



Département de l'Hérault
COMMUNE DE LUNEL

PLU

Plan Local d'Urbanisme

5^{EME} REVISION DU POS



II - P.A.D.D.

PLU approuvé par DCM du 28 mars 2007

Sommaire

Axe 1 : Contenir la ville	3
Objectif 1 : Cadrer et structurer l'urbanisation	4
Objectif 2 : Répondre de manière maîtrisée aux besoins d'urbanisation.....	4
Objectif 2 : Répondre de manière maîtrisée aux besoins d'urbanisation.....	5
Axe 2 : recomposer la ville et organiser les déplacements	6
Objectif 3 : Améliorer l'accès à la ville et reconquérir des espaces publics du centre en s'appuyant sur les grands projets d'infrastructures	7
Objectif 4 : développer les liaisons inter quartiers et (re)composer les espaces publics.....	8
Objectif 5 : Améliorer l'offre de stationnement.....	9
Axe 3 : Reconquérir le centre et favoriser le renouvellement urbain	10
Objectif 6 : Réhabiliter et renouveler le tissu existant.....	11
Objectif 7 : Affirmer la place du centre-ville à travers une nouvelle offre de commerces et de services	13
Axe 4 : Favoriser un développement facteur de plus-values sociales et économiques	14
Objectif 8 : Diversifier l'offre de logements pour plus de mixité sociale et urbaine	15
Objectif 9 : Accueillir des équipements structurants	15
Objectif 9 : Accueillir des équipements structurants	16
Objectif 10 : Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles tout en préservant la qualité de vie	16
Objectif 10 : Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles tout en préservant la qualité de vie	17
Objectif 11 : Valoriser l'histoire et l'identité de Lunel pour améliorer le cadre de vie et favoriser le tourisme	18
Axe 5 : Protéger et valoriser l'environnement.....	19
Objectif 12 : Protéger et valoriser l'environnement naturel.....	20
Objectif 13 : Protéger et valoriser l'environnement agricole	21

AXE 1 :

CONTENIR LA VILLE

Pour rompre avec une logique urbaine expansionniste, il est nécessaire d'identifier et de s'accorder sur les limites naturelles (zones inondables, espaces naturels sensibles et de valeur...) ou anthropiques (infrastructures, canal...) qui viendront cadrer la ville, de manière qualitative et équilibrée. Contenir la ville, c'est tout d'abord dessiner des limites claires à l'urbanisation future. Les éléments naturels, comme l'hydraulique, serviront également de base à la structuration des zones urbaines et à urbaniser (**Objectif 1 : Cadrer et structurer l'urbanisation**).

Contenir la ville s'est aussi répondre de manière maîtrisée aux besoins d'urbanisation, en privilégiant un « développement de la ville sur la ville » en identifiant des zones de développement stratégiques dans le tissu urbain ou en continuité de celui-ci (**Objectif 2 : répondre de manière maîtrisée aux besoins d'urbanisation**).

Objectif 1 : Cadrer et structurer l'urbanisation

⇒ Les « éléments de cadrage » de l'urbanisation.

Il est important de dessiner dès aujourd'hui les contours de la ville de demain pour :

- ☞ **prendre en compte les contraintes physiques et notamment le risque d'inondation,**
- ☞ **préservier les espaces naturels et agricoles,**
- ☞ **répondre à la demande de logement et d'accueil des entreprises pour ne pas créer de tensions trop fortes sur le marché immobilier.**

Pour prendre en compte les besoins actuels et futurs (habitat et activités), mais aussi les nouveaux grands projets de la commune (infrastructures, nouveau lycée, gare) il convient de redéfinir les cadres de l'urbanisation sans remettre en question ces principes :

- **Au nord :**
 - le Canal Philippe Lamour encadre "naturellement" le front urbain, en marquant la séparation avec le secteur des garrigues ;
 - les terres viticoles, dont une grande partie est classée en AOC, doivent être préservées.
- **A l'est et au sud :** la zone inondable et la préservation du champ d'expansion des crues imposent de stopper l'urbanisation à l'est de la RD61 et du Canal de Lunel.

⇒ Utiliser l'hydraulique comme base de la structuration urbaine

Le risque naturel « inondation » lié aux crues du Vidourle est pris en compte sous la forme de zones inondables définies sur la base de la crue des 8-9 septembre 2002, plus forte crue connue pouvant à ce titre être qualifiée de crue référence, puis traduites réglementairement dans les documents du PLU.

Le problème des inondations à Lunel est lié aux crues du Vidourle mais aussi à l'évacuation des eaux de pluies. L'évacuation des eaux pluviales est une question fondamentale dans le cadre de la présente révision.

Dans cette perspective, il s'agit de :

- ☞ **prendre des dispositions de nature à améliorer les conditions d'écoulement des eaux de pluies et à prévenir le risque d'inondation lié au ruissellement en ville ;**
- ☞ **valoriser le ruissellement et la rétention dans l'aménagement urbain.**

Une étude d'ensemble sur le comportement des eaux souterraines, la capacité et l'état du réseau d'évacuation des eaux pluviales et sur des propositions d'aménagement, réalisée par un bureau d'études spécialisé permet :

- ☞ **de définir des mesures destinées à prévenir le risque d'inondation par ruissellement urbain dans l'état actuel de l'urbanisation,**
- ☞ **d'orienter les choix de la commune et de poser les conditions de l'urbanisation future.**

Il est à noter que le réseau d'écoulement pluvial peut également servir de base à la trame viaire des zones à urbaniser et devenir un élément fort de valorisation de l'espace public (préservier la mémoire de l'eau).



Le problème des eaux pluviales peut être en partie résolu par la valorisation du réseau hydraulique dans l'aménagement des zones à urbaniser. La convergence de nécessités techniques et d'intérêts paysagers peut aboutir à un projet global, organisé autour de l'eau, son écoulement et ses débordements.

Vitrolles, quartier de la Frescoule.

L'organisation du quartier de cette ville nouvelle a suivi ce principe. D'amont en aval, se succèdent cascades, pelouses, canaux et rigoles, toutes figures donnant lieu à des compositions spécifiques d'espaces publics.

Source : *L'Urbanisme végétal* - C. Stefulesco / Institut pour le développement forestier, Paris 1993.

Objectif 2 : Répondre de manière maîtrisée aux besoins d'urbanisation

Cet objectif général se décline dans les axes stratégiques suivants. Il est toutefois à rappeler en préalable, car le projet de PLU, s'il cadre l'urbanisation, n'en doit pas moins permettre de répondre à la demande de développement urbain en terme résidentiel et économique. L'hypothèse de croissance démographique retenue pour la commune est de plus de 2% par an, hypothèse qui se cale sur la tendance observée sur les dix dernières années.

La philosophie adoptée pour y répondre est de privilégier le « développement de la ville sur la ville » : toute la place est ainsi donnée au renouvellement urbain. Peu de nouvelles zones sont ouvertes à l'urbanisation par rapport au précédent document d'urbanisme. Ces zones de développement respectent le « cadre » de la ville précédemment évoqué. Elles sont en outre identifiées de manière à affirmer une cohérence dans la forme urbaine de la ville et à favoriser les liaisons inter quartiers.

⇒ **Privilégier le renouvellement urbain**

Un important potentiel foncier peut être dégagé dans le tissu urbain existant, au travers de :

- ☞ **la reconquête des logements vacants, notamment dans le centre historique et la première couronne ;**
- ☞ **la densification du tissu existant, notamment dans la première couronne ;**
- ☞ **l'utilisation d'emprises foncières libérables aux portes du centre historique : cave coopérative, quartier des Ebénistes, quartier de la gare...**

⇒ **Se développer en continuité du tissu urbain existant et en cohérence avec la forme de la ville et son environnement**

Des secteurs de développement à dominante résidentielle sont identifiés :

- ☞ **au nord, autour du futur lycée** : on développe la ville en s'articulant à ce nouvel équipement structurant. Des principes de valorisation de cet espace sur le plan paysager sont respectés (préservation d'un cône de vue paysager, recul du bâti par rapport à la route, maintien des plantations existantes et aménagement paysagers complémentaires...) ;
- ☞ **à l'ouest** : on « finit » la ville sur son flanc ouest, en se calant sur le ruisseau et en favorisant la couture urbaine entre les quartiers, notamment entre l'ensemble d'habitations du mas de Patché et le reste de la ville.

AXE 2 : RECOMPOSER LA VILLE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS

Les problèmes de fonctionnement urbain à Lunel (désaffection du centre, engorgement de la traversée, difficultés de déplacements inter-quartiers) sont liés en partie à l'évolution des modes de vie : résidences, commerces et équipements excentrés et augmentation des déplacements. Mais ils sont aggravés par d'autres facteurs : insuffisances de la trame viaire, gabarits inadaptés, manque de transports en commun,...

Dans ce contexte, recomposer la ville et organiser les déplacements, cela signifie : intégrer les projets d'infrastructures d'échelle régionale dans le projet urbain (**Objectif 3 : Améliorer l'accès à la ville et reconquérir des espaces publics du centre en s'appuyant sur les grands projets d'infrastructures**) ; recomposer la trame viaire et faciliter les modes alternatifs à la voiture (**Objectif 4 : développer les liaisons inter quartiers et (re)composer les espaces publics**) ; optimiser le stationnement pour redynamiser le centre et améliorer la qualité de vie (**Objectif 5 : Améliorer le stationnement**).

Objectif 3 : Améliorer l'accès à la ville et reconquérir des espaces publics du centre en s'appuyant sur les grands projets d'infrastructures

⇒ La gare de Lunel : un enjeu majeur

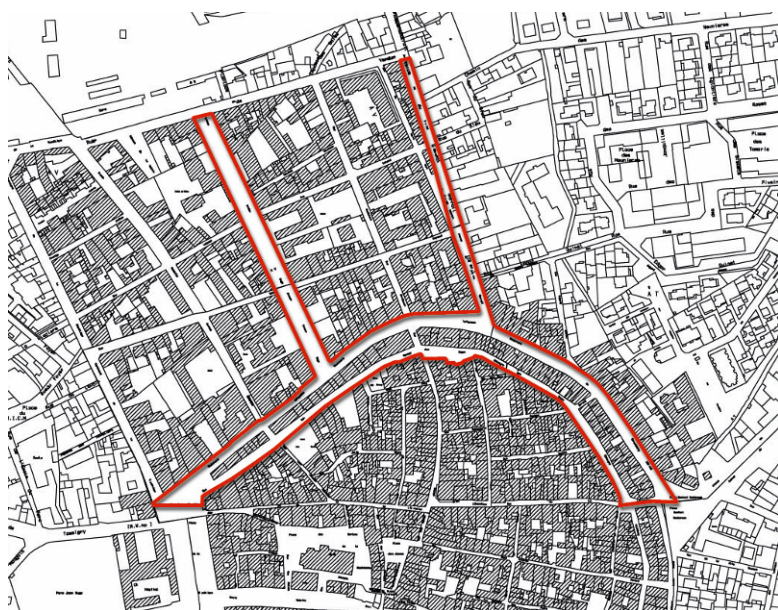
Le contournement de Lunel par la ligne ferroviaire mixte à grande vitesse (voyageurs et fret) qui traversera le territoire au nord, va accentuer l'effet de coupure lié à l'autoroute A9. Cependant, la réalisation de cette ligne libérera cinquante sillons permettant de développer le trafic ferroviaire local et régional.

- ☞ **A l'échelle régionale** : des perspectives de développement des TER liées à l'aménagement de la ligne mixte à grande vitesse TGV – fret ;
- ☞ **A l'échelle de la ville** : un réaménagement des emprises foncières SNCF/RFF non utilisées autour de la gare, pour créer un nouveau quartier de ville emblématique. Cet espace est particulièrement stratégique du fait du développement potentiel des transports régionaux et du fait de sa situation dans la ville. Il conviendra en ce sens de favoriser la liaison entre la gare et le centre ancien, via l'avenue Victor Hugo. Un signal architectural fort pourrait être affirmé sur ce secteur, qui pourra accueillir des activités tertiaires, des logements, ainsi qu'un pôle multimodal, utilisant un important potentiel de stationnement qui sera dégagé.

⇒ La déviation de la RN 113 et le projet urbain

La RN113 est un axe majeur de traversée du centre ancien. La réalisation de la déviation de Lunel va avoir un impact important sur la commune à moyen terme. Cela permettra de délester l'actuelle RN113 d'une partie du trafic de transit, et de reconquérir les boulevards de ceinture et d'accès au centre ville (entrée nord) dans une optique résolument urbaine. Cet aménagement offrira l'occasion de :

- ☞ **revaloriser les entrées de ville ;**
- ☞ **reconquérir des axes débarrassés d'un trafic de transit, dans une optique résolument urbaine ;**
- ☞ **conjuguer l'aménagement de la déviation avec la revitalisation du centre ancien.**



La réalisation du contournement sud de Lunel permettra d'envisager le réaménagement des boulevards de ceinture aujourd'hui envahis par la voiture.

Objectif 4 : développer les liaisons inter quartiers et (re)composer les espaces publics

⇒ La trame viaire et les déplacements

Pour résumer les problèmes posés par la trame viaire de Lunel, on peut relever :

- une organisation en étoile et un manque de liaisons transversales ;
- un manque de hiérarchisation des voies, dans le centre comme dans les quartiers périphériques ;
- un réseau viaire "introverti" dans les extensions pavillonnaires récentes.

La (re)composition de la trame viaire, à l'échelle de la ville et du quartier, doit permettre de faciliter les déplacements et d'anticiper l'urbanisation future. Dans cette perspective, trois objectifs dominent :

- ☞ **améliorer les liaisons inter quartiers,**
- ☞ **recomposer les espaces publics pour revitaliser le centre ville,**
- ☞ **anticiper l'urbanisation future par la composition de la trame viaire.**

⇒ Les circulations douces

Il existe peu d'itinéraires aménagés pour les piétons et les cycles. Pourtant, du fait de sa taille et de son relief, la commune de Lunel pourrait se prêter à un développement des modes de transports « doux ».

Un « schéma » des circulations douces pourrait permettre d'améliorer l'existant et de créer de nouvelles liaisons, selon les principes suivants :

- ☞ **assurer la continuité des itinéraires cyclables existants ;**
- ☞ **desservir les équipements structurants (collèges, lycée, écoles, stades sportifs) par des parcours sécurisés ;**
- ☞ **faciliter les cheminements au centre ville (boulevards de ceinture et percements d'îlot) ;**
- ☞ **favoriser les circulations douces dans les zones à urbaniser ;**
- ☞ **créer des itinéraires de tourisme (canal de Lunel, canal Philippe Lamour, voie ferrée Lunel – Arles).**



⇒ Transports en commun : vers un réseau urbain ?

Pour ce qui est des transports en commun routiers, il existe une desserte intercommunale mais pas de réseau urbain. Un réseau de minibus d'échelle intercommunale (communauté de communes) complète le service de cars du Département. Le succès de ce réseau, baptisé "Comète" témoigne de l'importance de la demande.

Au regard de l'étalement urbain de ces dernières années, on constate une carence de transports en commun à l'échelle de la commune qui tend à favoriser le « tout voiture ». Les principaux objectifs d'un réseau de transport urbain à Lunel seraient :

- ☞ **assurer la desserte des équipements scolaires et sportifs, pour relier notamment les quartiers nord avec les écoles du centre ville (quartier de la Mairie), itinéraire utilisé par un nombre croissant d'élèves du nord de la ville,**
- ☞ **assurer les liaisons entre la gare et les établissements d'enseignement secondaire existants et en projet (nouveau lycée notamment),**
- ☞ **plus généralement, relier les quartiers périphériques au centre ville.**

Objectif 5 : Améliorer l'offre de stationnement

⇒ Amélioration quantitative et qualitative de l'offre

Même si l'offre du centre ville semble suffisante en nombre (1500 places), d'une manière générale, le stationnement est perçu comme insuffisant par les Lunellois dans le noyau central de Lunel et dans le quartier de la gare. Par ailleurs, l'offre est concentrée à l'ouest du centre ville et ne permet pas une bonne irrigation du centre ancien.

Afin de pallier ces manques, on recherchera à :

- ☞ réorganiser les grands parkings (gare, canal/ Arènes) ;
- ☞ développer de nouveaux espaces de stationnement, favorisant le transfert modal des véhicules particuliers vers les transports en commun ou les liaisons douces (gare) ;
- ☞ restructurer les grands boulevards et les accompagner d'aménagement de stationnement sur voirie (bd Sainte-Claire et Saint-Fructueux, av. Victor Hugo) ;
- ☞ développer le stationnement privatif en cœur d'îlot (curetage d'îlots dégradés dans le centre ville, favorisant en outre la reconquête de logements anciens, dégradés et/ou vacants) ;
- ☞ création de parkings publics (square fleuri et place D. Rochereau).



Parking SNCF à proximité de la gare : un vaste espace encore disponible pourra être aménagé pour du stationnement à l'usage des habitants ou utilisateurs du centre ville et en lien avec les transports en communs.

AXE 3 :

RECONQUERIR LE CENTRE

ET FAVORISER LE

RENOUVELLEMENT URBAIN

Pour développer la capacité d'accueil et le dynamisme de la commune tout en limitant l'extension urbaine, la priorité doit être donnée à la restructuration et à la densification du tissu existant. En effet, le renouvellement urbain permet de reconquérir des espaces délaissés et de rénover des bâtiments anciens, souvent vacants, pour accueillir des logements, des activités tertiaires et commerciales ou des équipements publics.

A Lunel, "faire la ville sur la ville", signifie d'abord : reconquérir le centre ancien et sa périphérie (**Objectif 6 : Réhabiliter et renouveler le tissu existant**) mais aussi redynamiser le centre ville pour un meilleur équilibre social et urbain (**objectif 7 : Affirmer la place du centre-ville à travers une nouvelle offre de commerces et de services**).

Objectif 6 : Réhabiliter et renouveler le tissu existant

⇒ Réhabiliter le centre historique : amélioration de l'habitat et sauvegarde du patrimoine

La réhabilitation du parc de logements du centre ancien doit permettre :

- ☞ **de lutter contre l'insalubrité et le « logement social de fait » : résorber l'habitat insalubre et d'assurer des conditions de logement décentes aux populations à très faibles revenus ;**
- ☞ **de développer l'offre locative ;**
- ☞ **de réhabiliter les logements du centre ancien au moyen d'opérations de logements aidés ;**
- ☞ **d'attirer des investisseurs privés pour réaliser des opérations de bonne qualité, à même de développer la mixité sociale du centre ville.**

Depuis une dizaine d'années, une dynamique a été engagée par la commune, à travers la mise en place d'OPAH¹, qui ont permis la réhabilitation d'immeubles et de logements. Trois OPAH ont déjà été réalisées. Cependant, si cet outil est relativement efficace à l'échelle du bâti, il s'avère insuffisant à l'échelle urbaine, l'effet d'entraînement étant trop limité. Seulement 120 logements ont été réhabilités dans le cadre de la dernière OPAH (1998-2002), alors qu'elle recensait plus de 300 logements occupés en mauvais état. Le centre ancien compte en outre environ 400 logements vacants². Forte de cette expérience, la Ville vient de lancer une nouvelle procédure, plus coercitive, l'OPAH-RU (Renouvellement Urbain).

Le patrimoine lunellois du centre ancien est remarquable mais peu (re)connu et peu mis en valeur.

Pour favoriser sa mise en valeur, il est possible d'envisager des opérations de restructurations urbaines, voire de créer un ou plusieurs Périmètres de Restauration Immobilière (PRI). Ces outils permettront dans certains cas de favoriser l'intervention d'investisseurs publics ou privés au centre ville et pourront concerner les cas suivants :

- ☞ **réhabilitation de logements et d'immeubles repérés comme remarquables du point de vue patrimonial ou historique et répertoriés comme tels ;**
- ☞ **interventions visant à remettre en état des immeubles ou groupes d'immeubles pour améliorer les conditions d'habitabilité.**



¹ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

² Source : INSEE, RGP 1999, données IRIS, quartier centre-ville - mairie.

⇒ Favoriser le renouvellement urbain

☞ **Favoriser la rénovation de la première couronne du centre historique et tirer parti des emprises libérables dans le tissu urbain existant** : certains quartiers offrent un potentiel foncier dont on peut tirer parti pour la redynamisation du centre ville et la limitation de l'étalement urbain : **le quartier de la gare**, mais aussi les **franges Est du centre historique**, qui accueillent des opérations de renouvellement urbain (du quartier des Ebénistes en passant par la cave coopérative). Ces derniers terrains se situent également aux abords du principal axe de traversée est-ouest de la ville, la RN113. Dans la perspective de la réalisation de la déviation au sud de Lunel, la conduite d'opérations de renouvellement urbain sur ces terrains s'inscrit dans une dynamique de reconquête de cet axe en avenue urbaine.

Le transfert de l'hôpital local va permettre également de libérer un potentiel important dans un quartier hautement stratégique pour Lunel, dont la requalification devrait améliorer l'image et le fonctionnement (requalification des espaces publics, de la Place de la République à la place Jean Jaurès).



Le square Fleuri, quartier des Ebénistes. Ce vaste îlot, pour partie en activité, pour partie en friche, représente un intérêt stratégique évident aux portes du centre ancien. Différentes réflexions ont été menées sur ce secteur. Un programme immobilier est en cours, intégrant un parc de stationnement public.

☞ **Requalifier les quartiers et réhabiliter le parc de logement sociaux** : dans les quartiers périphériques, des opérations récentes ou en cours témoignent en effet de la priorité donnée à la **requalification urbaine pour l'amélioration du cadre de vie des habitants**. Il s'agit d'opérations de réhabilitation du bâti mais aussi de projets plus globaux de requalification urbaine ou **d'accompagnement social dans le cadre de la politique de la ville**. Prenant en compte les spécificités des différents quartiers, ils concernent notamment des ensembles d'habitat social, mais pas uniquement.

Citons l'opération de réhabilitation réalisée sur la cité de la Roquette (parc HLM), l'étude de requalification urbaine lancée en 2003 sur le lotissement du Mas de Paché (parc privé) et la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP) engagée sur le centre-ville et les cités HLM des Abrivados, de la Route de Montpellier et de la Roquette.

Citons enfin l'opération de démolition /reconstruction des 120 logements HLM de la route de Montpellier, inscrite au titre des financements ANRU (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain).

⇒ Augmenter l'offre de logements familiaux en centre ville

Les nouvelles constructions doivent répondre aux besoins en logements des habitants et des nouveaux arrivants. La taille moyenne des foyers à Lunel est aujourd'hui de 2,55 personnes dans un logement de 3,77 pièces.

Pour une mixité sociale et pour permettre aux familles d'habiter en centre ville notamment, l'objectif est de maintenir ou d'augmenter ce nombre moyen de pièces à travers les nouvelles opérations et les réhabilitations.

Objectif 7 : Affirmer la place du centre-ville à travers une nouvelle offre de commerces et de services

⇒ Accueillir des commerces de qualité et des équipements structurants

L'amélioration de l'attractivité du centre historique passe également par le soutien du tissu commercial existant et son développement quantitatif et qualitatif. Sur 285 locaux commerciaux³ situés à l'intérieur des boulevards et de l'axe République - quai Voltaire, une cinquantaine sont inoccupés. Beaucoup des locaux vides sont situés dans des rues autrefois commerçantes : les rues Sadi Carnot et de la Libération. Le centre conserve cependant une capacité à "rebondir" : le centre de Lunel attire encore des commerçants et artisans de bon niveau et sa relance est en cours.

Divers outils et actions peuvent être mis en œuvre :

- ☞ **la mise en place d'un dispositif d'aides et de financements**, le FISAC⁴, prévu par la législation française pour relancer le tissu commercial et artisanal ;
- ☞ **la mise en place de dispositifs réglementaires** empêchant la transformation de locaux commerciaux existants dans le centre et de règles spécifiques de stationnement pour les commerces du centre historique ;
- ☞ **la restructuration de locaux commerciaux** pour une meilleure adaptation aux besoins des commerces (agrandissements des locaux, par fusion) ;
- ☞ **la spécialisation et le développement d'une typicité de l'offre commerciale du centre**, afin de ne pas jouer sur un même registre que l'offre des grandes surfaces en périphérie ;
- ☞ **la réhabilitation des bâtiments et la recomposition/valorisation des espaces publics**, améliorant l'image et l'attractivité du centre ancien ;
- ☞ **La création d'équipements publics structurants** au centre ville est en outre importante pour initier une dynamique. L'îlot Castel pourrait accueillir après réhabilitation un équipement public structurant.
- ☞ **Par ailleurs, la réalisation d'un parking public** dans le quartier des Ebénistes, permettra de rééquilibrer l'offre de stationnement et de contribuer à la redynamisation du centre historique.



La salle Castel. (photo ci-contre)

L'actuel îlot Castel a tout pour devenir un lieu majeur pour la ville : sa situation entre le tissu historique et le tissu XIXe, ses dimensions... plaident pour un équipement à la fois fonctionnel et à la symbolique forte.

Rue commerçante du centre ancien (ci-dessous).



³ NB : ce chiffre ne tient pas compte des halles.

⁴ Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce.

AXE 4 :

FAVORISER UN DEVELOPPEMENT

FACTEUR DE PLUS-VALUES

SOCIALES ET ECONOMIQUES

Favoriser un développement facteur de plus-values sociales et économiques, cela signifie : mettre en cohérence des objectifs de développement économique, social et urbain, dans l'intérêt de la commune et de son Pays.

Dans cette optique, **la diversification de l'offre de logements** répond à deux enjeux majeurs du projet urbain de Lunel : la gestion économe de l'espace et le développement de la mixité sociale et urbaine. Dans cette perspective, la reconquête du centre-ville et la mise en place d'une politique intercommunale de l'habitat devraient contribuer d'une part à augmenter l'offre tout en économisant l'espace et, d'autre part, à diversifier le parc pour une plus grande mixité sociale et urbaine (**objectif 8**).

Une politique de développement durable du territoire se traduit également par : **le développement de pôles d'équipements structurants** pour tout un bassin de vie (**objectif 9**) et la mise en œuvre d'un **développement économique et urbain fondé sur l'identité du territoire et la qualité de vie**, qui respecte ses spécificités et ses contraintes (**objectifs 10 et 11**).

Objectif 8 : Diversifier l'offre de logements pour plus de mixité sociale et urbaine

⇒ Augmenter l'offre de logements tout en économisant l'espace

Face à la diminution de l'offre foncière en périphérie, il s'agit à la fois de :

- ☞ pallier le risque de tensions sur le marché foncier et immobilier ;
- ☞ mieux répondre à la demande présente et à venir.

Dans cette perspective, deux orientations majeures s'imposent :

- ☞ renforcer la dynamique de réhabilitation et permettre la réalisation d'opérations de logements collectifs dans le centre ville ;
- ☞ assurer une plus grande diversification de l'offre de logements, notamment l'offre locative et sociale, à l'échelle du bassin d'habitat (communauté de communes du Pays de Lunel).

⇒ Diversifier l'offre pour plus de mixité sociale et urbaine

Cet objectif se traduit par :

- ☞ La réhabilitation et le développement de l'habitat collectif, notamment dans le centre ancien au travers de sa reconquête ;
- ☞ Le développement de la mixité urbaine, notamment dans les secteurs de renouvellement urbain et les extensions futures (mixité des fonctions : habitat / services et commerces de proximité / équipements... ; mixité des formes et types de logements : individuels / petits collectifs / locatifs / accessions à la propriété) ;
- ☞ La qualité des espaces publics (aménagements paysagers, maillage, pré-verdissements...) ;
- ☞ Le développement et la réhabilitation des logements sociaux : démolition / reconstruction des HLM route de Montpellier, créer une part de logements sociaux dans les opérations nouvelles... ;
- ☞ Mettre en place une politique intercommunale de l'Habitat, à l'échelle de la Communauté de Communes, afin de permettre :
 - une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux,
 - le développement de l'offre locative à l'échelle du pays,
 - le développement de l'offre de logements collectifs.



Chemin des Bœufs, quartier Bellevue.

Une opération récente de petits collectifs dans un quartier où domine l'habitat pavillonnaire.

Objectif 9 : Accueillir des équipements structurants

⇒ Organiser l'accueil d'un nouveau pôle d'équipements scolaires

Le lycée Feuillade a atteint son maximum de capacité. Face à la croissance démographique du Lunellois, la Ville se prépare donc à accueillir **un nouveau lycée**.

Installé au nord de la ville sur une parcelle communale de 5 ha, en face du stade Ramadier, ce nouvel équipement impliquera une augmentation des déplacements sur les axes environnants (route de Sommières et chemin des Bœufs). Les transports en commun et une piste cyclable existent déjà pour desservir le collège. Toutefois, l'accueil de plus de 1200 élèves dans ce nouvel établissement donnera un tout autre poids au pôle d'équipements existant (collège, stade et piscine). De plus, une parcelle de 2 ha qui jouxte celle du lycée pourrait également accueillir une extension du lycée. Dans cette perspective, la Ville anticipe la réalisation du projet avec :

☞ **le réaménagement du chemin des Bœufs ;**

☞ **l'intégration de cet équipement à la ville, à travers l'émergence d'un projet urbain global sur les zones AU situées en continuité du lycée et de part et d'autre de la route de Sommières.**

⇒ Restructurer les services de santé et d'accueil de la petite enfance

La proximité de Nîmes et Montpellier permet l'accès à des services de niveau régional. Toutefois, les problèmes structurels de l'offre locale et la croissance de la demande exigent de restructurer les services existants.

La clinique "Les Platanes", à Lunel, depuis la fermeture des ses lits de maternité, et en raison de sa faible capacité, assurait difficilement son équilibre financier et menaçait de fermer. La croissance urbaine récente de la commune et du canton justifie la création d'un nouvel équipement.

Ce nouveau « pôle de santé », permet d'accueillir les services de l'hôpital local et de la clinique des Platanes ainsi que la maison médicale d'accueil des petites urgences. Ce nouvel équipement permet d'accueillir 9 lits supplémentaires et de centraliser les services de santé publics et privés de la ville.

Situé à l'extrémité sud de la commune, le nouvel établissement sera rapidement accessible depuis l'extérieur, pour les habitants du sud du Pays.

Par ailleurs, du fait de la croissance démographique récente, la commune de Lunel a également vu croître les besoins en terme d'accueil de la petite enfance. Pour répondre à ces besoins, une **structure multi-accueil** a été réalisée (crèche collective et nouveaux locaux pour la crèche familiale).

L'implantation de cet équipement à proximité du stade Fernand Brunel facilitera à terme sa desserte en transports en commun ainsi que par des liaisons douces avec le centre ville (voie cyclable existante).

Du fait des déplacements générés par ces nouvelles implantations d'équipements publics, il semble nécessaire de :

☞ **prévoir une desserte par les transports en commun intercommunaux et urbains (à plus long terme).**

⇒ De manière générale, développer les équipements publics en lien avec le développement de la ville

Des équipements publics seront à prévoir, notamment dans les zones d'extension urbaines, de manière à répondre aux besoins induits par l'apport de population (écoles, équipements de proximité...).



Projet du lycée, situé à l'entrée Nord de la ville.

Objectif 10 : Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles tout en préservant la qualité de vie

⇒ Economiser l'espace et préserver les paysages

Au vu des contraintes du territoire (zones inondables, terroir en AOC, infrastructures de transport) et de la nécessité de préserver les zones agricoles et les paysages des entrées de ville, la commune ne peut pas envisager d'extension trop importante des zones d'activités.

Une zone d'urbanisation à vocation d'activités située en continuité de Lunel-Viel est maintenue et étendue vers le sud. La zone sera desservie par l'actuelle RN113 et sa déviation. L'aménagement de cette zone devra permettre de :

- ☞ développer l'urbanisation en profondeur par rapport à la RN113 ;
- ☞ aménager une liaison entre l'actuelle RN 113 et sa déviation, qui optimisera le fonctionnement des zones d'activités projetées et existantes sur Lunel et Lunel Viel, et qui créera un accès privilégié à Lunel depuis la future déviation ;
- ☞ Accueillir le nouveau centre de secours (incendie).

D'autres zones d'accueil d'activités économiques sont projetées sur la commune :

- ☞ au nord-est, en continuité des zones d'activités existantes, une zone d'activités est prévue au nord du chemin des bœufs et de part et d'autre du ruisseau de la Laune ;
- ☞ dans le tissu urbain, sur les secteurs de renouvellement urbain notamment, des programmes mixtes habitat/activités peuvent être prévus. En particulier le secteur de la gare qui accueillera de manière privilégiée des activités tertiaires.

Une attention particulière sera portée à la qualité de l'aménagement de ces futures zones d'activités, en terme de composition de l'espace, de traitement des espaces publics, de traitement des limites espaces publics/privés et de traitement des abords de ces zones.

Par ailleurs, il conviendra d'améliorer la qualité et l'image des zones d'activités économiques existantes, par exemple la zone des Fournels le long de la RN113, qui marque l'entrée Ouest de la Commune.



Exemple de traitement des limites espaces public/espace privé de manière floue ».
Montpellier.



Exemple de traitement de l'espace public dans une zone d'activités.
Vitrolles.



Exemple de traitement des abords d'une zone d'activités. Nîmes.

⇒ Economiser l'espace et développer l'emploi

Les objectifs communaux rejoignent ceux de la politique économique intercommunale, à savoir :

- ☞ **diminuer la consommation d'espace tout en développant l'emploi ;**
- ☞ **cibler des activités plus génératrices d'emplois, pour assurer un développement durable du territoire intercommunal.**

Objectif 11 : Valoriser l'histoire et l'identité de Lunel pour améliorer le cadre de vie et favoriser le tourisme

⇒ Mettre en valeur le patrimoine historique

Le centre ville de Lunel recèle un patrimoine historique et architectural riche mais méconnu et parfois ignoré des Lunellois eux-mêmes. Le centre historique conserve en effet des traces plus ou moins lisibles de son passé, qu'il s'agit de révéler.

Des politiques de reconquête de ce patrimoine sont à favoriser, visant à la fois à :

- ☞ **améliorer le cadre de vie des habitants du centre ville et renouveler sa population ;**
- ☞ **attirer les habitants des quartiers périphériques vers la découverte des richesses du centre historique ;**
- ☞ **développer l'attractivité touristique de Lunel.**

⇒ Redécouvrir le patrimoine archéologique

Deux projets semblent prioritaires pour la mise en valeur du patrimoine archéologique de Lunel :

- ☞ **la valorisation du site gallo-romain d'Ambrussum,**
- ☞ **la conservation des vestiges archéologiques découverts grâce à la rénovation d'immeubles du centre ville.**

La ville de Lunel, tout particulièrement son centre historique, est riche de son histoire. Pratiquement tout travail de restauration ou de démolition entrepris sur un immeuble du centre ancien permet de découvrir des vestiges archéologiques présentant un intérêt historique et culturel. Mieux vaudrait les conserver dans un lieu où ils pourraient être étudiés et attendraient d'être, un jour, exposés au public...



Vestige sur le site d'Ambrussum.

⇒ Valoriser les traditions liées à la Petite Camargue

La fête annuelle, qui se déroule pendant 10 jours aux alentours du 14 juillet, attire un public nombreux autour des traditions taurines camarguaises. De plus, les arènes de Lunel accueillent notamment régulièrement des courses camarguaises, qui attirent principalement un public d'initiés.

La valorisation des activités liées à la bouvine constitue un enjeu important pour le territoire lunellois. Cette tradition, à laquelle les habitants du "pays" sont très attachés, peut en effet devenir un facteur d'intégration des nouveaux arrivants et représente un atout à valoriser pour le développement du tourisme.

⇒ Envisager une valorisation du canal au sud du complexe sportif des cabanettes

Cette orientation s'appuie sur le patrimoine du canal, qui n'est pas valorisé, voire oublié, aujourd'hui. La reconquête de l'eau dans la ville, ici aux portes de la ville, est un élément important, dont la traduction en terme de projet doit encore être développée.

AXE 5 :

PROTEGER ET VALORISER

L'ENVIRONNEMENT

Des coteaux des garrigues à la plaine humide, la commune de Lunel concentre une grande diversité d'espaces naturels et agricoles qu'il convient de protéger et de mettre en valeur (**Objectifs 12 et 13**), pour le bien-être des populations, la sauvegarde du patrimoine naturel et culturel lunellois et la prévention des risques naturels.

Par ailleurs, les grands projets d'infrastructures qui concernent le territoire de Lunel vont avoir un impact qu'il s'agira de prévenir et de limiter, par les choix en matière d'urbanisme mais aussi par une élaboration concertée des projets entre la Ville et les acteurs publics et privés (**Objectif 14**).

Objectif 12 : Protéger et valoriser l'environnement naturel

⇒ Préserver et valoriser la trame « verte et bleue »

☞ **Préserver et conforter les alignements d'arbres de haute tige d'intérêt paysager en particulier le long des axes structurants.**

☞ **Utiliser l'hydraulique dans les aménagements urbains** (bassins de rétention linéaires le long des voies, participant à la valorisation des espaces publics des zones à urbaniser, limites qualitatives à la zone urbaine, supports de cheminements piétons...).



Alignements de platanes à l'entrée de ville nord, autour de la route de Sommières : un motif paysager essentiel, à préserver.

⇒ Reconquérir les garrigues de Lunel

Au nord, la pinède de la Cible, située sur la commune de Saturargues, appartient néanmoins à la commune de Lunel. Cet espace n'est que peu utilisé et pourrait être mieux valorisé pour des usages de loisir, notamment par la création de sentiers reliant la commune de Villetelle à la colline d'Ambrussum.

A l'est du massif, sur la commune de Lunel, la vocation de loisirs domine. Les manades, installées aux pieds des coteaux témoignent d'un certain dynamisme agricole. Cependant, ce secteur souffre d'un manque de valorisation : dégradations diverses, manque de signalisation, déprise agricole....

A l'ouest de la RD34, le secteur du sud de l'échangeur autoroutier est relativement dégradé (pollution d'une ancienne décharge, anciennes carrières, dépôts d'ordures sauvages,...). Mais il offre un panorama exceptionnel sur la ville. La faible qualité des sols et le relief très accidenté (anciennes carrières) ne permettent pas une revalorisation agricole sur tout le secteur...



⇒ Mettre en valeur les cours d'eau et les zones humides

Les cours d'eau et les zones humides présentent un intérêt majeur pour la commune :

☞ **pour la protection des milieux naturels,**

☞ **pour le développement des fonctions de tourisme et loisirs.**

Les berges du Vidourle longent l'oppidum d'Ambrussum. La colline d'Aubrussum et la Course du Cheval constituent un ensemble bien identifié, caractérisé par la complémentarité entre patrimoine naturel (garrigues boisées, berges du Vidourle) et patrimoine culturel (site d'Ambrussum, petit patrimoine rural de la pierre, petites parcelles d'agriculture méditerranéenne traditionnelle). C'est un élément fort du patrimoine naturel et culturel indissociable à mettre en valeur.

Le canal de Lunel et le canal Philippe Lamour sont des éléments identitaires qui pourraient être mieux mis en valeur, à travers l'aménagement d'itinéraires d'échelle intercommunale dans le respect de leurs caractéristiques environnementales.

A côté du site protégé de la forêt des « Petits Pins » et du parc Jean Hugo, **un projet de parc méditerranéen** autour du ruisseau de la Laune est projeté sur une vaste emprise communale (3 ha) située au nord-est du centre ville. Il s'agit d'un terrain inondable où la fonction de protection des crues (bassin de rétention naturel) pourrait cohabiter avec des usages récréatifs (découverte des milieux humides méditerranéens).

Objectif 13 : Protéger et valoriser l'environnement agricole

⇒ Pérenniser la vocation des zones agricoles

L'activité agricole, et en particulier la viticulture, joue un rôle essentiel au plan économique sur la commune, et en particulier les terres AOC (élevage taurin, vignoble et oliviers). Favoriser le maintien des espaces agricoles, en particulier ceux qui présentent un intérêt économique et/ou paysager, est en ce sens un enjeu majeur pour le territoire.



Il s'agit de :

- ☞ **Eviter le morcellement des grands espaces agricoles ;**
- ☞ **préserver et développer les cultures à forte valeur ajoutée (viticulture, arboriculture) ;**
- ☞ **offrir une lisibilité foncière aux agriculteurs ;**
- ☞ **permettre aux agriculteurs de développer des activités complémentaires à l'agriculture (gîtes ruraux, campings à la ferme,...).**

⇒ Maîtriser la pression urbaine

La maîtrise de l'urbanisation doit permettre de :

- ☞ **limiter la déprise agricole ;**
- ☞ **préserver les paysages identitaires et les motifs paysagers associés à l'agriculture (mas, bosquets...).**

⇒ Protéger les espaces boisés

Les espaces boisés du nord de la commune ont des fonctions multiples qui justifient leur préservation :

- ☞ **lutte contre l'érosion,**
- ☞ **richesse des milieux naturels (faune et flore),**
- ☞ **bien-être de la population : coupures vertes entre les espaces urbanisés, intérêt paysager, loisirs et activités traditionnelles (chasse).**

Le massif des garrigues est fortement dégradé par les incendies, l'implantation sauvage d'activités artisanales et le dépôt d'ordures. Une éventuelle reconquête agricole, une mise en valeur touristique et une limitation des constructions nouvelles permettraient de valoriser ces espaces et de limiter les risques d'incendie.