées à attractives.

L'enjeu de l'amélioration de l'intégration urbaine et paysagère du commerce n'est pas une problématique propre au territoire. Dans ce contexte, plusieurs programmes nationaux ont vu le jour dans le but d'accompagner les centralités sur cette problématique.

En effet, Ganges est engagée dans le programme national Petite Ville de demain, ayant pour objectif de favoriser le développement qualitatif des centralités. Il existe par ailleurs d'autres dispositifs, notamment l'ORT qui vise à définir des périmètres et axes d'interventions à l'échelle des communes. **Cependant, malgré l'existence de ces dispositifs, leur mobilisation ne semble pour le moment pas extensive sur le territoire.**

Figure 29 : Analyse de la qualité des centralités (Source : AID 2024)

Analyse qualitative des centralités



> Ganges et Saint-Bauzille-de-Putois : deux centralités engagées dans le programme Bourg-Centre

Dès 2017, la Région Occitanie porte une attention particulière aux centralités jouant un rôle essentiel pour l'attractivité de l'ensemble du territoire. Dans ce cadre, deux générations de contrats Bourg-Centre ont vu le jour, car le premier, valable sur la période 2018-2021, a été poursuivi jusqu'à 2028.

Le programme, en articulation et complémentarité avec le dispositif Petite Ville de Demain et le CRTE intercommunal, définit les principaux leviers d'action en soutien du dynamisme et de l'animation des centralités concernées. En particulier, pour la centralité de Ganges le programme met en avant l'effective attractivité marchande du centre-ville, grâce à la présence de ses commerces physiques et de son offre non-sédentaire.

Toutefois, certains secteurs, plus en retrait des axes principaux, continuent de se fragiliser au bénéfice du commerce à proximité de la rocade. Au vu de ces constats, le plan d'actions du programme se focalise sur une amélioration de l'accessibilité du centre-bourg, un resserrement du parcours marchand et une rénovation des devantures commerciales plus vieillissantes.

Concernant le tissu marchand de la centralité de Saint-Bauzille-de-Putois, le portrait dressé dans le cadre du programme souligne le déséquilibre de plus en plus marqué entre l'offre commerciale du centre ancien (Grande Rue et Place du Christ) et la partie Est du centre-bourg (Chemin Neuf et la Route Montoulieu). Si dans le centre ancien, l'offre se fragilise progressivement, à l'est, elle continue de croître grâce à l'apport des flux empruntant la RD986. Compte tenu de ces éléments, le plan d'actions proposé à horizon 2028 porte sur la rénovation de la Grande Rue et le réaménagement et dynamisation de la Place du Christ dans le centre ancien.

6.5.5 LE COMMERCE DE PERIPHERIE : UN DYNAMISME A ENCADRER POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET VERTUEUX

> *Définition des secteurs d'implantation périphérique (ou SIP)*

La périphérie commerciale se définit par plusieurs caractéristiques spécifiques qui la distinguent du commerce de centre-ville.

Tout d'abord, la typologie d'offre comprend une présence marquée d'une offre alimentaire sous forme de grandes et moyennes surfaces, ainsi que des commerces de destination proposant des équipements pour la personne, la maison, le mobilier ou encore l'électroménager. Ces commerces sont souvent en discontinuité vis-à-vis du tissu urbain, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas intégrés harmonieusement dans l'environnement urbain existant. Le type de bâti commercial se distingue par des cellules de grande taille, parfois regroupées en galeries, et adossées à un grand nombre de places de stationnement, favorisant l'accès en voiture. L'accessibilité piétonne y est généralement plus difficile, ces zones étant moins aisément accessibles via des modes de transport actifs comme la marche ou le vélo. Enfin, ces zones commerciales s'appuient sur un périmètre préexistant, souvent identifié dans les documents d'urbanisme comme une zone d'activités commerciales.

Il est crucial de traiter la question du commerce de périphérie dans un SCoT en raison de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux. En effet, la croissance de ces zones commerciales périphériques peut contribuer à la désertification des centres-villes, à l'étalement urbain et à une dépendance accrue à l'automobile. Le SCoT a pour but d'encadrer le développement de ces zones pour en atténuer les effets négatifs, tout en favorisant une répartition plus équilibrée des activités commerciales sur le territoire, et une consommation foncière rationalisée.

> *Détermination et analyse foncière des SIP du territoire*

Au stade du diagnostic, le territoire de la Communauté de Communes des Cévennes gangeoises et Suménoises comprend **4 secteurs d'implantations périphériques** (SIP) stratégiques. Une analyse foncière de ces espaces est menée.

Cette analyse permet d'une part de comprendre la structure et le fonctionnement des espaces, l'utilisation et les potentiels de développement ; dans le but d'aider à planifier de manière plus efficace et cohérente les aménagements futurs, en identifiant les zones propices à l'expansion des activités commerciales et celles qui nécessitent une requalification.

D'autre part, en identifiant le foncier sous-utilisé ou vacant, l'analyse permet de mettre en avant les potentiels de maximisation de l'utilisation des sols disponibles, réduisant ainsi la consommation d'espaces non artificialisés et préservant les espaces naturels ou agricoles, pour un développement économique plus durable et une meilleure gestion des ressources foncières.

Carte 36: Analyse foncière des SIP

Analyse foncière des secteurs d'implantations périphériques

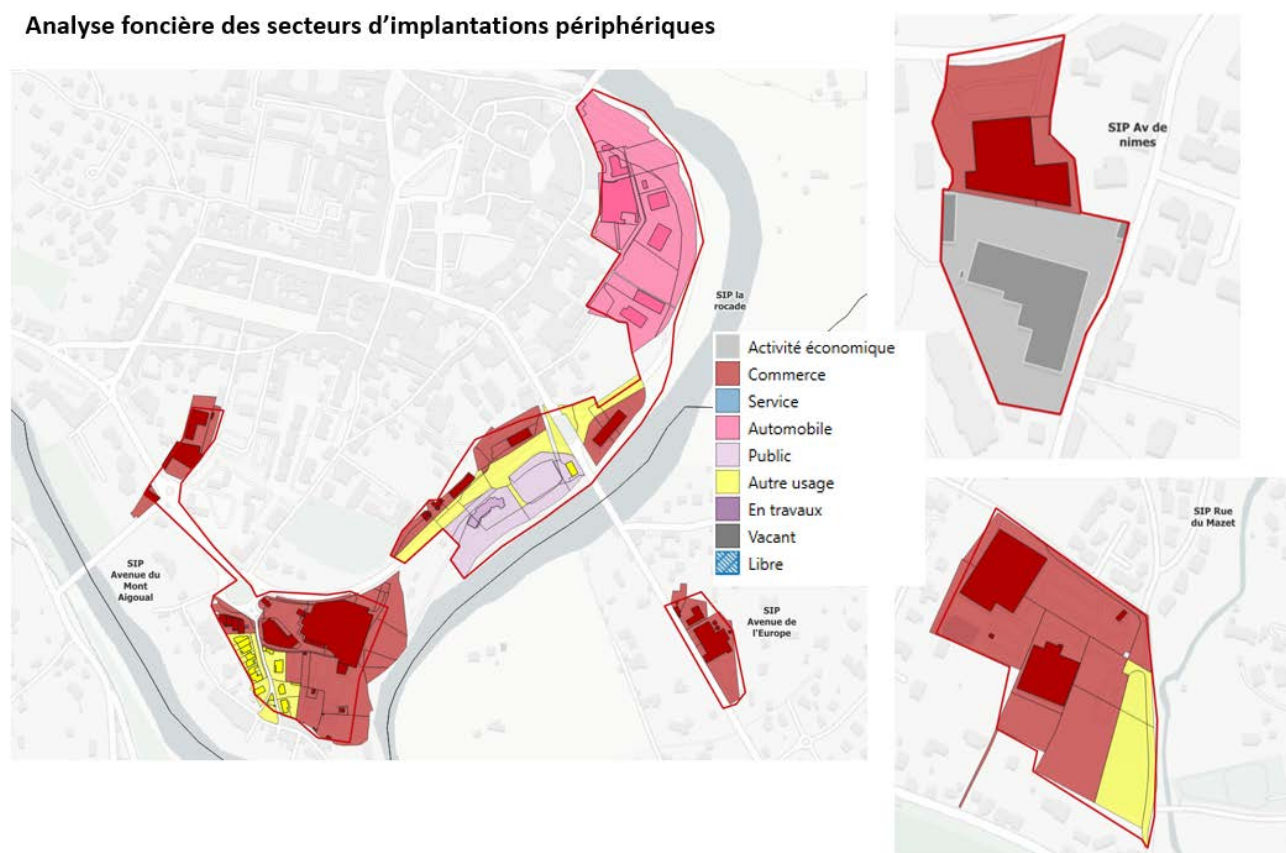


Tableau 23 : Analyse des capacités foncières des SIP

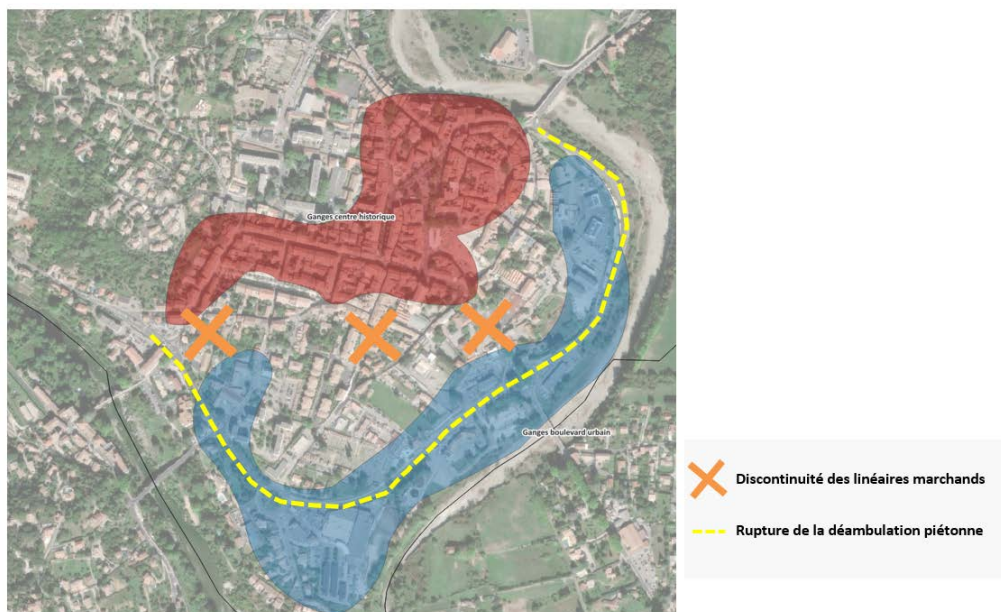
	Parcelles commerciales (Ha)	Total des parcelles (Ha)	Taux de commerce	Parcelles vacantes (Ha)	Parcelles nues (Ha)	CES* parcelles commerciales
SIP av de l'Europe	0,6	0,6	100%	0	0	0,32
SIP av de Nîmes	0,4	1,2	39%	0	0	0,35
SIP Boulevard Urbain	6,2	6,7	92%	0	0	0,27
SIP Laroque	3,1	3,8	83%	0	0	0,20
total	10,4	12,4	84%	0	0	0,26

L'analyse foncière réalisée pour le 5 SIP du territoire a permis de dresser un premier état des lieux du foncier économique et commercial de ces espaces, et de mettre en lumière **les faibles potentiels de développement de ces espaces** :

En effet, sur la totalité des SIP du territoire, **aucune parcelle n'est disponible à priori** (analyse basée sur une constatation visuelle des sites).

En outre, sur l'ensemble de ces zones, **le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen des parcelles commerciales est de 0,25, signe d'un usage peu efficient du foncier**. Si cette donnée est hétérogène selon les zones, on constate globalement d'importants potentiels de densification ou de renaturation

> *Le SIP « Boulevard urbain », distinct de la centralité de Ganges*



La discontinuité des linéaires marchands, la rupture de déambulation provoquée par la départementale ainsi que les formes de commerces spécifiques présents dans les différents espaces invitent à considérer le boulevard urbain comme un espace à part entière au sens des fonctions commerciales.

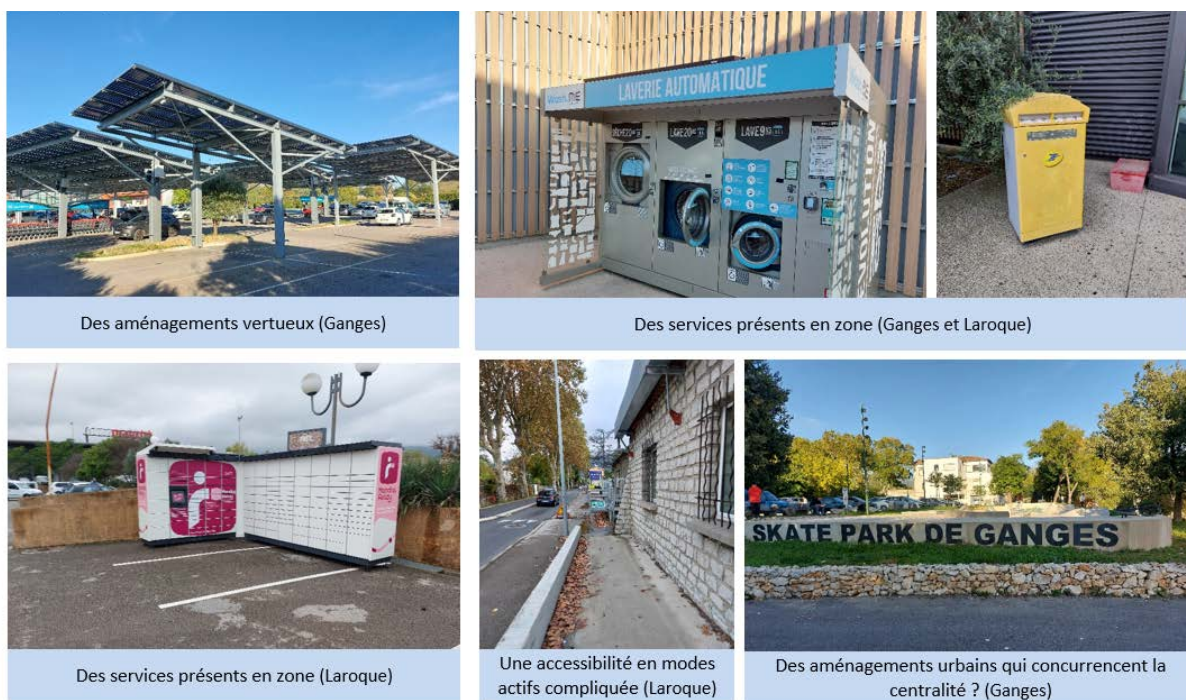
L'analyse urbaine révèle un besoin d'amélioration de l'accessibilité, de la complémentarité et des liens entre la centralité commerciale de Ganges et le Boulevard urbain. Néanmoins, l'analyse commerciale confirme l'intérêt de conserver le caractère distinct de cet espace, pour être en mesure d'assurer la complémentarité entre le commerce de centralité et le commerce de périphérie. Au sens du DAACL, il convient de pouvoir prévoir des conditions d'implantations distinctes, aussi bien sur les typologies par fréquences d'achat proposées, que sur le format de vente (petit commerce) au niveau du boulevard urbain.

Malgré quelques défis d'amélioration de la qualité urbaine, du centre-ancien, le commerce de centre-ville, se porte actuellement bien (sans dévitalisation constatée). Il est impératif de préserver cette santé.

> *Analyse de la qualité des espaces commerciaux périphériques*

Enfin, une bonne compréhension des zones d'activités commerciales permet de créer des conditions favorables à l'implantation de nouveaux commerces, et l'amélioration qualitative de l'existant. En analysant les besoins en infrastructures, en transports et en services, il est par ailleurs possible de mieux répondre aux attentes de la clientèle locale.

Figure 30: Analyse qualitative des SIP



Les secteurs d'implantation périphériques, souvent situés en entrée de ville, jouent un rôle important en termes d'image de la commune et d'identité paysagère. La qualité des équipements et des aménagements constitue également un facteur d'attractivité pour les entreprises. Ces espaces ont fait l'objet d'une analyse qualitative au regard de différents critères, de manière à identifier les bonnes et mauvaises pratiques et les marges de manœuvre en termes d'amélioration qualitative. Celle-ci fait apparaître des disparités selon les zones, avec des enjeux de requalification ou d'aménagement plus ou moins importants dans les domaines suivants :

- **La mixité des usages** : la majeure partie des zones d'activités (principalement celles de l'aire urbaine de Ganges) accueillent plusieurs types d'activités économiques pouvant générer des conflits d'usage. C'est notamment le cas, lorsque la vocation commerciale est implantée à proximité d'entreprises industrielles : mixité de flux routiers (véhicules particuliers / poids lourds), des problématiques de sécurité des accès des bâtiments (commerce accueillant du public / bâtiment sécurisé et protégé), nuisances générées.
- **Le traitement de l'espace public et l'insertion paysagère** (voies de desserte, cheminements, abords, végétalisation...) : certaines zones (principalement celle de l'Avenue de l'Europe à Laroque) sont peu aménagées et peu sécurisées : pas de cheminements piétons accessibles, peu de trottoirs aménagés, une ambiance très routière.

- **La qualité du bâti** (formes, gabarits, façades...) : la qualité du bâti est hétérogène selon les zones. Certaines disposent de bâtis récents et attractifs (SIP de la rocade, Ganges) alors que d'autres zones disposent de bâtis vieillissants (SIP rue du Mazet, Laroque). C'est notamment le cas pour les zones d'activités les plus anciennes. Enfin, peu d'efforts sont effectués sur l'intégration paysagère du bâti ou sur des constructions respectant les normes environnementales et écologiques.
- **L'intégration de fonctions de services dans les zones** : l'importante présence de services est constatée sur les SIP (services postaux, casiers de retraits de colis, services non marchands...). La question de la juste mesure de la présence de ces services se pose : en nombre trop importants, ils rendent les centralités évitables, génèrent des phénomènes de concurrences entre centralité et périphérie.

6.5.6 UNE ARMATURE COMMERCIALE REQUESTIONNEE

Au regard du nombre et du type d'activités présents sur le territoire, l'armature commerciale centralité suivante est proposée. Elle est construite en cohérence avec l'armature urbaine.

Les polarités commerciales de l'armature

- Le pôle majeur Ganges, concentrant les fonctions commerciales du quotidien dans leur diversité, alimentaires et non alimentaires.
- Les pôles Secondaires de Sumène et de Saint-Bauzille-de-Putois, proposant des fonctions commerciales du quotidien
- Le pôle relais de Laroque, en interdépendance avec Ganges, proposant une offre du quotidien élargie dans sa périphérie
- Les pôles de proximité : les villages du territoire, proposant parfois un commerce de proximité

Au sein de ces polarités commerciales viennent cohabiter un ou plusieurs secteurs commerciaux, que sont les centralités commerciales et les secteurs d'implantations périphériques.

Les centralités commerciales

- **1 centralité commerciale majeure** (centre-ville de Ganges), présentant une offre commerciale diversifiée, disposant de commerces alimentaires et d'une offre d'achats occasionnels (équipement de la personne, ou de la maison). Cette polarité dispose d'au moins 100 commerces de détail et services en centralité
- **2 centralités commerciales secondaires** (Centres villes de Sumène et Saint-Bauzille-de-Putois), présentant au moins une offre alimentaire et disposant de 10 à 20 commerces de détails et services en centralité
- **10 centralités commerciales de proximité** (Centres villes de Saint-Martial, Saint-Romain, Saint-Julien-de-la-Nef, Moulès-et-Baucels, Montoulieu, Laroque, Cazilhac, Agonès, Gorniès, Brissac) disposant de 9 commerces et services ou moins en centralité

Les secteurs d'implantation périphérique

Par ailleurs, au regard de la surface et du type d'activités présentes sur le territoire, l'armature commerciale de périphérie suivante est proposée :

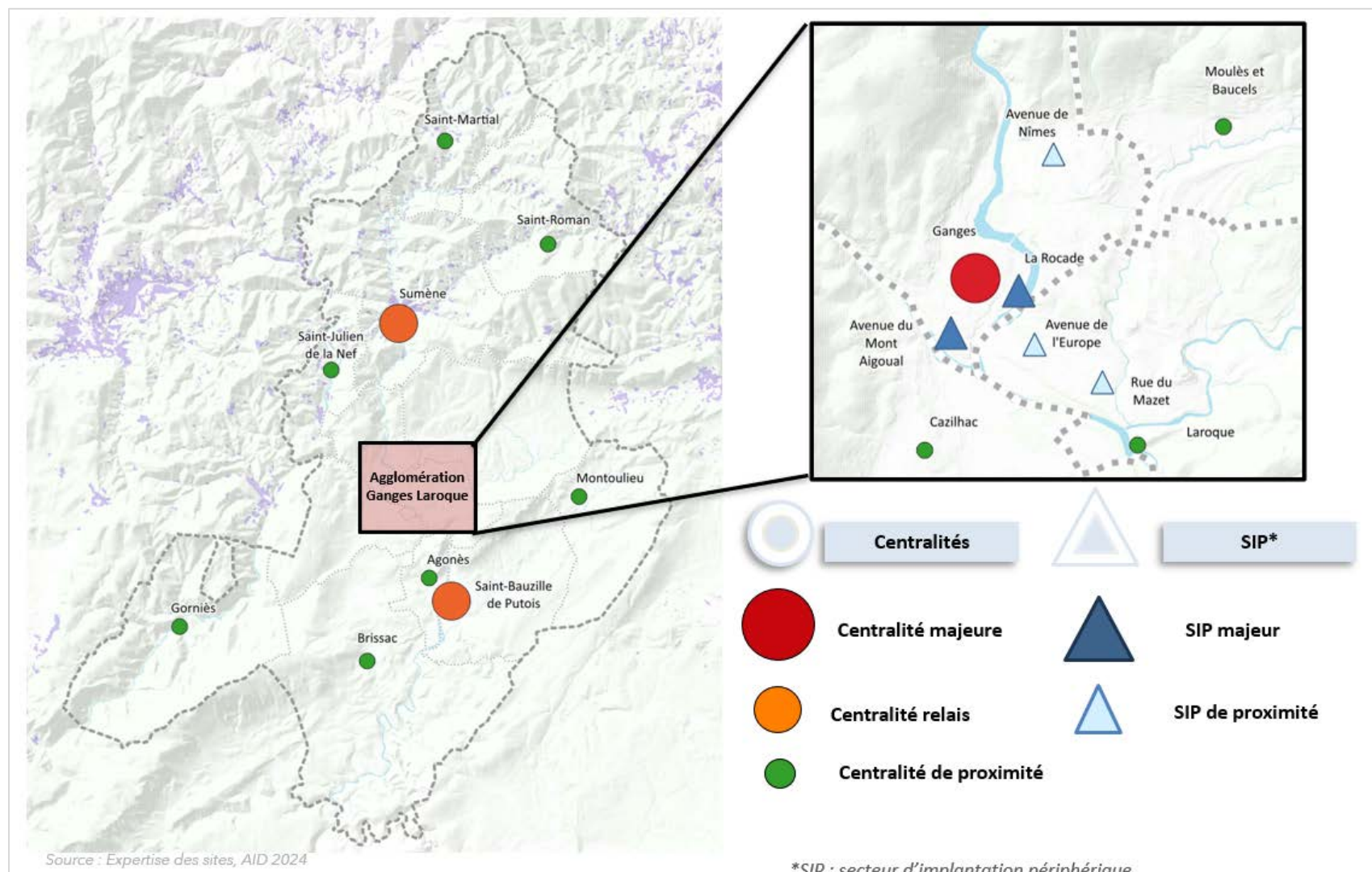
- **1 SIP majeur** : Ganges boulevard urbain, présentant une offre commerciale diversifiée, répondant à des fréquences d'achats multiples et disposant de plus de 7 000m² de surfaces commerciales
- **3 SIP de proximité** (Ganges Avenue de Nîmes, Laroque Avenue de l'Europe, Laroque Rue du Mazet), présentant au moins une grande surface alimentaire, et disposant de moins de 7 000m² de grandes surfaces commerciales

Synthèse de l'armature commerciale

Tableau 24 : Tableau de synthèse des composantes de l'armature commerciale :

Commune	Niveau de polarité	Centralité ?	Secteur d'implantation périphérique ?
Ganges	Pôle majeur	Centralité commerciale majeure : Offre de proximité supérieure à 100 commerces.	SIP majeur : boulevard urbain SIP de proximité : Avenue de Nîmes
Sumène	Pôles secondaires	Centralité commerciale secondaire : Offre de proximité comprenant 10 à 20 commerces	
Saint-Bauzile			
Laroque	Pôle relais	Centralité commerciale de proximité : Offre de proximité de moins de 10 commerces	SIP de proximité : avenue de l'Europe SIP de proximité : rue du Mazet
Autres villages	Villages/proximité		

Carte 37 : Localisation et hiérarchisation des secteurs d'implantation commerciale



6.5.7 LA LOGISTIQUE COMMERCIALE : UN ENJEU POUR UNE DESSERTA LOCALE AVANT TOUT

> Définition

La logistique est définie comme étant « l'art et la manière de mettre à disposition un produit donné au bon moment, au bon endroit, au moindre coût et avec la meilleure qualité » (source : ASLOG). Elle assure qu'un produit sera livré pour le bon destinataire, dans les meilleurs délais, en bonne quantité et avec le coût le plus compétitif.

L'activité logistique est considérée comme la fonction support de l'économie de production et de consommation.

> Principes de prise en compte

La loi Climat et Résilience modifie le contenu du volet commerce du SCoT, en y intégrant de manière obligatoire le traitement des « équipements logistiques commerciaux », dans son nouveau DAACL (document d'aménagement artisanal commercial et logistique). La loi désigne par ce terme les entrepôts logistiques à destination de la **vente à distance**

Par le biais des documents de planification, les pouvoirs publics ont donc matière à agir sur la thématique de la logistique commerciale, et à poser un cadre dans lequel celle-ci, au même titre que les autres activités économiques, a la possibilité de se développer de manière vertueuse sur le territoire. Le rôle du SCoT est de définir les règles et conditions d'implantation de cette activité, au regard des spécificités de son territoire, de la stratégie de développement tout en limitant la consommation foncière.

In fine, le document devra :

- Définir la localisation des nouvelles implantations de logistique commerciale, pour en optimiser l'activité et limiter ses nuisances
- Définir les formats et les conditions d'implantation des entrepôts sur le territoire

Les règles définies dans le SCoT doivent pouvoir se décliner dans les documents d'urbanisme locaux et les plans de déplacements urbains, dans une logique de compatibilité.

- Contexte réglementaire et enjeux
- La logistique sur le territoire

Article L141-6 du Code de l'Urbanisme :

Pour les **équipements logistiques commerciaux**, le DAACL localise les secteurs d'implantation **privilégiés** au regard **des besoins logistiques du territoire**, au regard **de la capacité des voiries**, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

> *Un territoire à faible enjeu logistique*

Le territoire de la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises n'est pas un territoire stratégique pour la logistique nationale en raison de plusieurs facteurs structurels. En effet, l'activité logistique repose avant tout sur la desserte d'un bassin de consommation dense, un réseau d'implantations industrielles significatives, et l'accès aux principales portes d'entrée du territoire nationale, comme les ports et aéroports internationaux. De plus, les grands axes autoroutiers jouent un rôle clé dans l'organisation des flux logistiques.

A l'échelle nationale, les principaux pôles logistiques se concentrent dans des régions telles que la vallée du Rhône (axe Dijon-Marseille), les régions Ile-de-France et Hauts-de-France, ainsi que l'axe Le Havre-Paris, qui bénéficient de ces atouts stratégiques. Or, le territoire des Cévennes Gangeoises et Suménoises, situé en marge de l'axe logistique majeur de la vallée du Rhône, ne dispose pas des caractéristiques nécessaires pour devenir un territoire clé de la logistique de grande envergure.

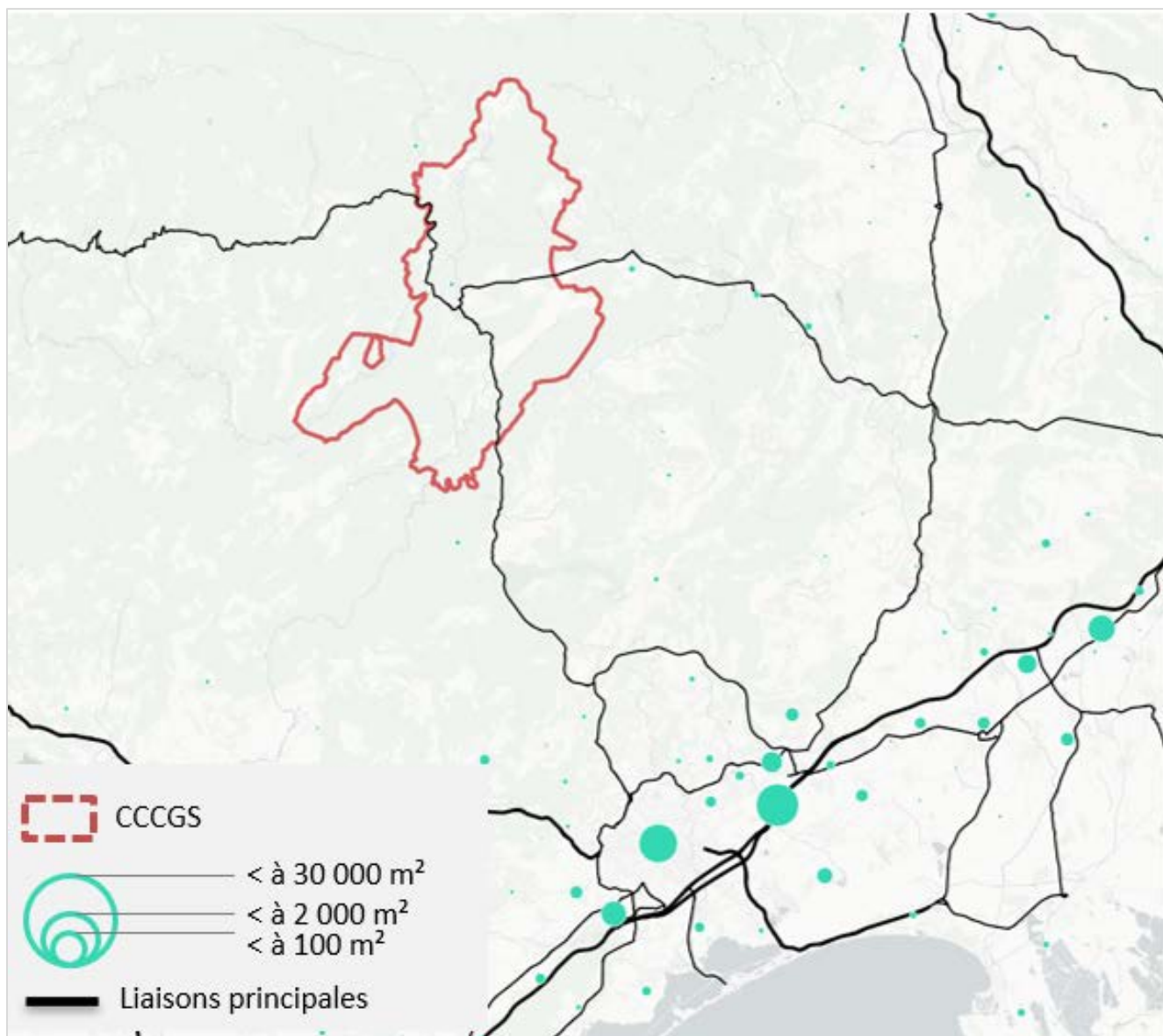
Cependant, à l'échelle locale, le territoire présente des enjeux spécifiques de dessertes. Ces enjeux consistent principalement à répondre aux besoins endogènes des entreprises et commerces locaux, en garantissant une logistique adaptée et performante pour maintenir et renforcer le dynamisme économique locale. **Ainsi, une logistique centrée sur la desserte des acteurs économiques du territoire reste essentielle pour soutenir la vitalité des Cévennes Gangeoises et Suménoises, tout en favorisant la desserte des besoins des habitants.**

L'évolution de la logistique commerciale de la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises répond principalement aux **besoins endogènes du territoire** notamment en matière de desserte des entreprises et commerces locaux. Cela reflète une **approche centrée sur le soutien des activités économiques déjà implantées et sur le maintien d'un tissu économique local cohérent**. Dans ce contexte, la logistique ne constitue pas un levier prioritaire pour un développement économique d'envergure, mais plutôt un outil au service de l'équilibre et de la viabilité économique du territoire.

Toutefois, **le développement logistique sur le territoire doit rester équilibré** et cohérent avec les spécificités locales. Il convient donc de maintenir une approche mesurée afin de préserver les dynamiques locales et d'éviter une concentration disproportionnée d'entrepôts logistiques, notamment **ceux de plus de 5 000m² qui risqueraient de nuire à cet équilibre** en introduisant des infrastructures non adaptées aux besoins et aux capacités du territoire.

Donc, en cohérence avec les spécificités et les enjeux propres au territoire, **il apparaît légitime de limiter l'implantation de ces grands entrepôts logistiques pour privilégier un modèle de développement harmonieux et durable.**

Carte 38 : Création des établissements d'entrepasage (Source : SIREN 2021)



6.6 UN TOURISME DE PLEINE NATURE AUX RETOMBÉES ÉCONOMIQUES LIMITÉES

6.6.1 UN TOURISME DE PLEINE NATURE QUI RENFORCE LA PRESSION SUR LES MILIEUX

> Une offre diversifiée qui valorise les milieux naturels

L'offre touristique du territoire est diversifiée. La destination touristique est reconnue et appréciée par la clientèle touristique pour ses caractéristiques propres (Sites patrimoniaux, randonnée, loisirs de pleine nature, canoë). Néanmoins, la valorisation des espaces naturels comme points d'attrait touristiques pose la question de l'impact sur les milieux. Si d'après les élus et techniciens en charge du tourisme, peu d'impacts sont constatés par la pratique de la randonnée (principale activité touristique du territoire), l'impact du canoë sur les milieux est plus ambivalent : il s'agit d'une source importante de flux touristique, concernant principalement une clientèle régionale, où d'importants conflits d'usages sur la ressource en eau sont potentiellement à craindre.

Carte 39 : Principaux points d'intérêts touristiques du territoire



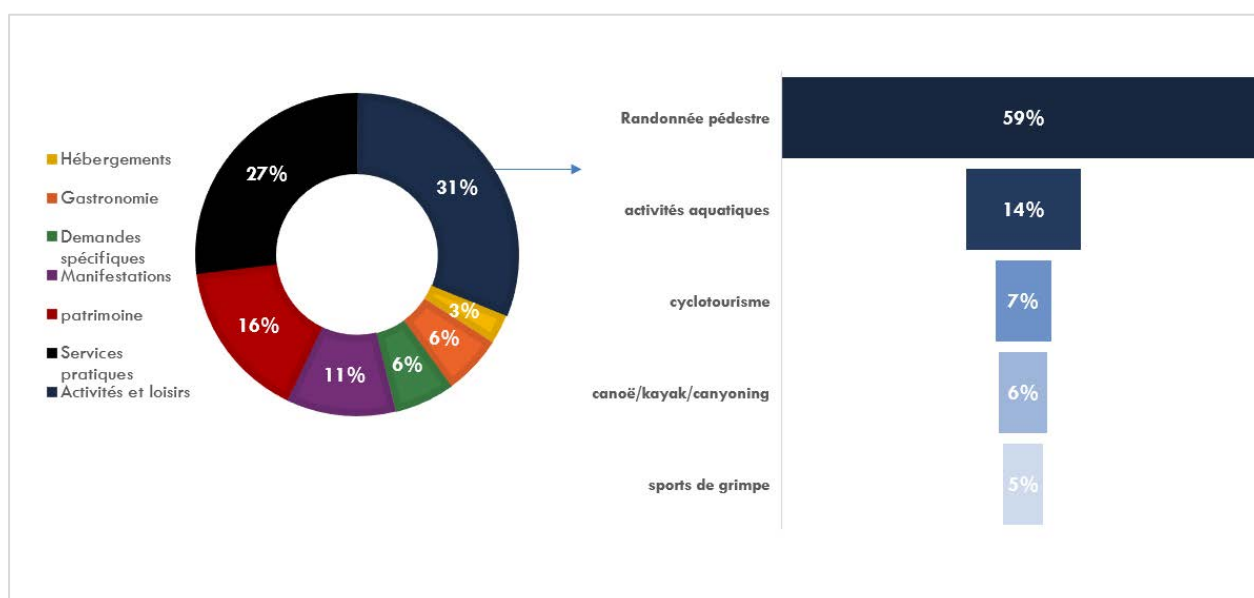
> Une demande orientée tourisme de pleine nature

Les demandes des visiteurs exprimées lors de leurs visites en office de tourisme confirment la spécificité du territoire sur le tourisme de pleine nature : **environ un tiers des demandes en activités et loisirs, principalement sur de la randonnée**, mais aussi sur des activités aquatiques

Il est nécessaire d'assurer un équilibre entre fréquentation touristique et respect du cadre naturel

Le territoire est également spécifique pour son attrait touristique des usagers du canoë sur l'Hérault. Dans un contexte de fragilité de la qualité des milieux et des ressources en eau (**cf. Livre 2 : Diagnostic environnement**), **un équilibre doit être trouvé entre attractivité touristique et respect des milieux naturels** : problématiques de piétinement des berges, d'impact sur les espèces, et d'augmentation des déchets.

Figure 31 : Les principales demandes des visiteurs (Source : : OT sud cévennes, rapport d'activités 2023, données issues des visites en office de tourisme)



> Des villages au caractère patrimonial remarquable

Bien que l'attractivité touristique soit majoritairement portée par les activités de plein air, 16% des visiteurs expriment un fort intérêt pour les sites culturels et patrimoniaux du territoire. À cet égard, les bourgs perchés sur les collines ou nichés au bord de l'Hérault sont les témoins du riche passé du territoire et portent un potentiel de valorisation touristique significatif. Les bourgs présentent aussi un lien fort avec l'artisanat local notamment l'industrie textile traditionnelle qui sont des marqueurs patrimoniaux de grande valeur. Certains villages, comme le bourg de Sumène, proposent aux visiteurs des parcours balisés, guidant les touristes au travers les ruelles étroites et les sites historiques plus remarquables.

La valorisation et la promotion du patrimoine culturel et historique des villages locaux constitue un levier pour diversifier le tourisme local et développer une fréquentation du territoire plus étendue sur l'année.

Figure 30 : Les patrimoine historique et culturels des villages locaux (Source : : OT sud cévennes, et expertise terrain 2024)



Bourg de Saint Martial, réputé pour son auberge et son industrie textile de cachemire



Vue d'ensemble du bourg Laroque, site médiéval fortifié



Patrimoine bâti du village de Saint-Roman-de Codières



Vue d'ensemble du bourg de Ganges et des nombreuses vestiges témoins de son passé



Vue sur le village de Sumène et ses sites historiques, mis en valeur par des parcours de visite



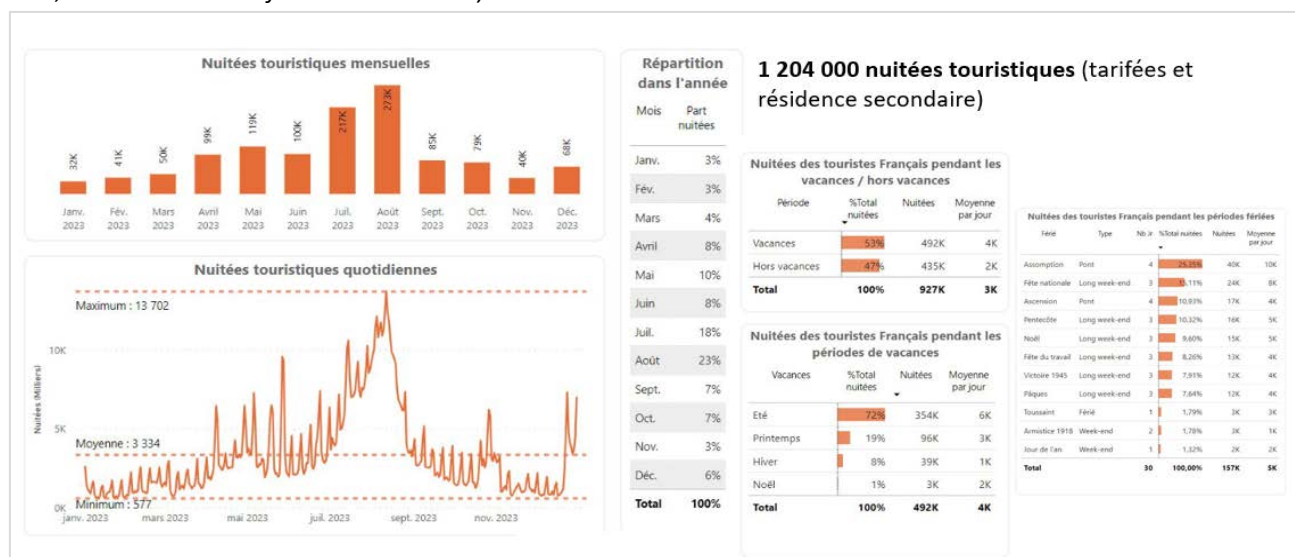
6.6.2 UN TERRITOIRE MARQUE PAR UNE FORTE SAISONNALITE TOURISTIQUE

D'après les données de flux vision tourisme 2023, le territoire Sud Cévennes (territoire plus large que la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménois) recense 1 200 000 nuitées à l'année.

Le territoire se caractérise par ailleurs par une clientèle touristique principalement composée d'excursionnistes (touristes à la journée, qui ne dorment pas sur le territoire) : **2 900 000 recensés en 2023**

Par ailleurs, on constate un fort pic en juillet aout, et dans une moindre mesure en avril mai. Cependant, les élus et techniciens en charge du tourisme questionnent les retombées économiques exactes de ces pics de fréquentation.

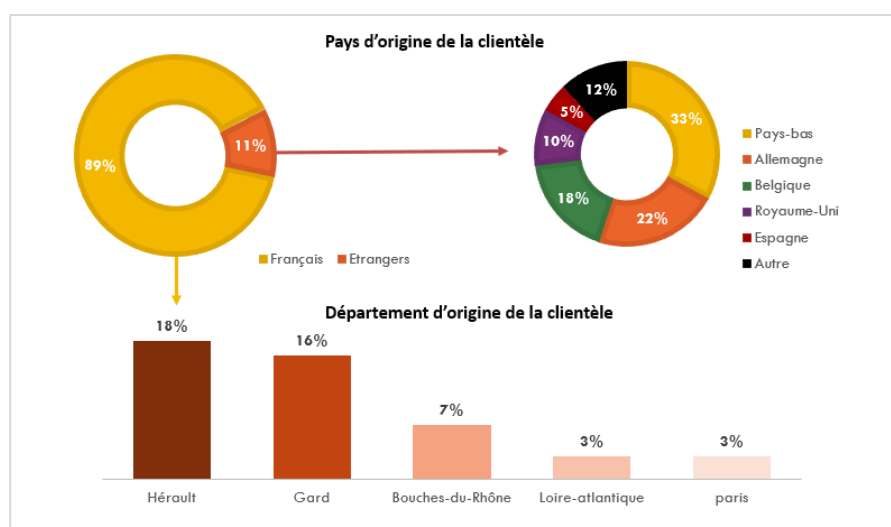
Figure 32 : Les nuitées touristiques dans le territoire Sud Cévennes (Source : OT sud cévennes, rapport d'activités 2023, données issues de flux vision tourisme)



Pour un développement territorial harmonieux, il apparaît important d'arbitrer entre la prise en compte de la saisonnalité dans les aménagements, et la priorisation des besoins des habitants à l'année

Par ailleurs, le profil de clientèle du territoire est à 89% française, et régionale. La clientèle étrangère, marginale, provient majoritairement des Pays-Bas et de l'Allemagne.

Figure 33 : Pays d'origine de la clientèle (Source : OT sud cévennes, rapport d'activités 2023, données issues des visites en office de tourisme, retraitement AID)



6.6.3 UNE ECONOMIE TOURISTIQUE MODEREE : LA CARACTERISTIQUE DES HEBERGEMENTS MARCHANDS

Le territoire est en situation de relative sous densité de l'hébergement touristique comparé aux territoires voisins : Il comporte **3 hôtels, et 46 lits**. Cette offre est complétée par **173 meublés de tourisme, 8 hébergements collectifs et 20 hôtels de plein air type campings**.

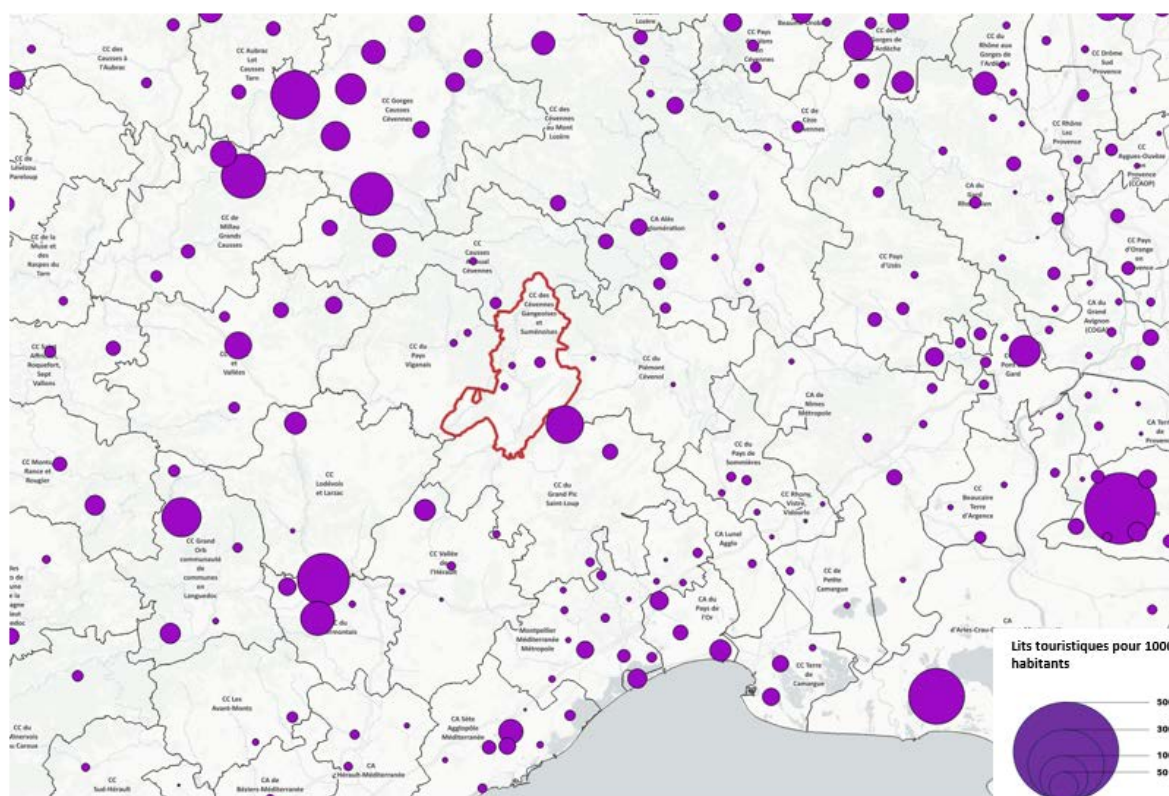
Le territoire connaît aussi un enjeu de diversification de l'offre d'hébergement, pour étendre la clientèle touristique à l'année

En outre, certaines communes ont des **taux de résidences secondaires très importants** (Sumène 42%, Saint Martial 62%, Brissac 37%).

L'accroissement de ce phénomène poserait un risque de concurrence entre l'offre d'hébergement touristique, et l'offre immobilière nécessaire pour loger les actifs du territoire

Enfin, les attentes de la clientèle touristique évoluent fortement, vers des modes de vie et de consommation de plus en plus vertueux (**77% des Français déclarent vouloir voyager de manière plus durable⁴**).

Carte 40: Densité de l'hébergement touristique par commune (Source : INSEE 2024, retraitement AID)



Le territoire a donc besoin de capitaliser sur ses atouts et ses actions avec les nouvelles attentes de la clientèle post crise sanitaire : besoin de grands espaces, tourisme d'hyper proximité et d'authenticité, recherche d'échanges et d'activités...

⁴ Booking.com, rapport 2023

6.7 SYNTHÈSE DES ENJEUX

La consolidation du bassin d'emploi via la relocalisation d'activités productives et le développement des entreprises endogènes est l'enjeu majeur du territoire. En effet la dépendance vis-à-vis des bassins d'emploi voisins s'est accrue avec un déficit d'emploi par habitant qui est largement supérieur à celui du département de l'Hérault.

Il s'agit en particulier de créer les conditions nécessaires pour le maintien et le développement des entreprises existantes tout en attirant de nouvelles entreprises génératrices d'emplois. Plus spécifiquement, **l'offre de foncier et d'immobilier dédiée** aux entreprises doit être renforcée. **Il s'agit de développer et dynamiser les centres bourgs par des projets urbains intégrant pleinement la composante économique.** L'amélioration de la qualité de l'attractivité et la densification des zones d'activité économiques et commerciales les plus anciennes est également un enjeu très important. **Les infrastructures doivent être modernisées en optimisant l'utilisation des espaces disponibles.**

Le secteur agricole est solide et stratégique pour le territoire notamment pour les petites communes. Néanmoins les **terres fertiles, localisées dans les franges d'urbanisation, sont rares et doivent à ce titre être sanctuarisées par un travail fin sur les limites d'urbanisation.** Ainsi la protection du foncier dans les documents d'urbanisme mais également l'amélioration de l'accès au foncier non exploité, le soutien aux filières existantes et la valorisation des produits locaux sont les pistes de développement majeures.

Compte tenu de l'importance de la surface forestière locale, les entreprises relevant de la filière bois sont relativement peu nombreuses sur le territoire. Une majeure diversification des activités permettrait de compléter la chaîne de valeur au sein de la CCCGS.

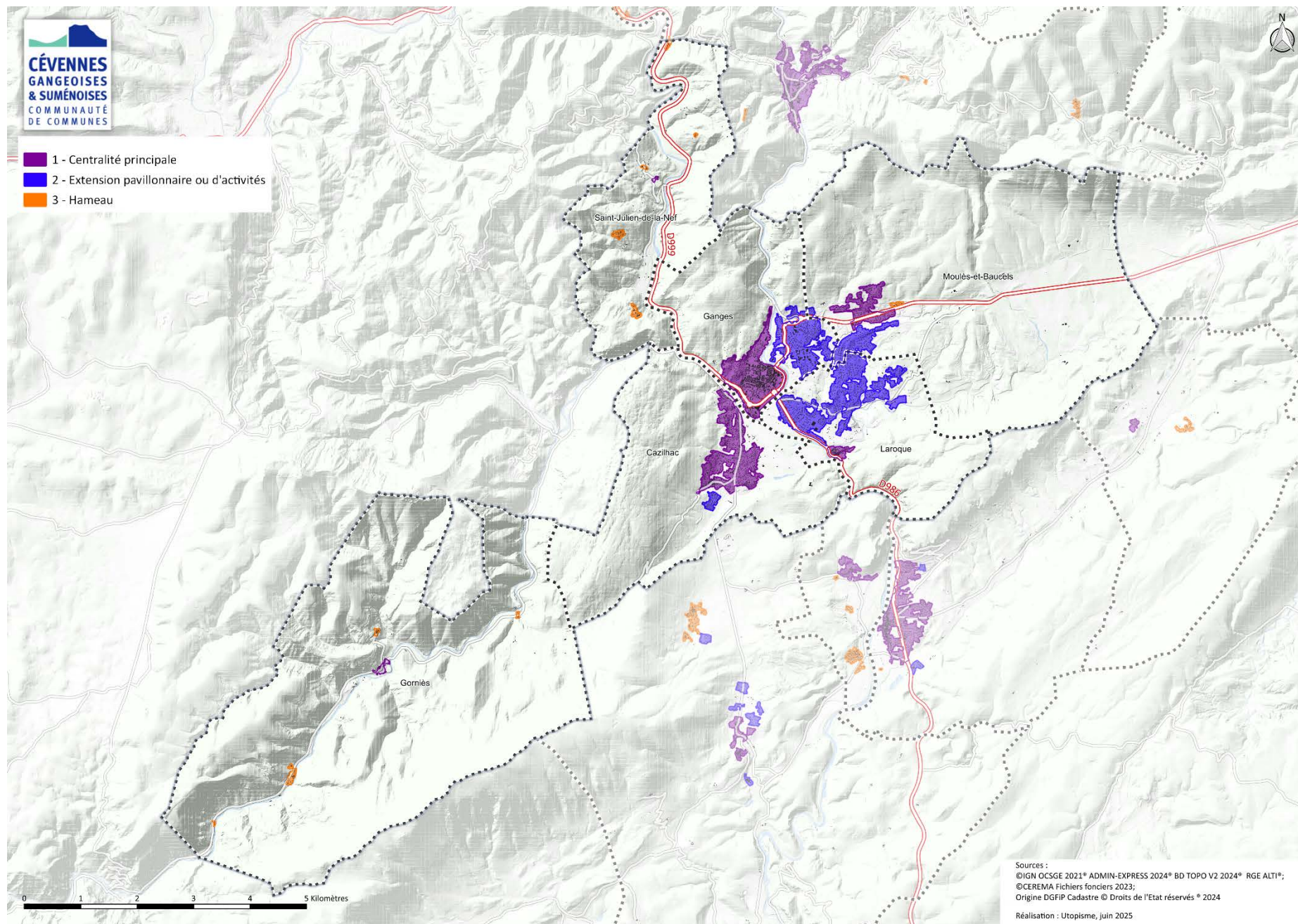
L'armature commerciale est bien lisible avec des polarités correspondant à l'armature urbaine et une bonne vitalité de la centralité de Ganges dont la santé est un enjeu majeur pour l'avenir. Il conviendra d'encadrer strictement les implantations futures en évitant une concurrence déloyale et en assurant une répartition équilibrée des commerces sur le territoire pour conforter cette vitalité des centres. **Le maillage efficace du territoire pour une couverture optimale des besoins courants** de la population, notamment dans les zones périphériques et rurales, afin de garantir l'égalité d'accès aux services de proximité est également essentiel.

Le tourisme, quoique peu développé, constitue un atout pour l'économie locale à condition de prendre en compte les conséquences de la fréquentation sur les milieux naturels, avec **la mise en place de d'aménagement respectueux des sites naturels et du déploiement d'un tourisme responsable.** Des enjeux de valorisation des atouts locaux de promotion des événements culturels, du patrimoine des villages et d'amélioration des infrastructures pour attirer et fidéliser les visiteurs sont importants. En particulier **la diversification des types d'hébergements** (gîtes, chambres d'hôtes, hôtels, etc.) pour répondre à une demande croissante et promouvoir un tourisme plus étendu sur l'année, devrait permettre de favoriser ainsi une activité économique continue.

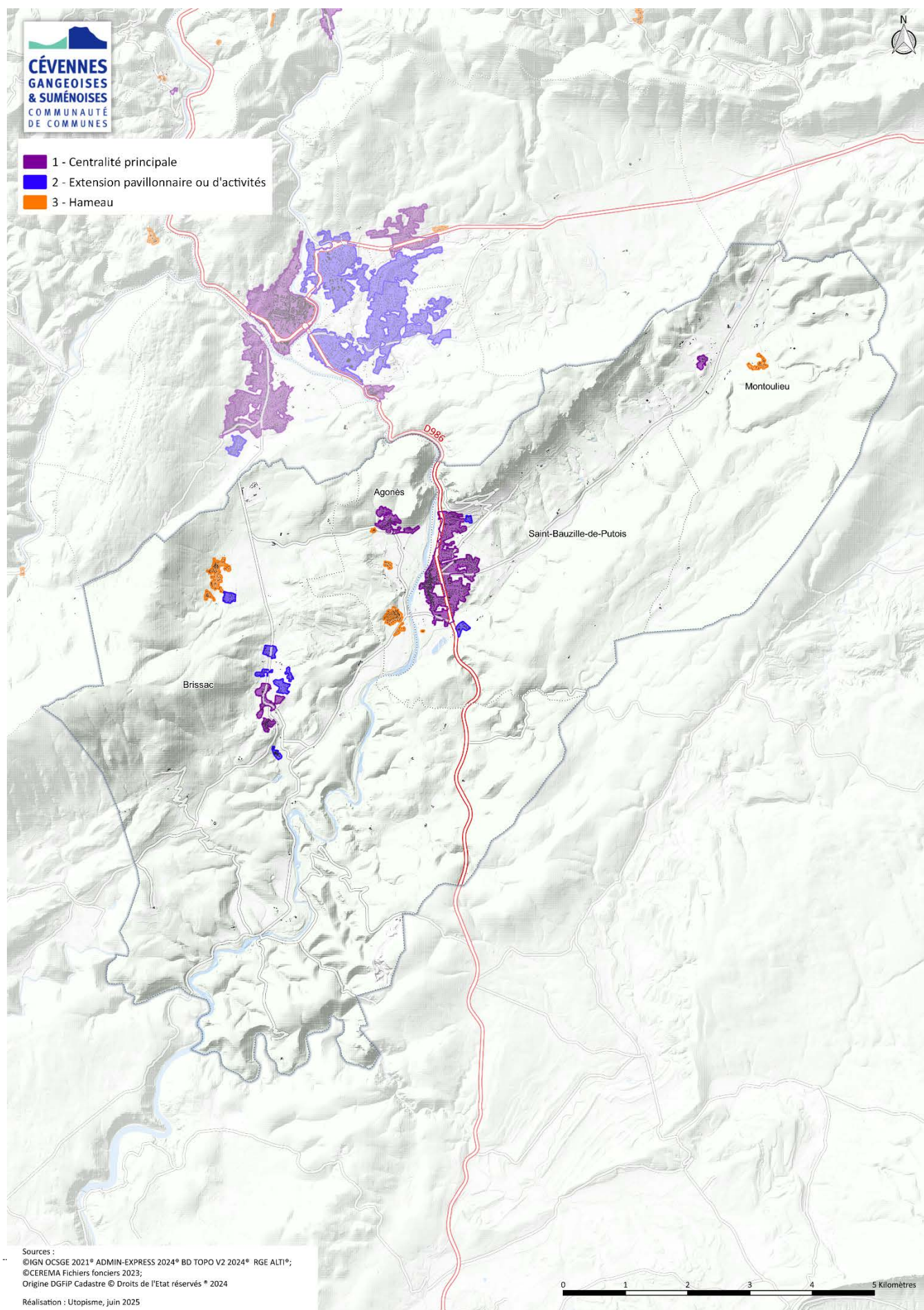
7 ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

7.1 LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

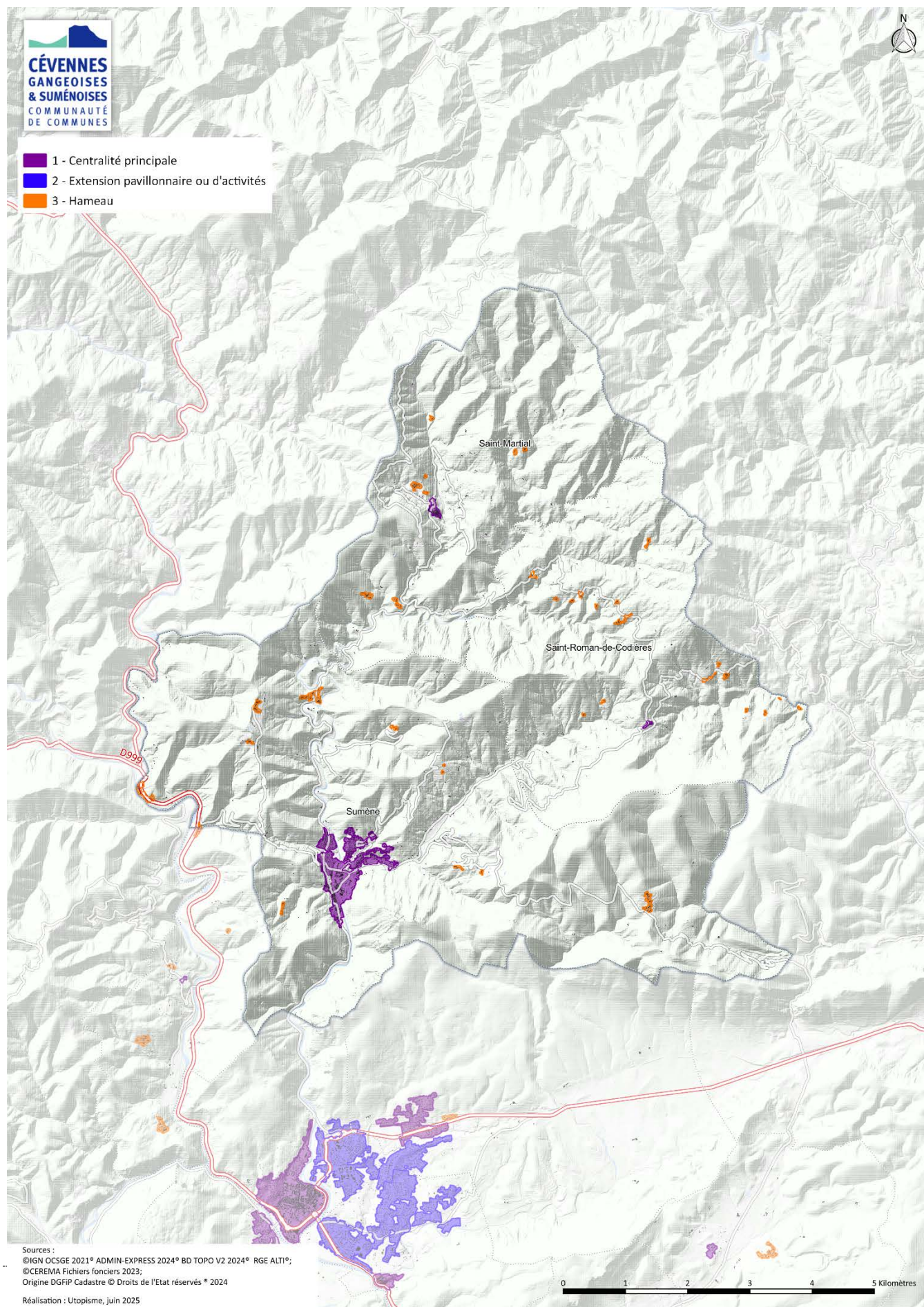
7.1.1 ENVELOPPES URBAINES DU SOUS-BASSIN DE GANGES



7.1.2 ENVELOPPES URBAINES SOUS-BASSIN DE SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS

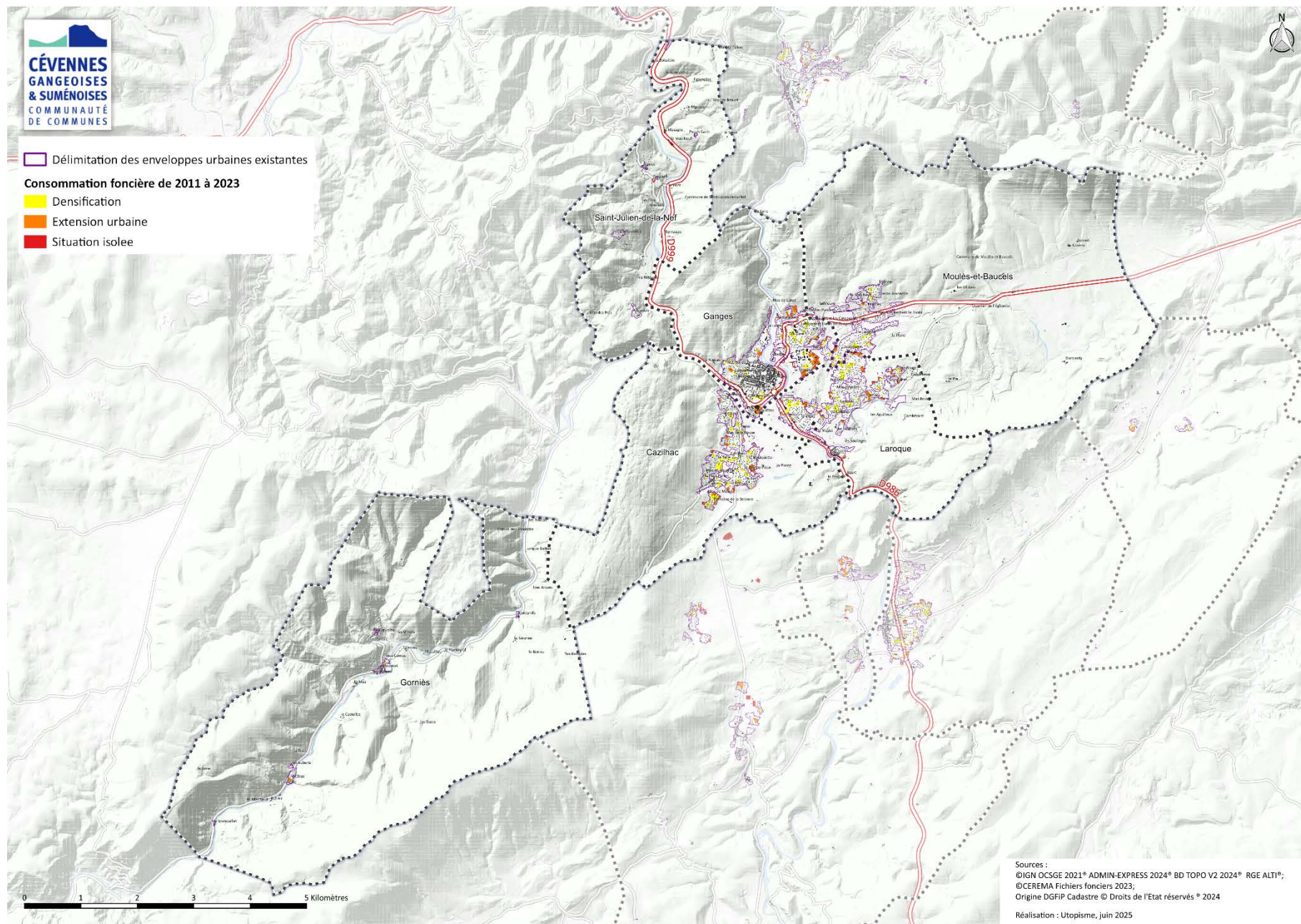


7.1.3 ENVELOPPES URBAINES DU SOUS-BASSIN DE SUMENE

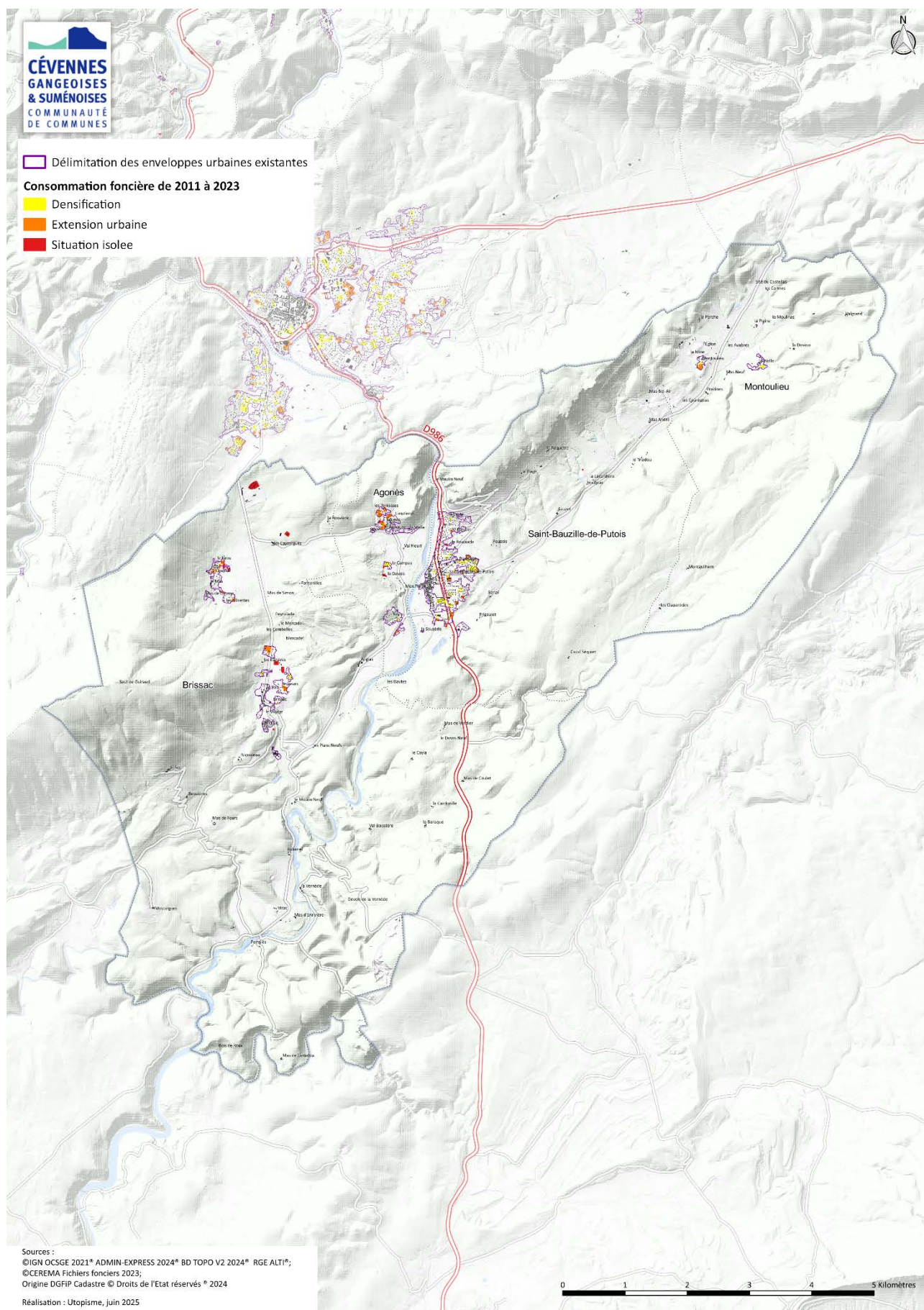


7.2 LA CONSOMMATION D'ESPACE

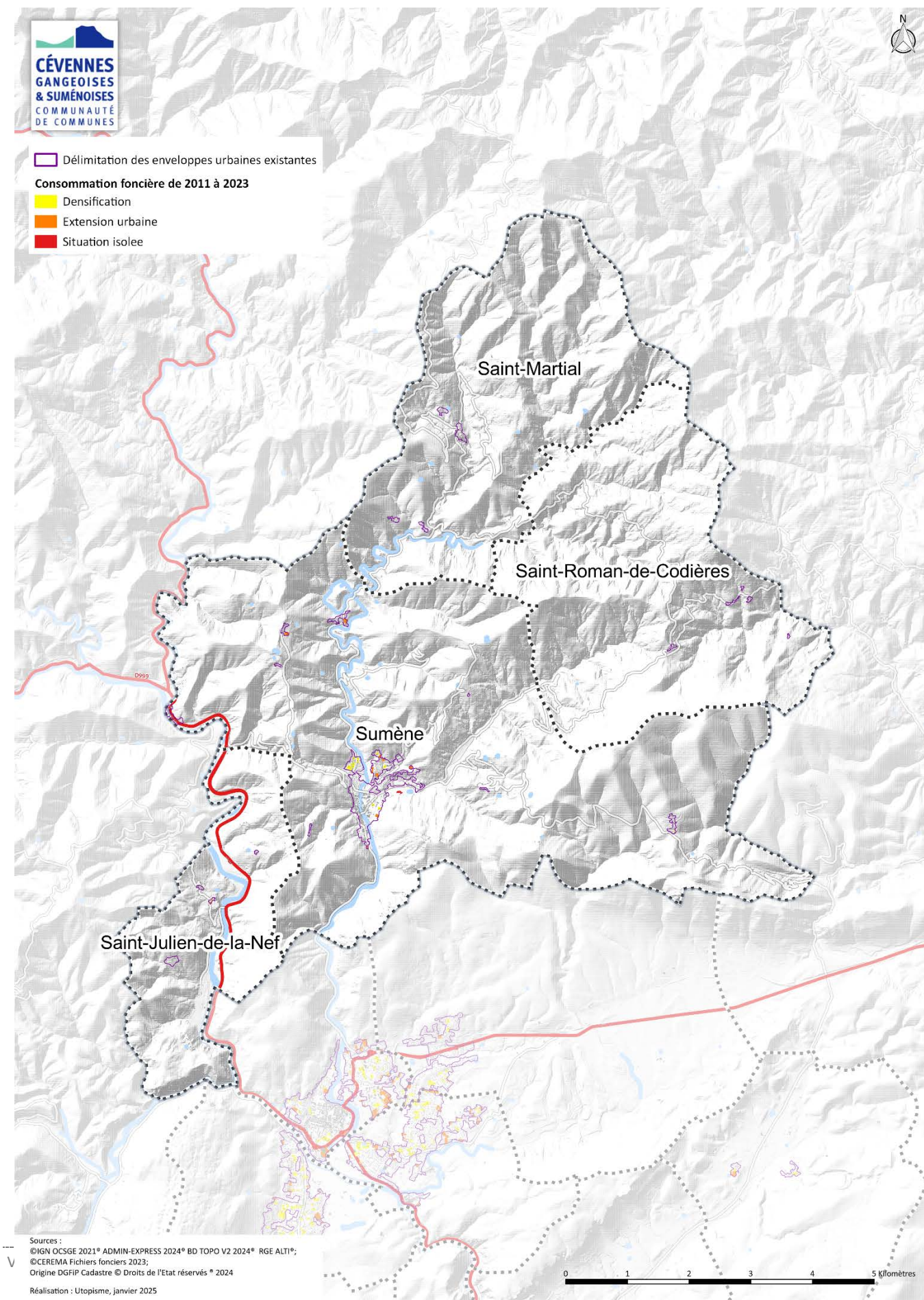
7.2.1 CONSOMMATION D'ESPACES DU SOUS-BASSIN DE GANGES



7.2.2 CONSOMMATION D'ESPACES DU SOUS-BASSIN DE SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS

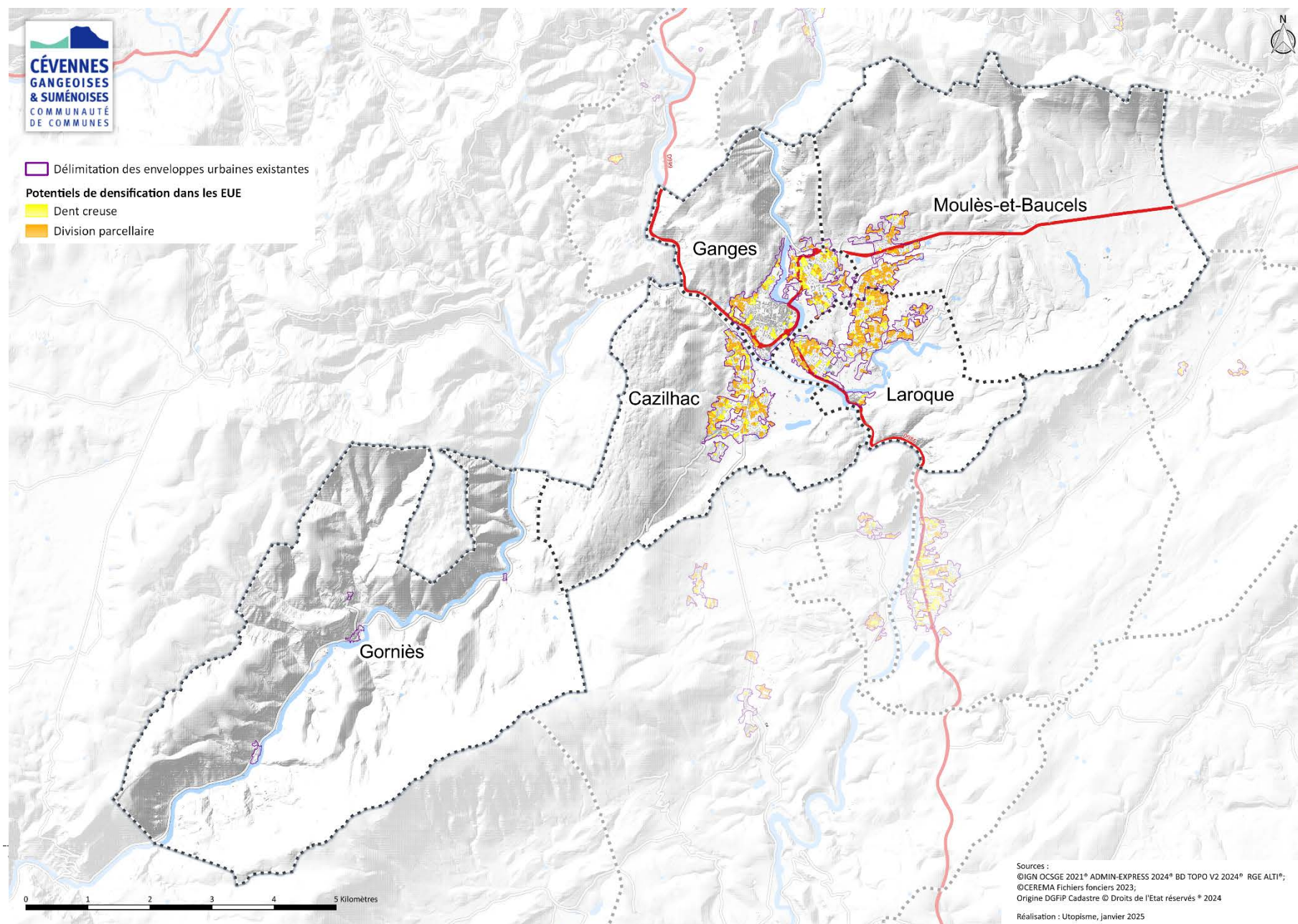


7.2.3 CONSOMMATION D'ESPACES DU SOUS-BASSIN DE SUMENE

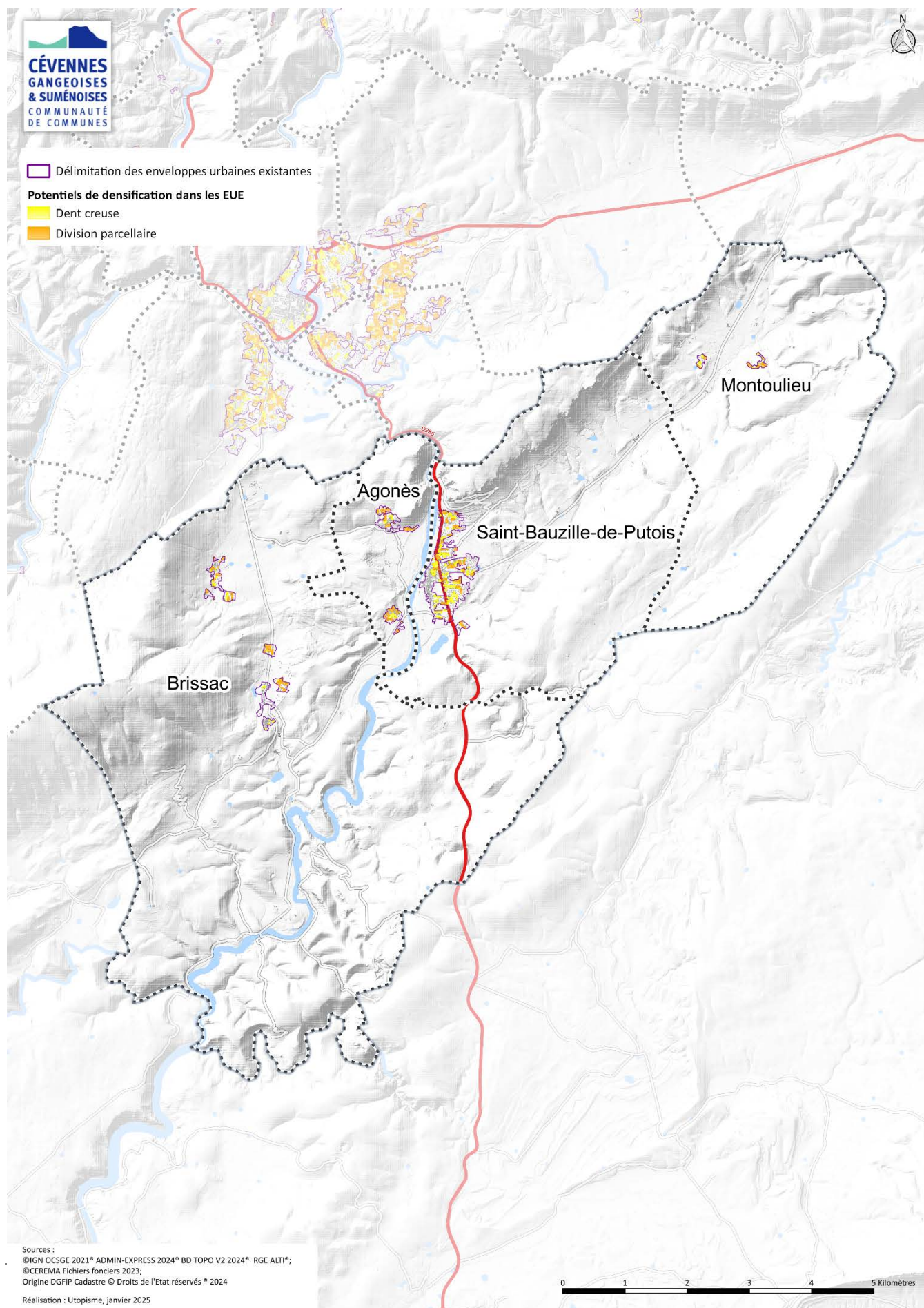


7.3 LES CAPACITES DE DENSIFICATION

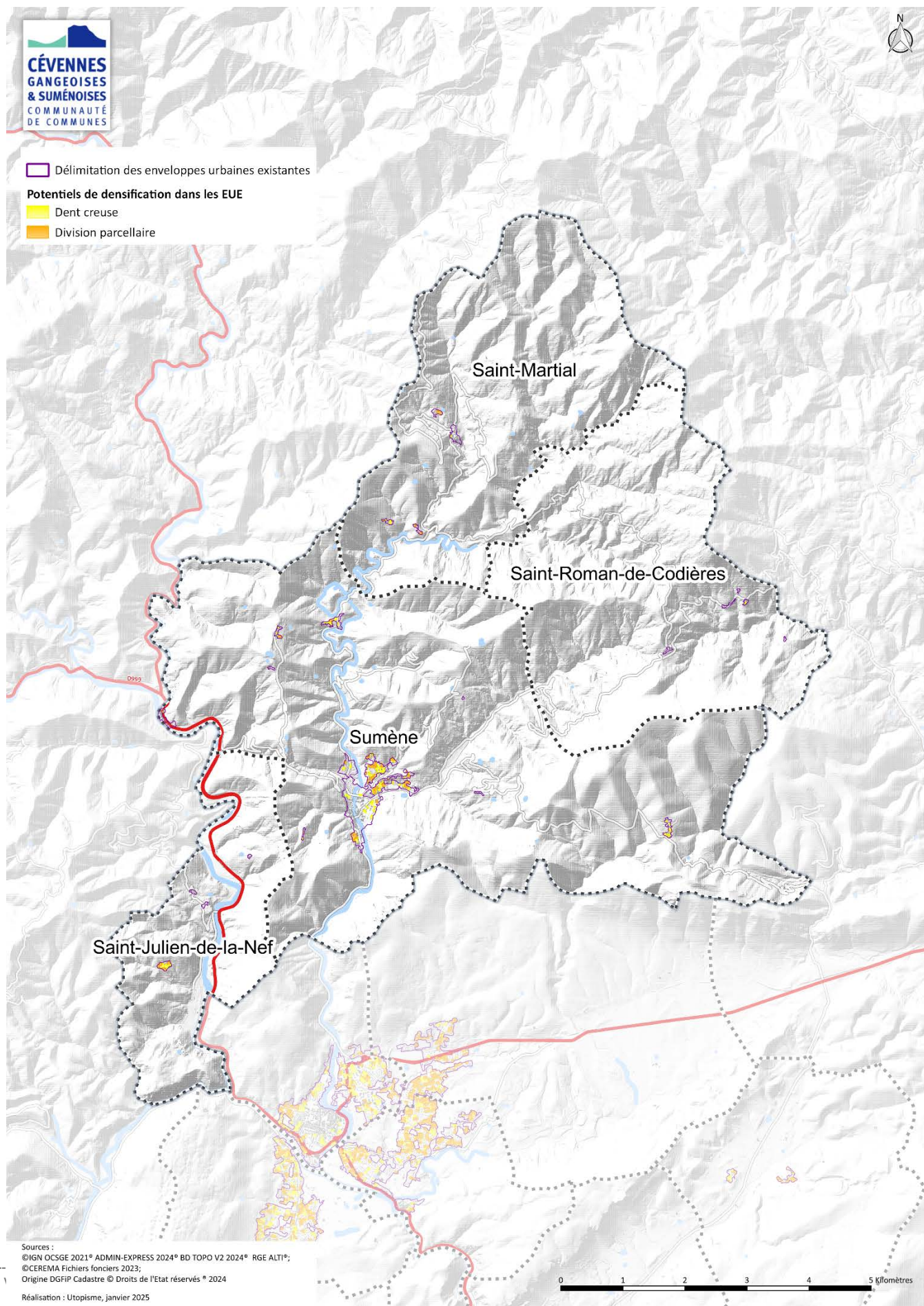
7.3.1 LES CAPACITES DENSIFICATION DU SOUS-BASSIN DE GANGES



7.3.2 LES CAPACITES DE DENSIFICATION DU SOUS-BASSIN DE SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS



7.3.3 LES CAPACITES DE DENSIFICATION DU SOUS-BASSIN DE SUMENE



7.3.4 ANNEXES METHODOLOGIQUES

> *Données utilisées*

- Bases OCCSOL 2015 et 2021 et nomenclature
- BD TOPO 2024
- Cadastres DGFIP (1^{er} juillet 2024)
- Fichiers fonciers enrichis CEREMA millésime 2023
- Documents d'urbanisme locaux dématérialisés (sur géoportail de l'urbanisme) – uniquement Ganges et Moulès et Baucel
- RPG 2023
- BD Forêt V2 (2018)
- Risque d'inondation : zonages réglementaires des PPRI, couche zone inondable de l'observatoire du risque d'inondation du Gard, Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Hérault
- Photos aérienne et historique google earth

> *Les enveloppes urbaines existantes (EUE) : Méthodologie et données mobilisées*

Les EUE ont été définies à partir d'une méthode semi-automatisée. La donnée de base utilisée est le cadastre 2024. La méthodologie a été adaptée pour se conformer aux éléments du décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols : les bâtis dur de moins de 50 m² n'ont pas été pris en compte pour la délimitation automatisée des contours de l'enveloppe urbaine. Dans un premier temps, les trous formés de plus de 2500 m² ont été conservés.

Une méthode de dilatation-érosion a été appliquée : création de tampons de 50 mètres autour des bâtiments de plus de 50 m², fusion des géométries obtenues, puis érosion de 25 mètres. L'érosion a ensuite été ajustée avec les limites parcellaires : si une limite parcellaire est située entre le bâti et la limite obtenue, la limite de l'enveloppe est ajustée à la limite parcellaire. Sinon, le recul de 25 mètres est conservé.

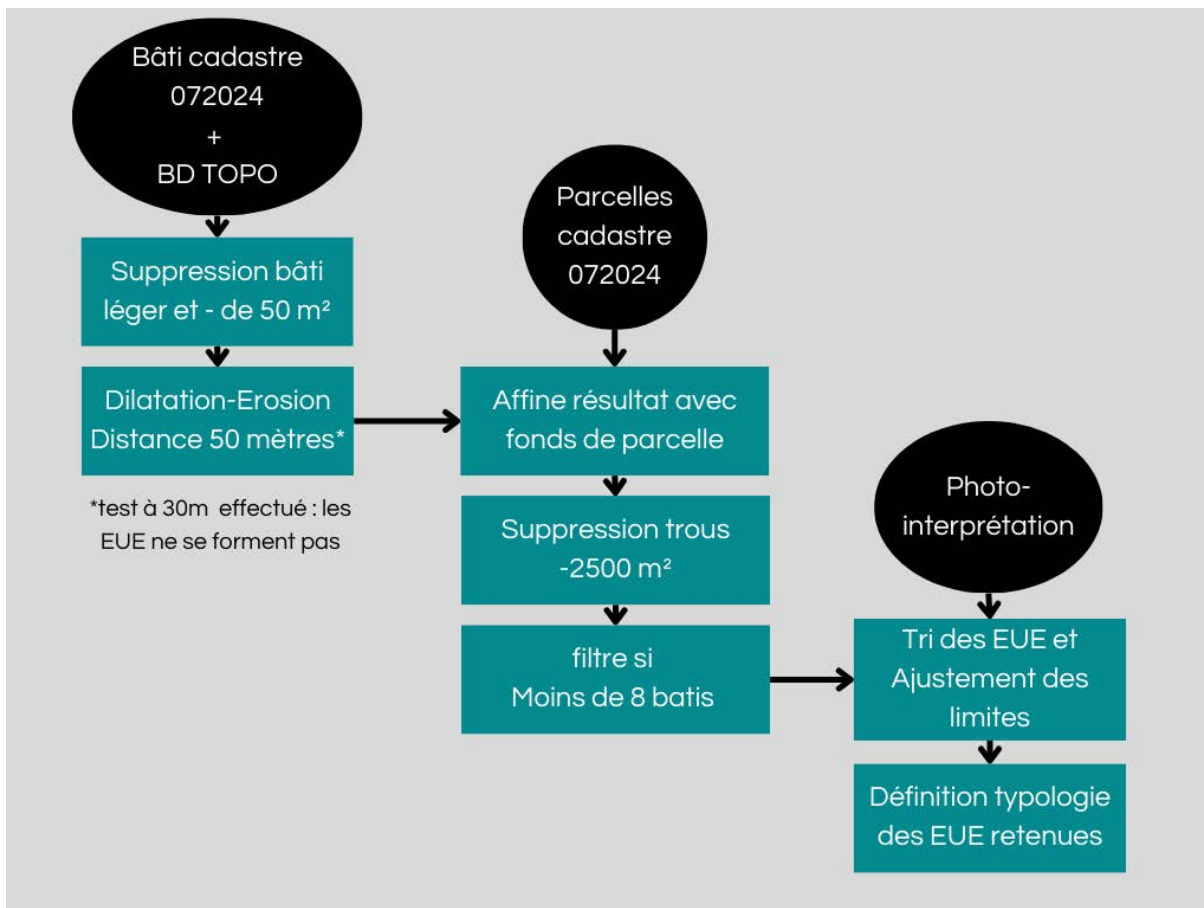
Aucun filtre automatique n'a été fait sur la surface des EUE. Après obtention des zones théoriques, les zones contenant moins de 8 bâtis durs ont été filtrées automatiquement.

Un tri et une correction manuelle des EUE a été effectué par photo-interprétation :

- Tri des EUE pour éliminer les poches obtenues qui ne correspondent pas à des fonctions urbaines (élimination d'exploitations agricoles). Certaines EUE sont pour le moment conservées mais avec une interrogation.
- Ajustement des limites si les EUE débordaient trop largement sur les espaces agris naturels ou des espaces de fonctions agricoles (corps de bâtis agricoles par exemple)
- Tri et ajustement des trous au sein de EUE : identification d'espaces agri-naturels de surfaces assez importantes qui ont été redélimités manuellement
- Pour les communes faiblement bâties, les EUE ont pu être agrandies ou remaniées de manière importantes (ex : centralité de Saint Roman de Codières)

Une typologie a été définie pour les EUE :

- 1 - Centralité principale
- 2 - Extension pavillonnaire ou d'activités
- 3 – Hameau



> *La consommation 2011-2023*

▪ **Objectifs :**

- ✓ Localisation et classement de la consommation foncière depuis 2011

▪ **Méthodologie :**

La comparaison des bases d'occupation du sol de 2015 et 2021, malgré une nomenclature identique, n'a pas donné de résultats satisfaisants. En effet, le changement de mode de production a amené au changement de nomenclature d'espaces qui n'ont pas évolué dans la réalité. Ce travail a été testé et le contrôle par photo-interprétation a amené à cette conclusion.

Les fichiers fonciers enrichis du CEREMA apportent des indicateurs permettant d'identifier les mutations foncières et les dates de bâtis. Une première couche de travail identifie les mutations ayant lieu depuis 2010 et les dates de bâtis à partir de 2011. Un travail de photo-interprétation a ensuite été effectué pour trier les erreurs et a permis l'ajout de consommation non identifiée à travers les fichiers fonciers (notamment la consommation la plus récente).

Le croisement du parcellaire avec la bd topo permet d'identifier une partie des usages et vocations des espaces. Le croisement avec les enveloppes urbaines existantes réalisées au préalable permet de localiser la consommation dans les tissus urbains : cette consommation passée est identifiée comme de la densification passée, de l'extension des espaces urbains ou bien en situation isolée.

> *Étude des "espaces libres" et disponibles dans les EUE*

Seuils retenus : 400 m² d'espace libre

Contrainte : aucun potentiel de densification retenu en zone inondable

- Recherche des dents creuses : parcelles totalement libres au sein des EUE, formant seules ou à plusieurs une surface supérieure à 400 m²
- Recherche en division parcellaire : recherche au sein des unités foncières reconstituées à partir des fichiers fonciers de 2023 :
 - Calcul de l'emprise au sol restante
 - Suppression si l'emprise au sol actuelle est supérieure ou égale à 30% pour les unités foncières de plus de 2000m², et supérieure ou égale à 20% pour les autres unités foncières.
 - Suppression si le nombre de bâti dur est supérieur à 4 sur l'unité foncière
 - Suppression si le bâti est localisé en position centrale
 - Tri par photo-interprétation
 - La surface densifiable retenue et utilisée pour quantifier le potentiel est la surface libre divisée par 3.

Ce gisement est théorique et un tri supplémentaire devrait être effectué pour prendre en compte notamment le risque feu de forêt. En l'absence de la majorité des documents d'urbanisme numérisés, un tri supplémentaire pourrait être effectué en fonction des prescriptions de ces derniers (emplacements réservés, espaces boisés classés, zones non aedificandi).

> *Définition de l'aire d'utilisation agricole*

Les données sources utilisées sont le RPG 2023, l'occupation du sol 2021 et les fichiers fonciers 2023.

Les données du RPG sont réputées fiables et ont été intégrées dans leur intégralité.

Des parcelles supplémentaires ont été ajoutées en dehors des espaces définis dans le RPG en utilisant majoritairement l'occupation du sol.

Les espaces indiquant une occupation du sol agricole dans les fichiers fonciers, après photo-interprétation, ne sont pas fiables. Ils n'ont pas été retenus, sauf croisement validé avec l'occupation du sol 2021.

Enfin, les vignes ont été croisées avec les parcelles AOC viticoles, permettant de distinguer dans l'AUA les vignes AOC des autres vignes.

Une nomenclature harmonisée a été créée pour classer l'AUA (voir fichier Excel).