



# COMMUNE DE PAULHAN

## Plan Local d'Urbanisme

1ère révision simplifiée

(Ateliers municipaux)

Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable (P.A.D.D.)

- 2 -

1ère révision approuvée par D.C.M. du 18 février 2008

Date d'établissement : Novembre 2009  
Approbation par D.C.M. du 02 DEC. 2009



### Mairie de Paulhan

19, Cours National  
B.P. 27  
34230 PAULHAN  
Tél. : 04.67.25.00.08  
Fax : 04.67.24.82.73  
E-mail :  
mairie-paulhan@wanadoo.fr

### MICHEL FREMOLLE SARL

Société d'Architecture  
et d'Urbanisme  
5, Rue Gilodes  
34080 MONTPELLIER  
Tél. / Fax : 04.67.75.39.67  
E-mail :  
michel.fremolle@wanadoo.fr

### PRIMA ingénierie

Maîtrise d'oeuvre,  
Ingénierie  
43, Impasse de la Flambère  
31300 TOULOUSE  
Tél. : 05.34.50.19.37  
Fax : 05.34.50.45.61  
E-mail :  
prima@prima-ingenierie.fr

## PREAMBULE

### Principaux textes de référence concernant l'objet, le contenu et la portée du projet d'aménagement et de développement durable

#### **Article L.110 et Code de l'Urbanisme :**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

#### **Article L.121-1 et Code de l'Urbanisme :**

« (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

**Aux termes de l'article L.123-1 :**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** retenu peut « caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces existants ayant une fonction de centralité, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain ».

**Aux termes de l'article R.123-3 :**

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

La portée juridique des orientations générales

Les différentes pièces du plan local d'urbanisme doivent être en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

Le présent projet est établi à partir des analyses de l'état existant de l'environnement et d'un diagnostic exprimant les potentialités du développement, les besoins et attentes sur le devenir communal. A ce jour, il n'existe pas de Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), ni de Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) concernant le territoire communal. L'ensemble de ces éléments qui motivent le contenu du projet est exposé au rapport de présentation du plan local d'urbanisme.

Le présent projet d'aménagement et de développement durable comprend les orientations générales d'aménagement et de d'Urbanisme pour la Commune

Cette partie obligatoire exprime les orientations qui concernent la cohérence d'organisation du territoire communal et traduit la politique communale d'ensemble en compatibilité avec les principes de l'aménagement durable (L.110 et L.121-1 et documents supra communaux).

Le PADD de la Commune de PAULHAN a été établi suite au diagnostic communal joint au rapport de présentation du PLU et au débat en Conseil Municipal du 23 octobre 2003.

Il définit, dans un contexte de forte croissance démographique de la vallée de l'Hérault, les grandes orientations que la Commune souhaite mettre en œuvre pour :

- garantir un développement maîtrisé, soucieux de la préservation de l'environnement et de la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural,
- conserver la qualité de vie et de services pour ce bourg d'environ 3300 habitants implanté au milieu d'un vignoble de qualité.

Il aborde successivement les orientations liées à l'urbanisation, puis celles concernant le cadre de vie et l'environnement.

## **I - ORIENTATIONS LIEES A L'URBANISATION**

### **1. Prévoir un développement maîtrisé**

#### **a. Le constat du diagnostic**

Le POS, dont les dispositions ont été mises en place principalement en 1992, a défini des zones importantes d'urbanisation déjà dispersée autour du village ancien, notamment au Sud de l'ancienne voie ferrée et dans le secteur de Saint-Martin.

En l'absence de phasage d'ouverture des différentes zones à l'urbanisation, la construction des maisons s'est poursuivie à l'intérieur de l'ensemble du périmètre, au coup par coup, par détachements parcellaires et partages familiaux, et parfois par des opérations de lotissement ou de constructions groupées.

La mise à jour du plan parcellaire et des constructions réalisées a mis en évidence qu'il reste « en dents creuses » des capacités d'accueil importantes dans ce périmètre, tant dans les zones déjà équipées qu'en zone où il est nécessaire de compléter les équipements de viabilité avant d'accueillir des nouvelles constructions dans le respect des réglementations nationales en vigueur.

Même en considérant que tous les terrains ne seront pas systématiquement l'objet de nouveaux projets de construction, notamment à court terme, on peut évaluer qu'il est réaliste d'y prévoir entre 400 et 500 logements nouveaux, soit un bon millier d'habitants nouveaux.

#### **b. Le programme de développement à court terme, dans le présent PLU**

L'accueil de cette population nouvelle nécessite d'entreprendre des travaux complémentaires d'équipement importants concernant :

- la viabilité :
  - ressources et dessertes en eau potable,

- mise en place des extensions du réseau d'égout et capacité de traitement de la station d'épuration suivant les normes qualitatives en vigueur,
  - desserte en électricité,
  - protection des lieux habités contre le ruissellement des eaux pluviales, en tenant compte de l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation.
- les équipements publics et de services municipaux : scolaires, sportifs, sociaux, associatifs, *ateliers des services techniques municipaux...*

Il est donc nécessaire, pour une bonne maîtrise de la croissance du village et compte tenu des enjeux financiers et fiscaux :

- de coordonner le rythme d'accueil de l'urbanisation nouvelle :
  - avec les possibilités techniques de desservir les quartiers mal équipés et raccorder les constructions nouvelles au moment où elles sont autorisées,
  - avec l'intégration des nouveaux arrivants avec la population actuelle dans le cadre d'une bonne mixité sociale.
- de commencer par terminer les aménagements en cours et la construction des zones déjà prévues dans le POS avant d'envisager de nouveaux développements sur des zones actuellement rurales.

### **c. Les perspectives ultérieures d'urbanisation**

L'urbanisation récente s'est parfois développée loin du centre notamment dans le quartier de Saint-Martin.

Pour la définition des futurs secteurs à urbaniser il sera souhaitable :

- d'éviter un nouvel étalement de l'urbanisation et de maintenir une délimitation nette de la périphérie construite,
- de prévoir la nouvelle extension le plus près du centre du village et des équipements publics et de services. A cet effet il semble opportun de réserver dès à présent une zone d'accueil à l'Est de la gare et de l'ancienne voie ferrée au lieu-dit « La Condomine ».

Cette zone non encore ouverte à l'urbanisation devra préalablement être l'objet :

- d'une définition du type d'habitat à accueillir dans ce futur quartier en complémentarité de l'urbanisation en cours et de l'évolution des besoins,
- d'un plan d'aménagement pour composer une greffe urbaine vers l'esplanade et le noyau ancien du village,
- d'une définition des équipements à programmer,
- et sans doute d'une restructuration foncière pour réserver l'emprise des espaces et équipements publics et les futurs îlots de construction.

Cette étude préalable permettra d'envisager les conditions pour passer à l'étape suivante du développement de Paulhan et de modifier au moment opportun le nouveau PLU de la Commune.



## **2. Maintenir la centralité du village**

La délimitation des zones d'urbanisation à proximité du village historique a pour enjeux de :

- respecter le mode d'organisation et de développement de l'habitat groupé de nos villages du midi,
- limiter la longueur des voiries à équiper par les réseaux divers, à desservir par les services publics et à entretenir aux frais de la collectivité. Aussi dans la situation actuelle de Paulhan, il est nécessaire de rechercher à optimiser les investissements incontournables à court terme en donnant la priorité à l'équipement des terrains vacants inclus dans les quartiers en cours d'extension,
- préserver l'entité des zones agricoles principalement consacrées actuellement aux activités viticoles,
- stopper toute nouvelle tendance au mitage dans les zones rurales, après recensement des diverses installations existantes.

## **3. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

Il faut promouvoir la conservation et la mise en valeur du centre ancien avec la confirmation de sa vocation de lieu vivant de la communauté villageoise :

- incitation à la rénovation de locaux dégradés et à la location des maisons inoccupées, à l'initiative privée ou à l'aide d'organismes publics, en complément du parc de logements sociaux locatifs et de la maison de retraite gérés par la collectivité,
- incitation à installer des activités artisanales ou de services dans les rez-de-chaussée au lieu d'y installer des logements de plain-pied en limite de la rue,
- opération de réhabilitation des façades anciennes avec le concours de la Communauté de Communes,
- requalification des rues et places publiques, en privilégiant les piétons, tout en créant des possibilités de stationnement des véhicules en périphérie du vieux centre.

## **4. Améliorer la traversée et les entrées du village**

Suite à la mise en service de l'autoroute A 75 et le déclassement de la RN 9 en route départementale RD 609, il est nécessaire par étapes de requalifier la traversée du village en voie urbaine, assurant toujours le transit intercommunal, mais en prenant en compte les conditions de prévention, de sécurisation et de confort compatible avec le développement de la vie locale, surtout pour les riverains : réduction de la vitesse, trottoirs et plateaux traversants pour les piétons, stationnement dans les emprises disponibles pour faciliter le renouvellement urbain des immeubles riverains avec les réinstallations des activités traditionnelles de cette voie de passage.

De même les entrées Nord et Sud de l'agglomération doivent être clairement identifiées pour marquer le passage entre le milieu rural et le traitement et les usages urbains.

Entre l'échangeur de l'A 75 et l'entrée Sud du village, il est nécessaire de requalifier l'ensemble du paysage surtout au droit de la ZAE de la Barthe.

## **5. Satisfaire les besoins des activités économiques**

Des activités artisanales et de services de proximité restent encore vivantes dans Paulhan, qui joue une fonction de centre bourg pour les communes voisines, ce qui est un atout qu'il faut encourager dans la durée.

Afin de permettre de meilleures conditions de travail et de développement à certaines entreprises, pour promouvoir l'installation de nouvelles activités et fixer des emplois, en complément de la Société Irrifrance, il a été créé une zone d'activités économiques, la ZAE de la BARTHE réalisée sous forme d'une ZAC.

Cette zone étant quasiment commercialisée et suite au transfert de la compétence du développement économique à l'intercommunalité, il est nécessaire avec le concours de la Communauté de Communes du Clermontais d'étendre le parc d'activités vers le Sud sur des terrains dont elle assure la quasi-totalité de la maîtrise foncière, pour répondre aux demandes en instance en complémentarité du développement du parc d'activités de Clermont l'Hérault.

*Par ailleurs, afin de ne pas pénaliser les activités de l'entreprise Irrifrance sur le plan foncier, l'emplacement prévu pour la construction des nouveaux ateliers municipaux est déplacé sur la parcelle AH 603 actuellement propriété communale.*

## **II - ORIENTATIONS LIEES AU CADRE DE VIE ET A L'ENVIRONNEMENT**

### **1. Valoriser le patrimoine architectural, identité de la Commune**

Paulhan dispose d'un patrimoine historique et architectural de valeur avec son noyau médiéval prolongé par plusieurs faubourgs qui se sont constitués jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle.

Ce patrimoine exceptionnel par son mode de groupement (« La Circulade ») et la succession de ses espaces publics avec des places, des passages et des ruelles, doit être restauré et maintenu avec de l'habitat permanent, en instaurant des opérations de réhabilitation et de résorption d'habitat insalubre, en sollicitant l'aide des autres collectivités territoriales compte tenu de l'intérêt culturel et touristique.

### **2. Maintenir une vie associative développée**

Les activités associatives sont nombreuses, participant à l'animation de la Commune avec une cinquantaine d'associations sportives, culturelles et d'animation.

La commune doit continuer à améliorer l'accueil et le développement de ces activités qui favorisent les échanges et la mixité sociale.

### **3. Protéger l'activité agricole gardienne de la qualité du cadre de vie**

La qualité du cadre de vie de Paulhan est en grande partie due à l'activité viticole qui gère la majeure partie du territoire communal en le façonnant en une campagne jardinée avec des paysages remarquables qu'il convient de préserver.

C'est pourquoi la Commune de Paulhan, en partenariat avec la SAFER, l'ADASEAH et les professionnels locaux a lancé une étude foncière et technique pour la revalorisation des abords de l'autoroute A 75 et définir un programme de restructuration d'îlots fonciers sur les premiers coteaux surplombant le village.

#### **4. Mettre en valeur les espaces naturels**

En dehors des zones cultivées les zones naturelles sont peu développées dans le territoire de Paulhan.

Néanmoins il est souhaitable de remettre en état et de baliser des chemins et circuits de randonnées pédestres ou de VTT, rayonnant autour du village vers l'ancien ermitage restauré surplombant l'échangeur autoroutier, vers les divers talwegs remontant dans les coteaux, ou vers les berges boisées du fleuve Hérault.

Ces circuits doivent permettre une découverte du petit patrimoine rural, des mazets, croix et capitelles également à remettre en valeur.

#### **5. Gérer les risques et protéger l'environnement**

Le projet de plan d'urbanisme doit maintenir dans le territoire un équilibre et une cohérence entre :

- le développement de la population et l'urbanisation,
- et la capacité des équipements publics correspondant à la fois aux besoins et aux possibilités financières d'investissement.

On retrouve donc la nécessité d'un développement progressif et maîtrisé.

##### **Les aspects hydrauliques**

La protection des lieux habités à partir des bassins versants, des ruisseaux, des ruissellements accentués par l'imperméabilisation des sols est nécessaire. C'est pourquoi une étude hydraulique des différents bassins versants des coteaux dominant le village a été réalisée pour établir une protection des lieux habités par rapport aux risques d'inondation. Elle doit permettre de réguler l'évacuation des eaux pluviales avec le recalibrage des ruisseaux et la création en amont de plusieurs bassins de rétention. Cette étude ayant abouti a une Déclaration d'Intérêt Général par le Préfet de l'Hérault, il est nécessaire de pouvoir engager les travaux dans le court terme.

En complémentarité, l'urbanisation des nouveaux quartiers doit aménager les fossés et créer des bassins de rétention nécessaires à la réalisation des opérations.

Par ailleurs le développement de la Commune doit prendre en compte la protection des biens et des personnes en application du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) approuvé en 2002.

##### **L'eau potable**

Les ressources en eau sont actuellement suffisantes. Cependant une attention particulière doit être apportée au traitement qualitatif pour éliminer la présence de certains pesticides utilisés par les activités agricoles.

Compte tenu de la croissance des besoins, le Schéma Directeur d'eau potable en cours d'élaboration permet à la fois de définir la possibilité d'augmenter les ressources en eau et le programme de réhabilitation du réseau.



- L'assainissement des eaux usées

Le Schéma Directeur des eaux usées est déjà élaboré. Il définit les améliorations et les évolutions à entreprendre pour gérer la collecte et le traitement des eaux usées.

Les nouvelles opérations doivent être compatibles avec la programmation des travaux nécessaires, y compris au sein des secteurs déjà partiellement urbanisés.

Par ailleurs la station d'épuration arrivant à saturation, il est nécessaire d'augmenter progressivement sa capacité de traitement à 9000 équivalents habitants compte tenu des effluents engendrés par les activités.

- La collecte et le traitement des déchets

La Commune de Paulhan est membre du Syndicat Centre Hérault qui assure la collecte et la valorisation des déchets conformément au plan départemental.

- Les risques, nuisances et protections diverses

La Commune de Paulhan reste un territoire rural au sein de la Vallée de l'Hérault. Son projet de développement doit rester compatible avec diverses prescriptions portées à connaissance par les services de l'Etat :

- les Servitudes d'Utilité Publiques dont le PPRI,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 20.12.96,
- des nuisances phoniques des infrastructures routières, l'autoroute A 75 et la RD 609 (ex RN 9),
- les prescriptions des services de secours et de défense incendies,
- la ZNIEFF de la ripisylve de l'Hérault.

\*\*\*\*\*