



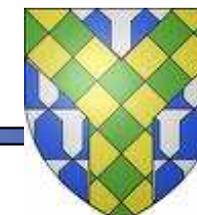
## Causse et Veyran

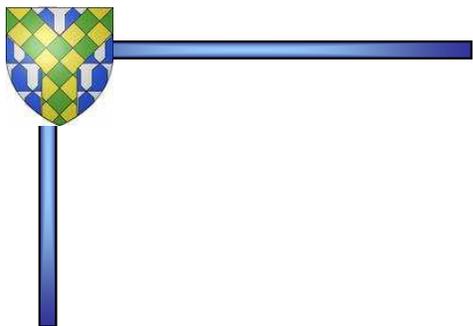
### Révision de la Carte Communale

Carte communale approuvée par DCM du	: 05/12/2005
Approbation préfectorale	: 17/01/2006
Mise à jour par arrêté du	: 20/03/2006
Lettre au Préfet prescrivant la révision	: 10/06/2008

APPROUVEE PAR DCM du :  
20 avril 2009

APPROBATION PREFECTORALE :  
27 mai 2009





**RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE I**

**PREAMBULE.....p5**

**INTRODUCTION.....p11**

- 1 - HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME
- 2 - OBJECTIFS ET ATTENTES

**CHAPITRE I – DIAGNOSTIC.....p15**

- 1- DYNAMIQUE COMMUNALE
- 2- CONTRAINTES ET SERVITUDES

**CHAPITRE II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....p33**



**CHAPITRE I – EXPOSE DES CHOIX RETENUS.....p35**

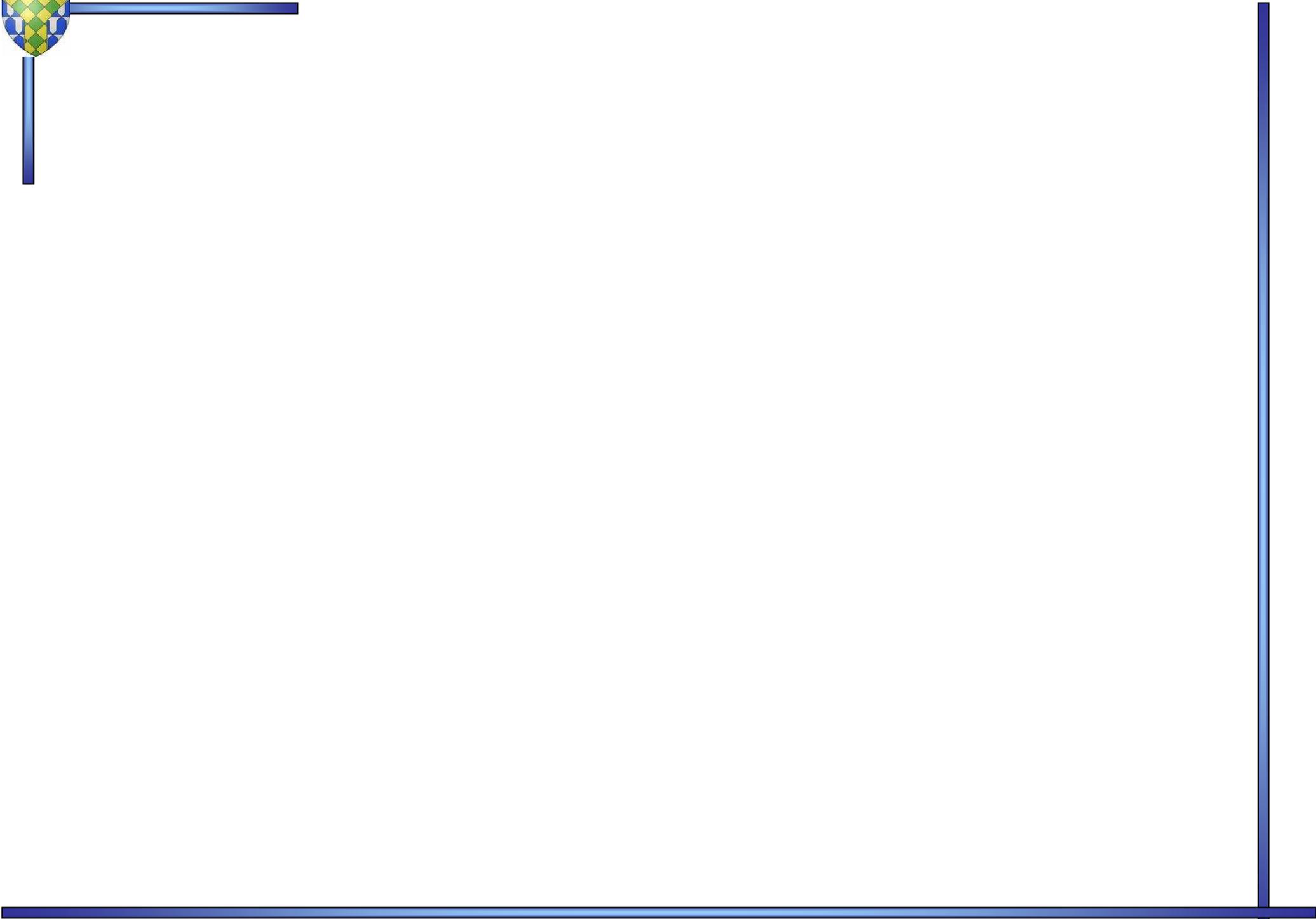
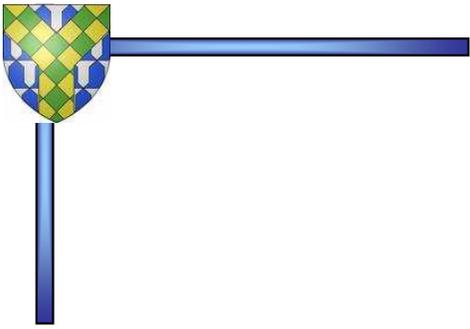
- 1- PRESENTATION DES OBJECTIFS 2006 ET EVOLUTION 2006-2008
- 2- PRESENTATION DU ZONAGE SUR LE BOURG
- 3- PRESENTATION DU ZONAGE COMMUNAL
- 4- INCIDENCES SUR LES SURFACES CONSTRUCTIBLES
- 5- JUSTIFICATION DU ZONAGE
- 6- EVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LES 2 DOCUMENTS DE CARTE COMMUNALE
- 7- INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

**CHAPITRE II – INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT.....p47**

INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN RECENT

**CHAPITRE III – DOCUMENTS GRAPHIQUES.....p51**

- 1- LA DELIMITATION DES ZONES et LEUR CARACTERE
- 2-a PLAN DE ZONAGE à l'échelle du village
- 2-b PLAN INFORMATIF à l'échelle communale
- 3- TABLEAU DES SUPERFICIES et PERIMETRES DE PROTECTION
- 4- SERVITUDE D'URBANISME ET D'UTILITE PUBLIQUE





# PREAMBULE



*S'agissant de la procédure, les modalités de révision sont identiques à celles présidant à l'élaboration de la carte communale. Le maire est compétent pour conduire la procédure d'élaboration ou de révision (article R. 124-4 du Code de l'urbanisme) qui donne lieu à enquête publique (article R. 124-6 dudit code).*



# Principes réglementaires

Ce préambule expose les principes réglementaires du document d'urbanisme: la Carte communale. C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 qui a donné le statut de document d'urbanisme aux cartes communales dont peuvent se doter les communes (ou leurs groupements intercommunaux) .

## **1 - Pourquoi élaborer une carte communale ?**

- a) Il s'agit d'un outil à priori réservé aux petites communes qui ne sont pas couvertes par un plan d'occupation des sols (POS) ou par un plan local d'urbanisme (PLU).
- b) Cet outil peut concerner une commune ou plusieurs communes dans le cas des groupements intercommunaux, sur tout ou partie du territoire.
- c) Il permet de suspendre la règle de la constructibilité limitée, en délimitant par une simple cartographie les secteurs constructibles et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions (voir sur ce point le paragraphe 5.2)
- d) Dans les secteurs constructibles l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) permet de délivrer les permis de construire sans règlement spécifique.

## **2 - Les limites**

Si la commune souhaite édicter certaines règles particulières (aspect extérieur des constructions) ou si elle a besoin de délimiter des emplacements réservés ou de mettre en place un droit de préemption urbain, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sera préférable.

## **3 - Qui prend l'initiative d'élaborer ou de réviser une carte communale ?**

- Le Maire ou le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale conduit la procédure d'élaboration ou **de révision** de la carte communale.(**article R 124-4 du code de l'urbanisme**)
- S'agissant d'une affaire communale*, il est préconisé que le Maire recueille par délibération l'avis de son conseil municipal sur l'opportunité de l'élaboration d'une carte communale ; il s'agit d'un acte préparatoire.

## **4 - Comment élaborer une carte communale ? (articles L 124-1 et L 124-2 du code de l'urbanisme)**

- Les études de la carte communale peuvent être confiées à un prestataire de service privé ou le cas échéant être assurées par les services de la Direction Départementale de l'Équipement mis à disposition de la collectivité.
- Le Préfet porte à la connaissance de la collectivité, soit à la demande de cette dernière, soit de sa propre initiative, les dispositions particulières au territoire concerné, les servitudes d'utilité publique et fournit les études dont il dispose.
- Un dossier présentant la carte communale doit être constitué afin d'être soumis à enquête publique.
- La carte communale doit être ensuite approuvée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'E.P.C.I. compétent, puis transmise au Préfet en vue de son approbation par arrêté préfectoral.
- Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la carte communale ait un caractère exécutoire, formalités dont le détail figure au paragraphe 8.



## **5 - La composition du dossier et son contenu (articles R 124-1 à R 124-3 du code de l'urbanisme)**

- *Un rapport de présentation* qui analyse l'état initial de l'environnement, expose les prévisions de développement, explique les choix retenus par la collectivité et évalue les incidences.
- *Un ou plusieurs documents graphiques, qui sont opposables aux tiers*

Le document graphique délimite :

- 1. Les secteurs constructibles** où les constructions sont autorisées, avec le cas échéant les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 2. Les secteurs non constructibles** où les constructions ne sont pas autorisées, secteurs qui peuvent être différenciés selon leur affectation dominante (espaces agricoles ou espaces à protéger en raisons de risques naturels par exemple).  
Dans ces secteurs sont admis les adaptations, changements de destination, réfections, extensions des constructions existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

## **6 - L'enquête publique (article R 124-6 du code de l'urbanisme)**

- Le Maire (ou le Président de l'E.P.C.I.) saisit le Président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Le maire (ou le Président de l'E.P.C.I.), par arrêté, met à l'enquête publique le projet de carte communale qui précise :
  - l'objet et les dates de l'enquête
  - les nom et qualité du commissaire enquêteur
  - les modalités de déroulement de l'enquête : lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier, ainsi que les permanences du commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations
- 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, le Maire publie un avis au public par voie d'affiches faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, cet avis fait aussi l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- le même avis fait l'objet d'un rappel dans la presse dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- à l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le Maire ou le Président de l'E.P.C.I. et transmis au commissaire enquêteur qui formule son avis et ses conclusions dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.
- le rapport du commissaire enquêteur est tenu à la disposition du public en mairie pendant un an. Toute personne intéressée peut en obtenir communication.

## **7 - La double approbation de la carte communale (articles L 123-2 et R 124-7 du code de l'urbanisme)**

- Après enquête publique, la carte communale - éventuellement adaptée en fonction des résultats de l'enquête - est **approuvée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'E.P.C.I.**
- La délibération et le dossier sont transmises au Préfet **aux fins d'approbation par arrêté préfectoral.**  
Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le Préfet doit se prononcer dans le délai de 2 mois ; à l'expiration de ce délai, il est réputé avoir approuvé la carte communale.



## **8 - Publicité et information**

La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent ou **révisent** la carte communale font l'objet de mesures de publicité et d'information **(article R 124-8 du code de l'urbanisme)**.

- l'acte est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'E.P.C.I. et des communes membres concernées.
- mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
  - l'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article **R 2121-10 du code général des collectivités territoriales** pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants ou mentionné à l'article **R 5211-41 du code général des collectivités territoriales** pour une délibération de l'organe délibérant d'un E.P.C.I. comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants.
  - La carte communale est tenue à la disposition du public en Mairie, le cas échéant au siège de l'EPCI et les Mairies concernées, ainsi qu'en Préfecture (**L 124-2 du code de l'urbanisme**).

## **9 - les effets de la carte communale**

- La carte communale entre en vigueur, sans délai de validité, dès l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité de la délibération et de l'arrêté préfectoral (insertion, premier jour d'affichage).
- Son opposabilité aux tiers est l'effet le plus important : le principe de constructibilité limitée étant suspendu, les demandes d'autorisations et d'occupations du sol doivent être instruites et les décisions prises sur le fondement de la carte communale.
- Il n'y a transfert de compétence en matière de délivrance des décisions individuelles d'occuper le sol au bénéfice du Maire, que si le conseil municipal a délibéré en ce sens lors de l'approbation de la carte.

### **N.B. les consultations**

Elle sont à prévoir de préférence avant que le projet de carte communale soit soumis à enquête publique.

- l'article **R 124-5 du code de l'urbanisme** rappelle, qu'en application de l'article **L 112-1 du code rural**, le maire doit consulter lors de l'élaboration **ou de la révision** de la carte le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe.
- Il convient de souligner qu'en cas de réduction des espaces agricoles, l'article L 112-3 du code rural prévoit que le maire doit consulter la chambre d'agriculture, l'Institut national des appellations d'origine contrôlées et le cas échéant le centre régional de la propriété forestière.

### **Les textes applicables**

- articles L 110-1 et L 121-1 - L 124-1 à L 124-4, L 421-2 et 421-2-1 du code de l'urbanisme R 123-7, R 124-1 à R 124-8 du code de l'urbanisme
- articles L 112-1 et L 112-3 du code rural



## Contenu réglementaire

### **La carte communale est constituée :**

-d'un rapport de présentation

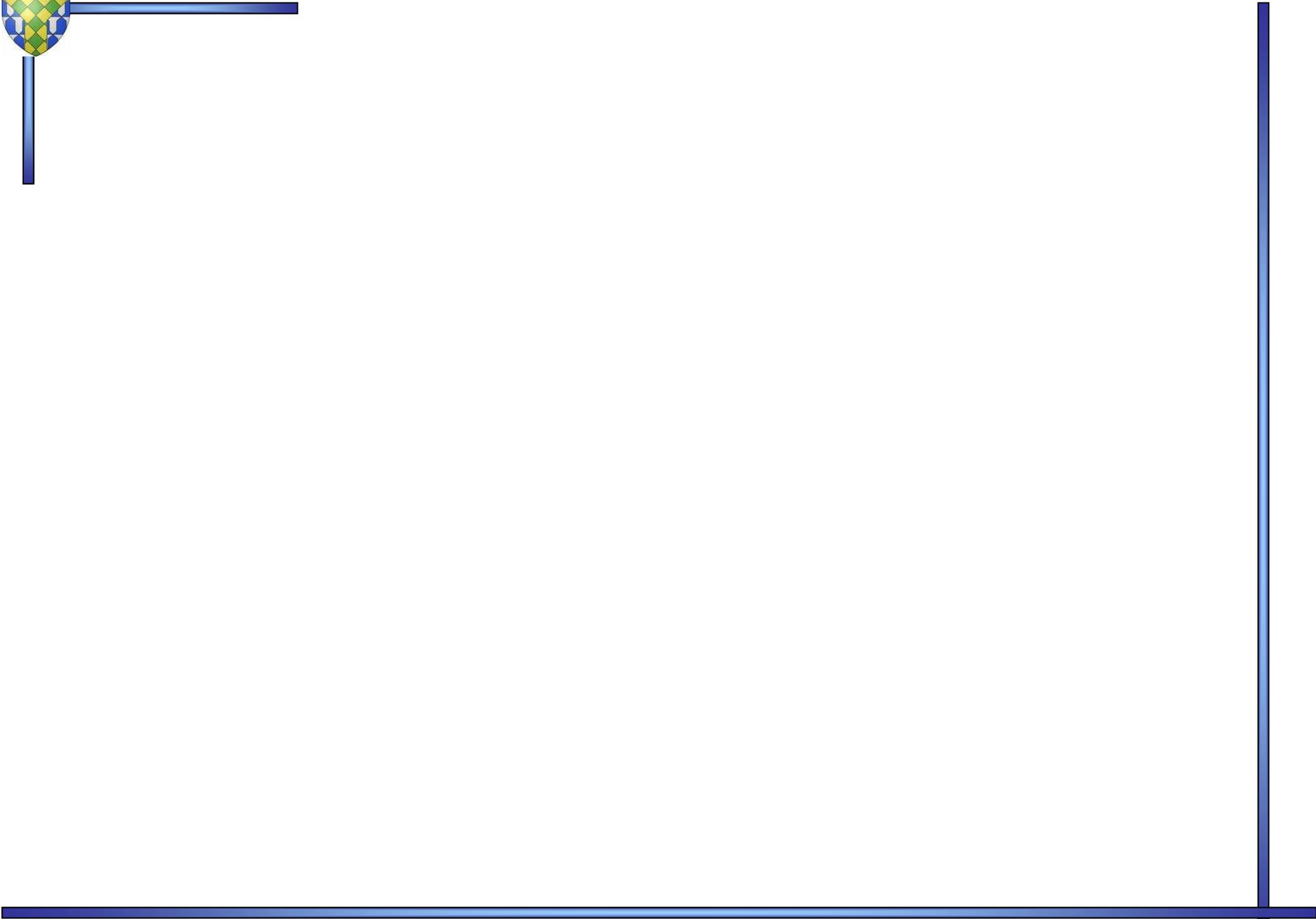
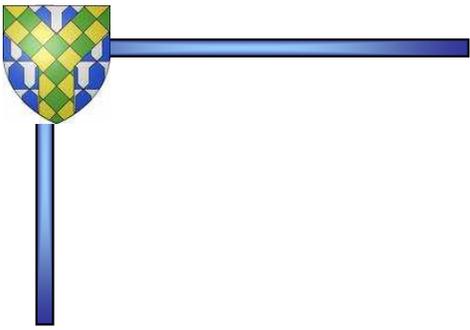
-D'un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers délimitant quatre grandes zones, les zones constructibles, les zones naturelles, les zones permettant d'accueillir des activités, les zones où la reconstruction après sinistre est interdite.

### **En référence aux prescriptions de l'article R.124-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :**

-Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique

-Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L110 et L121-1, pour la délimitation des secteurs constructibles

-Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.





# INTRODUCTION



*Par lettre au Préfet prescrivant la révision en date du 10 juin 2008, la commune de Causse et Veyran a décidé de réviser sa carte communale approuvée en janvier 2006.*



# Historique

L'Historique des documents d'urbanisme sur la commune peut se synthétiser comme suit :

## **De 1979 à 1986**

### **une carte communale**

La prescription d'une carte communale en 1979 a donné les bases réglementaires de l'occupation des sols à Causses & Veyran. La carte communale est restée en application jusqu'en 1986.

## **De 1986 à 1997**

### **l'élaboration d'un POS**

L'achèvement de la période de validité réglementaire de la carte communale a obligé la commune à décliner ce document en POS. La procédure a été rapide (prescription en 1986 et approbation en 1991). Il n'a été fait qu'une simple traduction « POS » des orientations de la carte communale existante.

## **En 1997**

### **une 1<sup>ère</sup> modification du POS**

La zone INA destinée à l'urbanisation à long terme a été déclassée en zone IINA1 d'urbanisation à court ou moyen terme (zone réservée aux installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure) en vue de la réalisation d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

## **De 1998 à 2003**

### **la révision du PLU**

Les objectifs généraux définis par le Conseil Municipal de Causses & Veyran dans le cadre de la révision du PLU étaient :

- De prendre en compte l'évolution récente de la commune
- De répondre aux besoins exprimés par la population
- De mettre en conformité le document d'urbanisme au regard des textes réglementaires issus notamment de la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991, de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, de la loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992, de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, de la loi « paysage » du 8 janvier 1993, de la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier du 2 février 1995, de la loi sur l'air du 30 décembre 1996, de la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999, de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

## **De 2004 à 2006**

### **l'élaboration d'une carte communale**

La commune abroge son POS et élabore une carte communale afin :

- D'aboutir à un document simple, à l'échelle des enjeux de Causses & Veyran, commune rurale de moins de 600 habitants
- De satisfaire un développement démographique modéré
- De répondre aux enjeux d'une commune rurale, peu peuplée et agricole.

## **En 2006**

### **la mise à jour de la carte communale**

Afin de prendre en compte le PPRI du bassin versant de l'Orb – section Vieussan-Cessenon – approuvé le 03/01/2006, le document d'urbanisme est mis à jour.



# Objectifs et attente en 2008

**En 2008**

**une 1<sup>ère</sup> révision de la carte communale**

La carte communale 2006 est révisée dans le cadre du présent document afin de :

- conserver une population d'actifs sur le village, en étendant légèrement le secteur d'activités au nord du village
- accueillir une population de jeunes résidents, en créant un nouveau secteur d'habitat
- parfaire son développement urbain en supprimant une enclave agricole en limite du centre.

## **Pour développer :**

**sur une bonne partie des secteurs constructibles de la carte communale 2006, des opérations de lotissements ont été réalisées.**

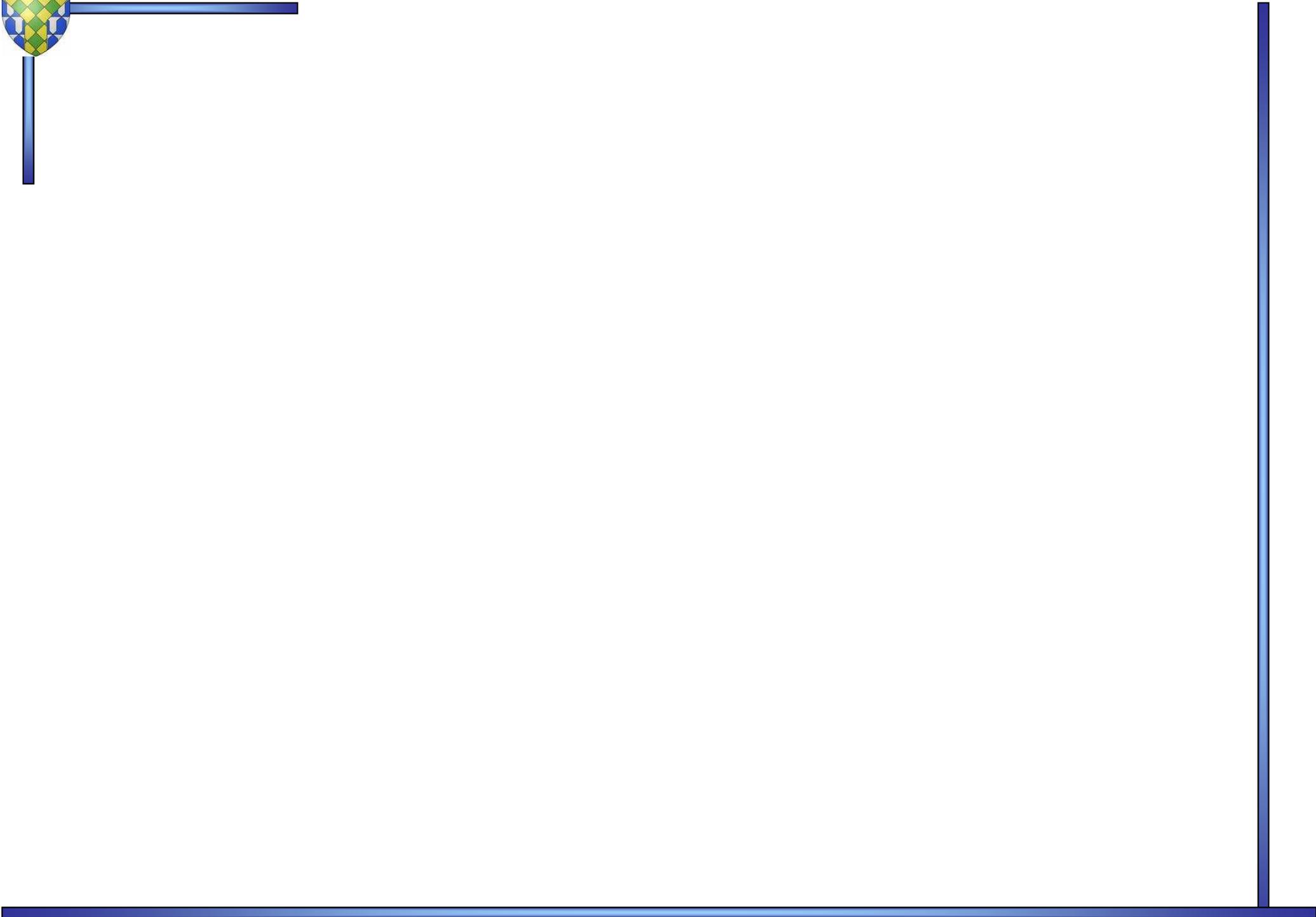
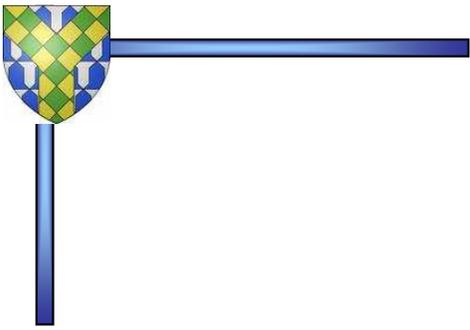
**Pour le reste, la commune est sujette à un phénomène de rétention foncière** sur un bon nombre de terrains potentiellement urbanisables. **Alors que la demande en logements existe, les élus se trouvent aujourd'hui confrontés à un certain blocage foncier.**

**La décision a donc été prise d'ouvrir** de nouveaux terrains **à la construction.**

- 1- Une dent creuse en limite du centre ancien** permettra de poursuivre le développement récent sur les secteurs Ouest de Carignan et Bel-Air.

Cette nouvelle extension permettra notamment d'améliorer la problématique des déplacements entre les différents quartiers et les équipements du centre ancien.

- 2- un petit secteur d'activités agricoles au nord du village,** afin de pouvoir répondre à une demande réelle.





# DIAGNOSTIC



*Un diagnostic communal tant démographique, qu'économique ou urbain permet de faire le point sur le développement communal attendu.*



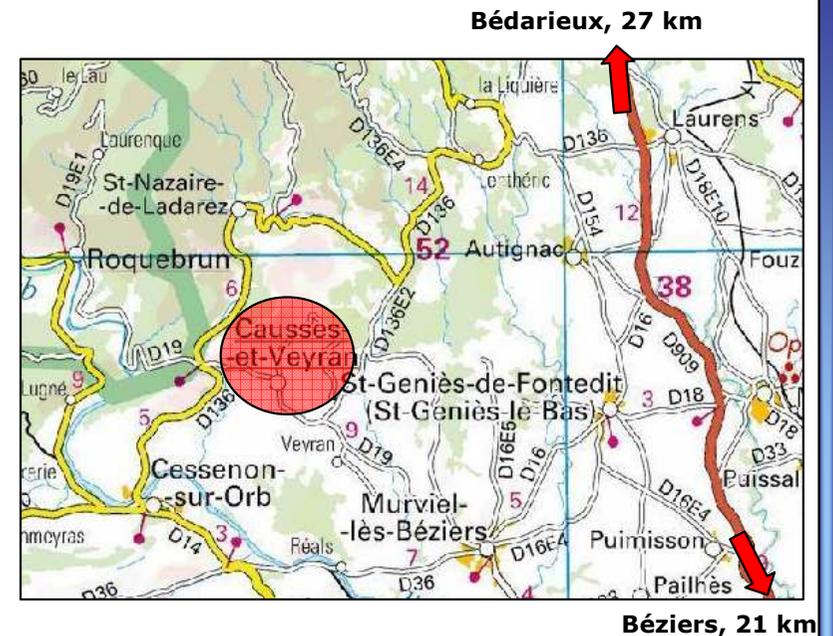
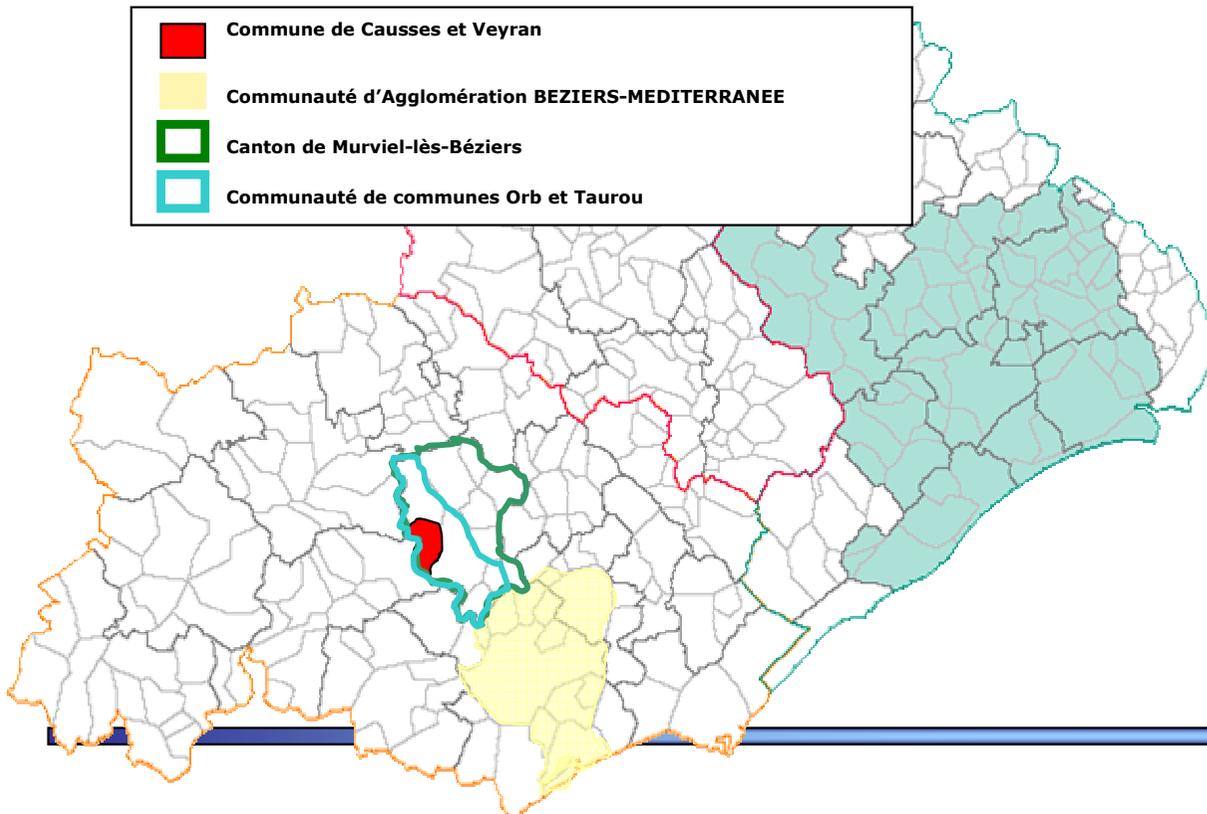
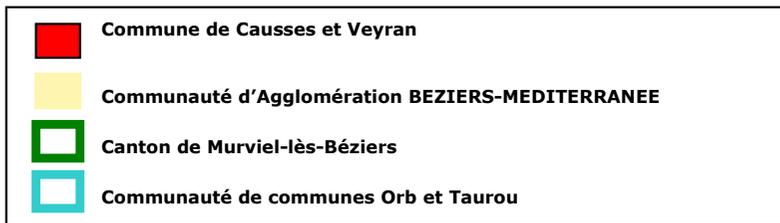
# Dynamique communale

## 1- Situation géographique et administrative

Commune française, située dans le département de l'Hérault et la région Languedoc-Roussillon, Causse et Veyran est accessible par la route départementale RD19 entre Murviel et Roquebrun. La commune est située à 21 km de Béziers et 27 km de Bédarieux. Elle bénéficie d'une relative proximité avec le pôle biterrois et au Nord, avec Bédarieux, pôle secondaire de services.

La commune est implantée dans un paysage composé essentiellement de vignes et de garrigues, de nombreux ruisseaux traversent le territoire communal.

Administrativement, la commune appartient au **canton de Murviel-lès-Béziers** constitué de 11 communes. La superficie du canton est de 180 km<sup>2</sup>, soit 2.96 % du territoire départemental. Entre 1975 et 1999, sa population a augmenté de 7.2 % et s'élève aujourd'hui à 9720 habitants.



Le territoire communal représente environ **17,63 km<sup>2</sup>** et comptait **546 habitants en 1999**, soit une **densité de population de 31 habitants par km<sup>2</sup>**.

**En 2005**, le territoire communal compte **574 habitants** soit une **densité de population de 33 habitants par km<sup>2</sup>**. Ce qui correspond à une **augmentation de 5,1% entre 1999 et 2005**.

Elle est englobée dans le **périmètre du SCOT de Béziers**.



## 2- L'analyse socio-économique

### Evolution de la population

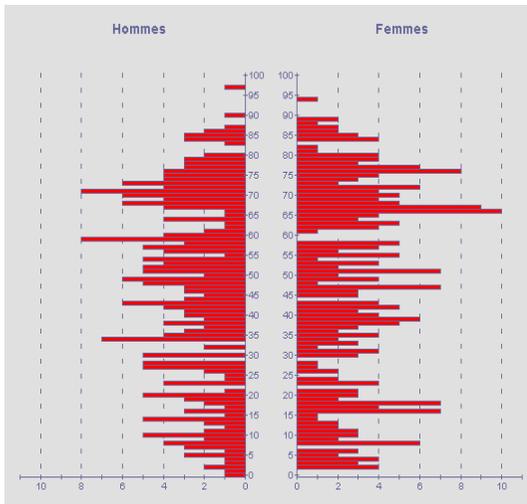


### 2-1 EVOLUTION DE LA POPULATION = Naissance/Décès/Évolution des ménages/Immigration.

#### JUSQU'EN 1990, UNE POPULATION AU DECLIN DEMOGRAPHIQUE ENCORE MODESTE

Il y avait **en 1999 à Causses & Veyran 546 habitants** d'après le recensement INSEE, **contre 504 habitants en 1990 et 503 en 1982**. Le solde naturel négatif (-0,55 %) a été compensé par un mouvement migratoire positif (+1,44 %). Si globalement, la population est en baisse depuis 1960, il y a une croissance démographique depuis 1990.

En revanche, **depuis 1990 et jusqu'au dernier recensement de 2005, la population n'a fait qu'augmenter, jusqu'à atteindre 574 habitants en 2005. Depuis 1999, la population a augmenté de 28 habitants soit une progression de 5,1%**. Cela signifie que la commune a connu sur cette dernière période des apports de population supplémentaires.



#### UN IMPORTANT TAUX DE PERSONNES AGEES

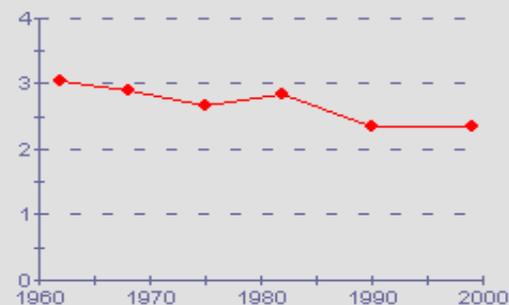
Le taux de natalité progresse légèrement entre les deux périodes tandis que le taux de mortalité diminue nettement, mais reste élevé, caractéristique d'une population vieillissante.

La population des plus de 60 ans était en 2005 approximativement au même niveau qu'en 1999 (**passant de 36% en 1999 à 35% en 2005**). Elle représente 1/3 de la population totale. **Elle est presque deux fois plus représentée que la classe d'âge regroupant les plus jeunes (- de 20 ans) qui eux augmentent sensiblement en terme de pourcentage (+0.05 % entre 1999 et 2005)**. Il est à noter que la représentation des 40-59 ans « se stabilise » entre 1999 et 2005.

**La commune dispose cependant de services bien structurés** (de l'aide à domicile, service de portage des repas au niveau intercommunal, services médicaux) complétés par le foyer du 3<sup>ème</sup> âge.

**Il faut cependant tenir compte du vieillissement à venir de ceux qui avaient entre 20 et 59 ans en 1999. Ils représentaient environ 37% de la population; chiffre en augmentation depuis 1999 (39% en 2005) mais qui, de part son ampleur, risque de bouleverser dans les 15 années à venir les équilibres de la commune.**

### Nombre moyen d'occupants des résidences principales



#### DEPUIS 1975, de 2.7 A 2.3 HABITANTS/MENAGE

Sur la période 1975-2005, le nombre de ménages est en progression. Cette augmentation touche de manière significative les ménages de 1 et 3 personnes qui représentent 27 % des ménages et ont connu une croissance entre 1999 et 2005.

Depuis 1999, la commune compte 16 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 6,9%. Mais de manière générale, le nombre moyen d'occupants par ménages a diminué fortement depuis 30 ans.

Cette évolution est la conjonction de plusieurs facteurs :

- L'arrivée de nouveaux ménages, retraités et jeunes couples,
- La décohabitation de jeunes actifs,
- Le vieillissement de la population.
- Le départ des familles dites « nombreuses ».



Migrants			
	1999	1990	1982
Actifs	72	55	31
Inactifs	112	61	71
Total	184	116	102

Population étrangère			
	1999	1990	1982
Hommes	31	19	21
Femmes	25	18	20
Total	56	37	41

Chômeurs par sexe			
	1999	1990	1982
Hommes	17	10	8
Femmes	24	14	7
Total	41	24	15

Actifs ayant un emploi selon l'activité économique			
	1999		
Agriculture	32		
Industrie	4		
Construction	12		
Tertiaire	96		
Total	144		

## UNE IMMIGRATION EN HAUSSE RELATIVE

Depuis 1982, les migrants sont plus nombreux parmi la population de Causses et Veyran. Ils représentent à peu près un tiers de la population totale, passant de 20,3% de la population en 1982 à 34% en 1999. **Les étrangers quant à eux ont également augmenté entre 1982 et 1999**, passant de 8,2% personnes en 1982 à 10,3% personnes en 1999. On compte essentiellement une nouvelle population étrangère qui s'installe sur la commune.

## UNE POPULATION ACTIVE FIXEE SUR LA COMMUNE MAIS OUVERTE SUR SON BASSIN D'EMPLOI

Entre 1982 et 1999, la population active de Causses et Veyran a eu un poids de moins en moins important au sein de l'ensemble de la population de la commune. Mais depuis 1999, on note une augmentation du pourcentage de la population active, qui atteint le taux de 1982.

	1982	1990	1999	2005
population active	37,40%	36,50%	35,70%	37,30%

L'emploi dans le secteur du Tertiaire et dans les domaines de l'Agriculture et de la construction prédominent avec respectivement 66,7% et 30,5% (agriculture et construction) de la population active. L'activité agricole et notamment la viticulture représente l'activité principale de Causses et Veyran.

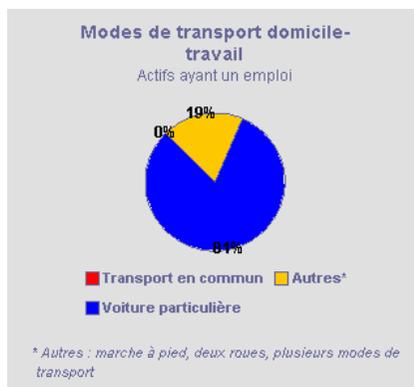
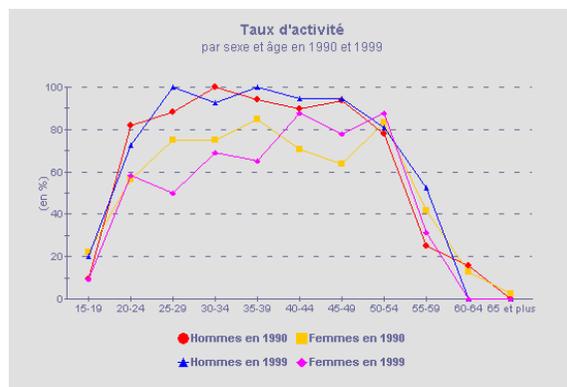
## LES DEPLACEMENTS PENDULAIRES SE FONT SURTOUT VERS BEZIERS OU BEDARIEUX - LAMALOU

Malgré son relatif éloignement de Béziers, la commune de Causses et Veyran est soumise à des migrations pendulaires domicile/travail notamment en direction de Béziers.

**46,1% des actifs travaillaient sur la commune en 1999 et 51,3% travaillent dans une autre commune du même département et 2,6% hors du département.** Les migrations pendulaires deviennent de plus en plus importantes puisqu'en 1990, 63,1% des actifs travaillaient dans leur commune. Causses et Veyran appartient au bassin d'emploi de Béziers St Pons. Sa situation privilégiée induit une répartition équilibrée des actifs entre Béziers, Bédarieux et Pézenas.

Les déplacements pendulaires illustrent particulièrement l'émergence des villes polarisantes que sont **Béziers, Pézenas, Bédarieux et Lamalou les Bains**. Ce sont elles qui drainent le plus d'habitants de Causses et Veyran; en terme d'emplois mais aussi pour partie en terme de consommation.

Viennent ensuite des pôles de proximité ainsi que **Montpellier et Gignac** qui se placent comme intermédiaire entre les communes dominantes et les autres. On retrouve là **Faugères, Magalas, Sauvian, Caux, Servian ...** Enfin, les autres communes sont celles de la grande diffusion des emplois.

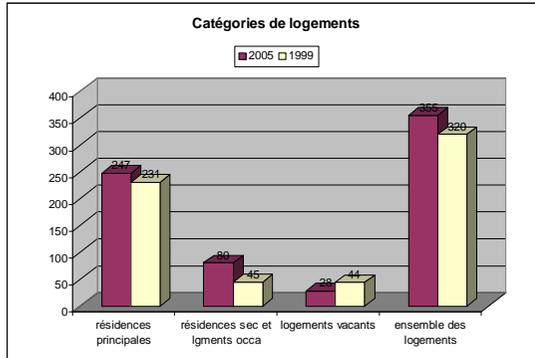




## 2-2 LES LOGEMENTS

### ENTRE 99 ET 2005, + 10,9% DU PARC

- Résidences principales : 69,6 % (247)
- Logements occasionnels ou secondaires: 22,5 % (80)
- Logements vacants : 7,9 % (28)

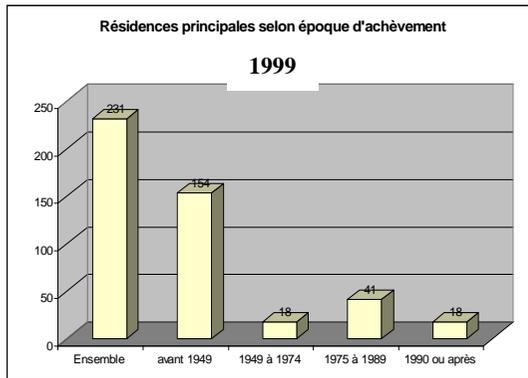


### UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN MAIS DE PLUS EN PLUS REQUALIFIE

66,7% du parc date d'avant 1949. **Le taux de logements vacants a diminué entre 1999 et 2005, passant de 13,8% à 7,9%.**

En 2005, 61,1% des résidences principales ont été achevées en 1949. Toujours en 2005, 8,5% des résidences principales ont été achevées en 1999, on perçoit un rythme de constructions en croissance.

**La commune compte 35 logements supplémentaires depuis 1999.**



Le parc datant d'avant 1949 correspond au centre ancien et à ses extensions sous forme de faubourg le long de l'avenue de la République et de l'avenue Jean Jaurès. L'urbanisation de type pavillonnaire débute dans les années 50-75 avec le lotissement « les Rosiers » en 1968. Mais le réel essor de l'habitat pavillonnaire démarre dans les années 80 (lotissement « les oliviers » en 1975).

Le parc récent est matérialisé dans des secteurs situés à l'entrée du bourg en venant de Béziers ainsi qu'au sud, correspondant aux Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

### UN PARC DOMINE PAR LA MAISON INDIVIDUELLE

Le parc de logements est constitué principalement de **résidences principales** (en 2005, 69,6% du parc) mais celles-ci ont une proportion moins importante qu'en 1999 (72,2%).

**Les résidences secondaires ont quant à elles bien augmenté sur la même période (+77,8%).**

**Le taux de logements vacants est très élevé mais a diminué : 13,8% en 1999 et 7,9% en 2005; ceci grâce à la réhabilitation des logements dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mise en place de 1993 à 1997 par la Charte Intercommunale des Coteaux de l'Orb et du Vernazobre.**

En 2005, la part des propriétaires représente environ 80,2% des résidences principales contre 73,2% en 1999 ; la part des locataires a augmenté et est passée de 10,8% en 1999 à 14,2% en 2005.

	2005	1999
Ensemble des résidences principales	247	231
Part des propriétaires (%)	80,2	73,2
Part des locataires (%)	14,2	10,8
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	61,1	66,7
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	8,5	///

### UN RYTHME DE CONSTRUCTIONS NEUVES EN CROISSANCE

Depuis 1999, des logements neufs ont été construits à hauteur de 23,5%. Ce sont essentiellement des logements à caractère individuel.

**Ce rythme reflète l'attractivité de Causses et Veyran malgré un parc de logements ancien dont la majorité des bâtis ont été construits avant 1949.**

Les statistiques relatives aux permis de construire montrent que depuis 1989, en moyenne 3 constructions nouvelles à usage d'habitation ont été réalisées chaque année (soit un total de 39 constructions de 1989 à 2003 et d'une **quinzaine entre 2003 et 2008 \***).

\* prévisions

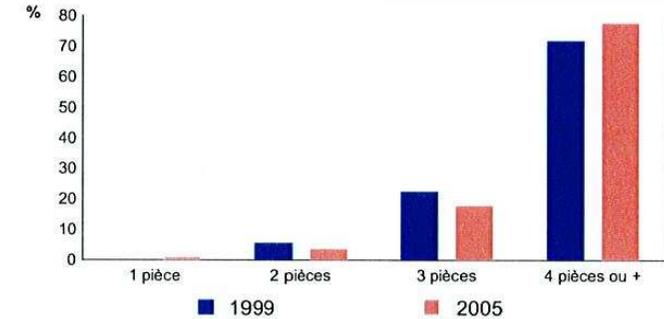


**En terme de confort**, le nombre moyen de pièces par résidence principale a augmenté entre 1999 et 2005 que ce soit pour les maisons ou pour les appartements.

La majorité des résidences principales (99%) ont au moins une baignoire ou une douche et 45% ont un chauffage individuel ou collectif.

Néanmoins, certains logements manquent encore de confort:

- ~ 127 logements n'ont pas le chauffage central ou électrique;
- ~ 2 logements ont les WC extérieur de celui-ci;
- ~ 2 n'ont ni baignoire ni douche.



	2005	1999
Nombre de ménages	247	231
Part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire (%)	99,2	99,1
Part des ménages disposant au moins d'une voiture (%)	87,4	81,8

	2005	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,6	4,4
Nombre moyen de pièces par maison	4,7	4,5
Nombre moyen de pièces par appartement	3,1	3,4

### Concernant les OPAH,

**L'OPAH Orb Habitat a été mise en place par la Charte Intercommunale des Coteaux de l'Orb et du Vernazobres en 1994.** L'opération, d'une durée de 3 ans au départ, **s'est prolongée jusqu'en 1998.**

Sur les 16 communes participantes à l'opération, près de 360 logements ont été rénovés. Des mesures incitatives pour la rénovation de l'habitat ancien, telles que les opérations de façades, ont été lancées depuis 1996 par la commune.

Une prime de 304,90 euros est accordée à tous les propriétaires demandeurs qui rénovent leur façade, à condition qu'ils respectent la palette de couleur visible en mairie. **37 personnes** de 1996 à 2005 **ont bénéficié de cette aide communale toujours en vigueur.**

**La commune de Causses et Veyran a poursuivi son intervention** par la mise en valeur du cadre de vie et **l'amélioration des équipements publics;**

**Elle a amélioré le confort de l'école maternelle et s'est engagée dans la création d'un jardin public** et la pose de plaques de rues en terre cuite.

***Concernant le logement aidé, ce type d'offre n'est pas disponible actuellement et il n'est pas envisagé de réaliser de tel logement à court terme.***

***A l'occasion du présent document, il est décidé d'instaurer un droit de préemption urbain dont le périmètre concerne le centre du village. Il offrirait ainsi à la municipalité la possibilité juridique de préempter les biens en désuétude de façon soit à effectuer des curetages en vue de création d'espaces publics, soit à rénover pour créer des logements locatifs.***



## 2-3 EQUIPEMENTS ET ACTIVITES

### EQUIPEMENTS SCOLAIRES

On répertorie sur la commune de Causses et Veyran **une école primaire dotée d'une cantine scolaire.**

Années scolaires	Classe des petits	Classe des grands	TOTAL
2008-2009	17	18	35
2007-2008	18	14	32
2006-2005	17	14	31
2005-2006	20	22	44
2004-2005	18	25	43

L'effectif scolaire du village tend globalement à diminué (-18,6%) depuis ces 5 dernières années. Mais **depuis 2006, l'effectif augmente à nouveau (+13%).**

Afin de poursuivre leur cursus scolaire, les enfants du village vont au collège de Murviel puis au lycée de Béziers.

### EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET SOCIO-CULTURELS

Il existe **des terrains de grands jeux et de petits jeux et un tennis non couvert** sur le territoire communal. Un plan d'eau est autorisé pour les sports nautiques.

**Une salle de spectacle et une bibliothèque fixe** sont présentes sur la commune.

En terme d'équipements sociaux, il n'existe **pas d'équipements de santé, mais** cependant des actions sociales en faveur des personnes âgées sont mises en place : **aides ménagères à domicile, des portages de repas à domicile, des soins et des surveillances à domicile.** La commune est équipée ni en crèche collective ou mini crèche, ni de halte garderie ou jardins d'enfants.

**La commune se caractérise par un faible taux d'équipements;** les équipements sportifs et de loisirs, les services et administrations, équipements culturels, sociaux et touristiques sont très peu développés.

Compte tenu de l'évolution démographique du village, la création de nouveaux équipements paraît opportun. Une réflexion doit s'amorcer dans les années à venir.



## LE CONTEXTE AGRICOLE

L'activité agricole et notamment **la viticulture représente l'activité économique principale du village.**

En 1986, sur les 1763 hectares de superficie communale, 717 hectares **étaient utilisés en terres viticoles (soit plus de 40% de la commune)**. Sur ces 717 hectares, 76 hectares étaient cultivés en AOC St-Chinian. Ces données ont évolué à travers le temps.

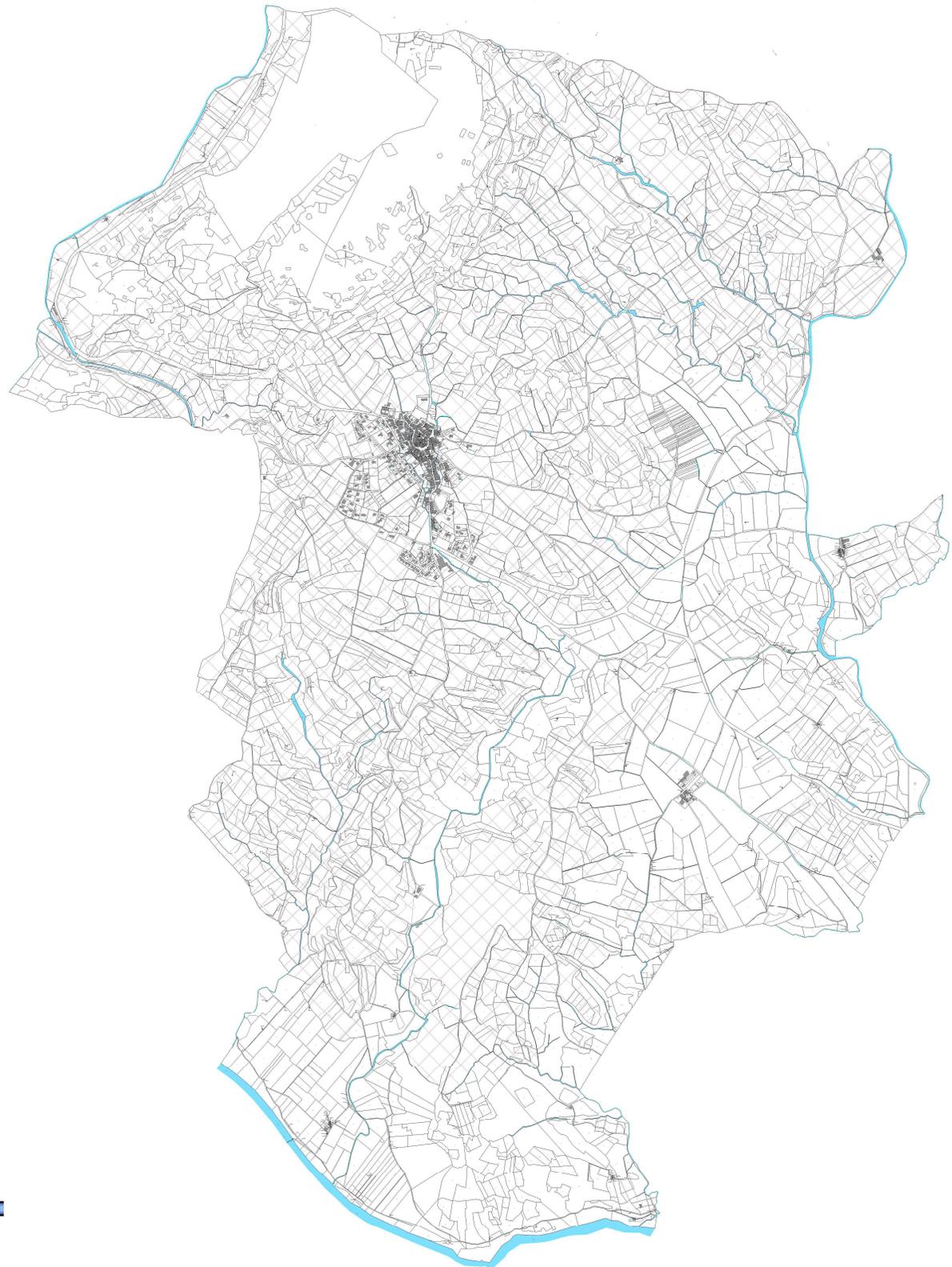
<b>1995</b>	618 ha (64ha en AOC)
<b>1996</b>	600 ha (151 ha en AOC)
<b>1997</b>	615 ha
<b>1998</b>	602 ha (203 ha en AOC)
<b>2000</b>	580 ha (210 ha en AOC)

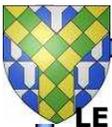
Les différentes appellations d'origine contrôlée présentes sur le territoire communal sont **l'AOC Saint-Chinian et l'AOC Coteaux du Languedoc**. La surface de terre viticole a diminué depuis 1995. Ce phénomène est lié à la mise en place des règlements communautaires visant la réduction de la production de vin par arrachage définitif et volontaire du vignoble.

Les petites exploitations non rentables tendent à disparaître au bénéfice de l'agrandissement des exploitations produisant des vins de qualité appartenant pour la plupart à de jeunes viticulteurs.

**La surface de l'AOC St-Chinian a été multipliée par 3,2 à Causes et Veyran entre 1995 et 2000.**

**Le périmètre AOC est repris dans le plan informatif en annexe.**





## LE CONTEXTE COMMERCIAL ET ARTISANAL

La commune de Causses et Veyran dispose de quelques commerces de proximité et artisans.

\*les activités du secondaire sont essentiellement liées au secteur du bâtiment, représentées par les artisans locaux comme la maçonnerie, la plâtrerie, peinture, menuiserie (entreprise J.M. GIL; la Caussanaise), électricité ...

\*les commerces et services sont rares. On dénombre **un artisan boulanger/pâtissier et un café. Il existe un marché hebdomadaire.** On notera, aussi, la présence de **2 infirmiers.**

**Un constat de quasi absence de services est à faire sur la commune;** sûrement du au développement des grandes surfaces dans les communes voisines comme Murviel ou Lignan.

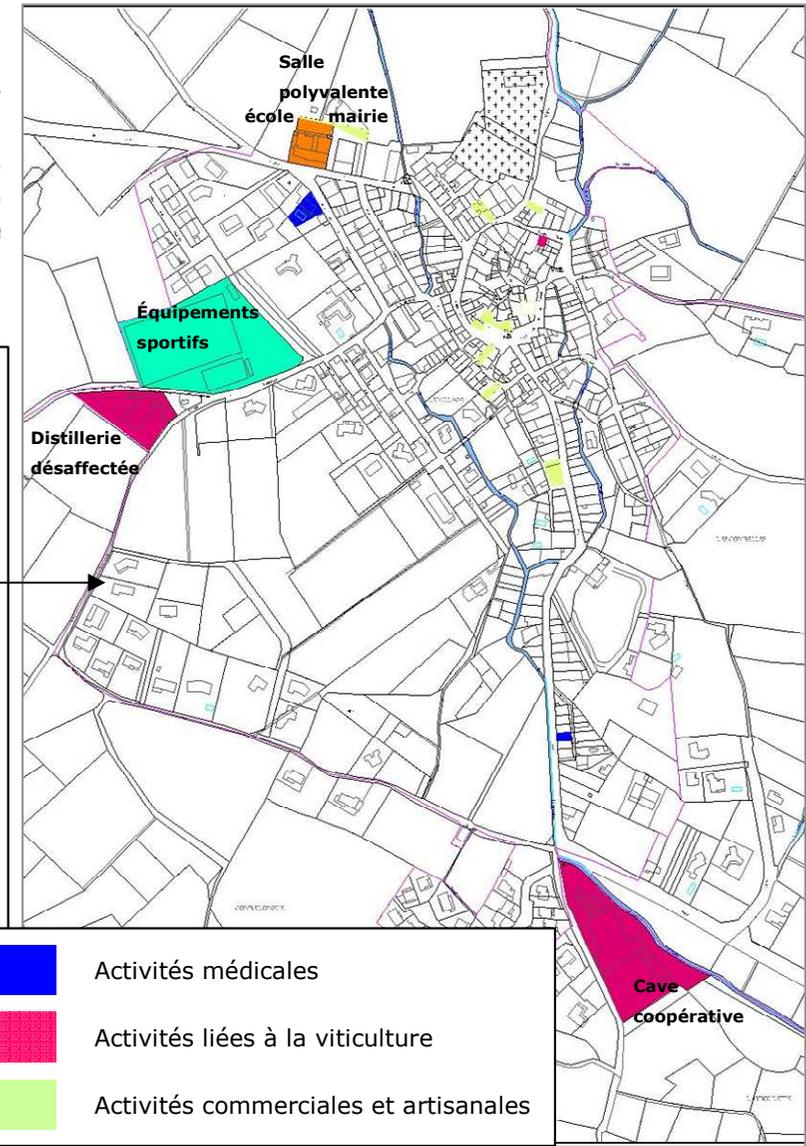
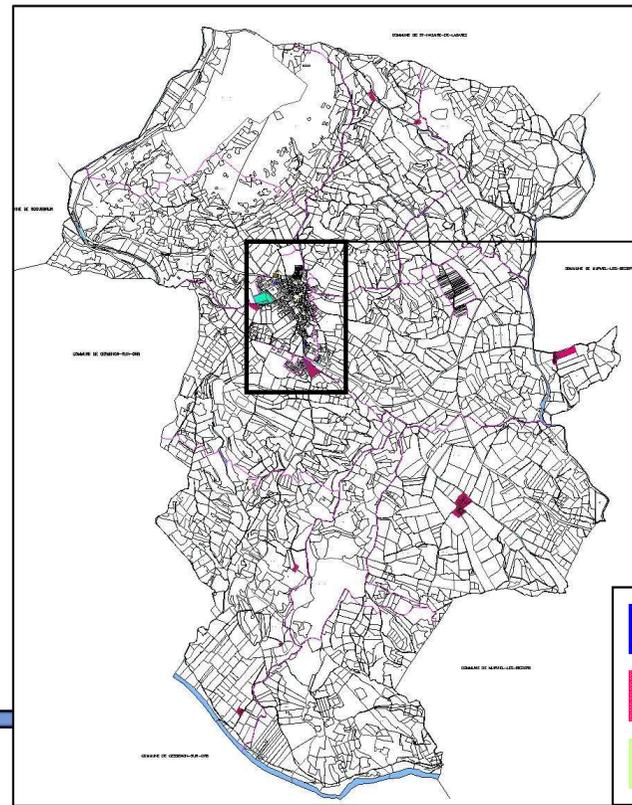
\*Les activités liées à l'agriculture et notamment à la viticulture restent encore assez présentes sur le territoire communal. **On comptabilise 5 viticulteurs : le hameau de Veyran, les Treize vents, le domaine de La Combe, le domaine du Château Jougrand et M. BRENAC Alain.**

On compte également un centre canin.

En terme de **répartition spatiale** des activités,

on note que **les viticulteurs sont généralement implantés sur les écarts.**

**Les artisans sont disséminés** à l'intérieur du village.





## LES TRANSPORTS

Les transports collectifs journaliers sont assurés par Hérault transport (ligne 204) en direction de Béziers et de Saint-Nazaire de Ladarez.

La fréquence est de 2 à 3 liaisons par matinée, idem l'après-midi. Les horaires sont déterminés en fonction des rythmes scolaires.

Il y a trois arrêts bien répartis sur le village : près de la cave coopérative en entrée de village, sur la place du village et un troisième en cours au-dessus de la mairie, soit en sortie de village.

## 2-3 LES CONDITIONS DE CIRCULATION, GESTION DES ENTRÉES DE VILLE ET DU STATIONNEMENT

### → les voies de communication :

La **RD 19** est la principale voie qui mène à Causses et Veyran; elle relie Béziers à Roquebrun et traverse les villages de Corneilhan, Thézan-les-Béziers, Murviel-lès-Béziers et Causses et Veyran. On l'appelle avenue Jean Jaurès dans la traversée du village.

La **RD 136<sup>F6</sup>** donne accès au village quand on vient du Nord-Est et de Bédarieux. Une troisième route départementale est présente sur la commune: la RD 136. D'autres voies rayonnent à partir du centre pour finir en chemin de terre pour accéder aux domaines viticoles (La Combe, la Plaine, Jougran, Veyran...).



### → le stationnement :

Quelques places de stationnement sont disponibles sur la place du Portal et la place du marché.

La place du Portal, principal espace public communal, est aujourd'hui envahie par les automobiles qui vont jusqu'à compromettre l'accès et la visibilité des quelques commerces situés sur la place.

La commune envisage de réhabiliter les espaces publics du centre ancien et de régler la problématique du stationnement.

**Elle a donc sollicité le CAUE\***, dans le cadre du programme d'actions pour les espaces publics, **qui a réfléchi sur deux possibilités de nouveaux parkings** à proximité du centre du village.

\*durant l'élaboration de la carte communale 2006



### 3- Propositions pour mettre en valeur le village

Causses et Veyran est une commune dont une partie de l'activité est viticole. Par ailleurs, le village est de plus en plus fortement lié aux villages environnants. Aussi l'amélioration du cadre de vie des habitants peut-elle être considérée comme un facteur important en terme de développement. A ce titre, plusieurs orientations peuvent être proposées :

#### **Développer les équipements présents sur la commune**

La commune dispose de trop peu d'équipements de loisirs, sportifs, culturels, les services... L'accueil d'une population nouvelle est même nécessaire pour stabiliser les effectifs scolaires et maintenir une vie agréable sur le village.

#### **Conforter les éléments structurants de la commune – Réhabiliter le patrimoine communal**

La commune réfléchit à un changement de destination du bâtiment de la cave coopérative. Plutôt que de voir disparaître ce patrimoine, elle aimerait que ce bâti reste un élément fort de Causses et Veyran et voir s'y développer un projet structurant, susceptible de participer de la dynamique villageoise.

#### **Mettre en valeur les espaces publics sur lesquels se fonde l'identité de la commune**

Les espaces publics de la commune sont des éléments essentiels du territoire urbain de Causses et Veyran. Lieux de rencontre, d'animation, d'échange et de convivialité, ils contribuent à façonner l'identité du village, au même titre que le paysage viticole ou les espaces boisés sur la crête. Parmi ces espaces:

- La place du marché, espace de rencontre et de convivialité (marché, ...)
- La place du Portal où l'on trouve quelques commerçants comme le boucher, le point chaud, le café, boulanger pâtissier.

La clientèle touristique est de plus en plus exigeante quant à l'environnement culturel et paysager du produit commercialisé. C'est pourquoi, la valorisation du patrimoine architectural et urbain de villages viticoles comme Causses et Veyran est devenu un axe de développement essentiel.

C'est ce qui permettra au village de se développer tant au niveau économique que culturel.

**Il serait intéressant** pour la commune **d'instaurer un** droit de préemption urbain (DPU) **sur l'ensemble du bourg.**



# Contraintes et servitudes sur la commune

*Nombre de contraintes sont répertoriées sur la commune.*

*Qu'elles soient sanitaires ou environnementales, il convient d'évaluer leurs incidences sur les zones futures d'extension.*

## 1- Contraintes environnementales

**CAUSSES ET VEYRAN EST INSCRIT A L'INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES ET FLORISTIQUES (ZNIEFF)**, établi par le Ministère de l'Environnement:

~ **Ripsisylve De l'Orb**: ZNIEFF n°4162

~ **Montagne Noire Oriental** : ZNIEFF n°4056

**Cf. étude environnementale**

## 2 - Zonage A.O.C.

La commune de Causse et Veyran est inscrite dans le périmètre de deux AOC depuis 1982. La première correspond à l'A.O.C. Saint-Chinian et la seconde à l'A.O.C. Coteaux du Languedoc (**Cf. plan informatif**).

## 3 - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux « *Rhône Méditerranée Corse* » a été approuvé par arrêté le 20 décembre 1996. L'article 3 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prévoit : « *les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être rendus compatibles avec leurs dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des schémas directeurs* ». Les dispositions du SDAGE peuvent être localement déclinée au travers d'un Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE) ayant la même portée juridique. Le P.L.U. respecte les dix orientations du SDAGE « *Rhône Méditerranée Corse* » (cf. annexes).



## 4 - Vestiges archéologiques

Si l'on se réfère à l'avis du conservateur régional de l'archéologie, l'inventaire et la carte des sites archéologiques reflètent l'état actuel des connaissances. Ils ne préjugent en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

L'état actuel des connaissances du patrimoine archéologique de la commune met en évidence la présence de 18 sites :

En application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, du décret 86-192 du 5 février 1986 sont susceptible d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique: toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, ainsi que certificats d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques sensibles, toute demande de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier Z.A.C.), dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 5 hectares d'emprise.(cf. annexes)

Les textes régissant les vestiges archéologiques: -la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°59997 du 13 septembre 1945,  
-l'art. R111-3-2 du Code de l'urbanisme,  
-le décret n°86-192 du 5 février 1986,  
-le décret n°93-245 du 25 février 1993.

Le site n°16 situé au coeur de la zone urbaine est le plus contraignant.

### **Inventaire des sites archéologiques connus à ce jour sur la commune:**

Site 1	Varailhac	Moyen Âge
Site 2	Pecan	Gallo-Romain, protohistoire
Site 3	Nécropole de Pradines	Âge du Fer ou âge du Bronze
Site 4	Les Piliers, pile 1	Gallo-Romain
Site 5	Grotte du Mont Peyroux	Moyen Âge ou Âge du Fer
Site 6	Hameau de Veyran	Gallo-Romain, Moyen Âge, Moderne
Site 7	Caps Negres 1	Gallo-Romain
Site 8	Caps Negres 2	Gallo-Romain
Site 9	Les Piliers, pile 2	Gallo-Romain
Site 10	Les Piliers, pile 3	Gallo-Romain
Site 11	Jasse de Veyran	Gallo-Romain
Site 12	Puech Quinaou	Gallo-Romain, Moyen Âge
Site 13	Jougran	Gallo-Romain
Site 14	Pradines	Gallo-Romain, Moderne, Contemporain
Site 15	Fontanilles	Gallo-Romain
Site 16	Château de Causse	Moyen Âge
Site 17	Les Piliers, pile 4	Gallo-Romain
Site 18	Les Piliers, pile 5	Gallo-Romain



## 5 - Prévention des risques et nuisances majeures

### LES RISQUES NATURELS

#### **a-Le risque d'inondation** (Cf. étude environnementale) :

Au regard du programme national d'entretien et de restauration des cours d'eau, Causses et Veyran est soumis à des risques identifiés de crues périurbaines (risque faible) **mais peut toutefois être concernée par des problèmes de ruissellement pluvial urbain engendrés par des pluies intenses. Un PPRI a été prescrit en décembre 2002.**

#### **b- Mouvements de terrain (cf. annexes) :**

On n'observe aucun mouvements ou glissements de terrain sur la commune de Causses et Veyran.

(source: [http://www.herault.pref.gouv.fr/securite/Securite\\_civile/DDRM\\_2004/mouvement\\_terrain.pdf](http://www.herault.pref.gouv.fr/securite/Securite_civile/DDRM_2004/mouvement_terrain.pdf))

**La commune est cependant concernée par un risque moyen de retrait gonflement des argiles sur toute la partie agglomérée.**

#### **c-Le risque de feu de forêt (cf. annexes) :**

La Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) crée par arrêté préfectoral du 23 février 1994 a élaboré un Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Ce document de référence sert à réaliser un dossier communal synthétique (DCS) nécessaire à l'information des populations sur les risques majeurs. **La commune de Causses et Veyran a été classée en risque faible Feu de forêt et le maire doit en informer la population.**

(source: [http://www.herault.pref.gouv.fr/securite/Securite\\_civile/DDRM\\_2004/feu\\_foret.pdf](http://www.herault.pref.gouv.fr/securite/Securite_civile/DDRM_2004/feu_foret.pdf)).

D'après le schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie (SDAFI) élaboré en mai 1994, Causses et Veyran fait partie du massif n°9 « *Avants Monts-Minervoises* ». La commune est classée en commune de massifs forestiers sensibles au feu et menacée de grands incendies.

En outre, il est rappelé que le code forestier comporte des obligations de débroussaillage. De ce fait, les constructions de toute nature à moins de 200 mètres des débroussailllements prévus à l'article L.322-3 du Code Forestier. (En zones urbaines débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire, en dehors de ces zones, débroussaillage à des distances variables des constructions de toute nature ainsi que de leurs voies d'accès).



## LES NUISANCES

### **a -La lutte contre le bruit**

Causses et Veyran n'est pas soumise à une réglementation relative au bruit.  
La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 est applicable.

### **b -La collecte et le traitement des déchets ménagers**

Causses et Veyran est concerné par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé le 1<sup>er</sup> février 1996 (en cours de révision). « *Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination* ». Extrait de l'article L.541-2 du Code de l'Environnement.

Les déchets constituent en effet un risque pour l'environnement et la santé de l'homme ainsi qu'une source de nuisances pour les populations. Pour répondre à ces préoccupations et organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le code de l'environnement a prévu l'élaboration de plans départementaux. Ces plans couvrent différentes catégories de déchets (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, boues de station d'épuration ...) pour lesquelles les communes doivent rechercher des solutions de valorisation ou d'élimination.

Les déchets relevant de la compétence du maire concernent :

- les ordures ménagères (collectées en porte à porte ou par apports volontaires),
- Les déchets encombrants et de jardinage (déchets qui ne peuvent pas être collectés en raison de leurs dimensions par les moyens habituels de ramassage des ordures ménagères),
- les déblais et gravats,
- les déchets produits par les activités de commerce, d'artisanat ou d'industrie: déchets industriels banals (DIB) dont la collecte utilise les mêmes circuits que celui des ordures ménagères.
- les déchets de nettoyage récoltés au travers de l'entretien du domaine public.
- les déchets de l'assainissement issus de l'entretien des réseaux de station d'épuration (boues) et de l'assainissement individuel (vidanges, graisses...),
- les déchets ménagers spéciaux, déchets qui présentent un danger certain pour l'environnement (piles, produits chimiques, huiles usagées, médicaments, batteries...),

Les déchets assimilés concernent les déchets autres que ménagers qui doivent être traités selon la même filière que les déchets ménagers et qui sont collectés et traités sous la responsabilité des sociétés, commerces, industries, services ... Le maire doit préciser les dispositions mises en œuvre et proposées à ces producteurs de déchets au niveau communal (zones d'activités économiques, etc ...)

### **Concernant la décharge :**

**La décharge non autorisée au lieu-dit « Cessane »**, au sud du village, est fermée depuis août 2003, elle **est en cours de réhabilitation**.

### **Concernant la collecte :**

La collecte des ordures ménagères est assurée par la communauté de communes Orb et Taurou, **qui en a la compétence** et dont le siège est située à Murviel-lès-Béziers.

Les déchets ménagers sont ramassés 2 fois par semaine sur l'ensemble de la commune et sont amenés à l'UTOM à Béziers qui est chargé de leur traitement par incinération.

### **Concernant sa capacité à traiter ses déchets :**

l'UTOM connaît une baisse importante de réception vu le départ de plusieurs commune.

D'autre part, la commune a adhéré au Syndicat mixte de l'Ouest de l'Hérault en vue de l'étude d'un traitement adéquat.

### **De plus :**

La commune est équipée de 4 points d'apports volontaire. Ces containers sont destinés à recueillir le verre, le papier, les cartons et les plastiques. Les encombrants sont acheminés une fois par semaine à Magalas.



## 6 - Contraintes liées aux réseaux

**Un arrêté préfectoral a classé le département de l'Hérault en zone à risques d'exposition au plomb applicable depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002.**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

**Le délégataire, tant pour l'alimentation en eau potable que pour les eaux usées, est la Société d'Aménagement urbain et Rural (SAUR).**

**D'après la SAUR, le nombre de branchements, au 31 décembre de chaque année, est de 411 en 2006 et 419 en 2007.**

**Les volumes distribués étaient en 2006 de 41167m<sup>3</sup>, en 2007 de 47892m<sup>3</sup>, soit une augmentation d'environ 16%.**

**On relève d'importantes fuites sur le réseau. Pour y remédier, des réparations sur les canalisations ont eu lieu en automne/hiver 2007.**

### Forage

En 2006, l'alimentation en eau potable est assurée par pompage dans la nappe du forage du Pech.

La profondeur du forage est de 230 m. Le débit instantané est de 24 m<sup>3</sup>/h.

La conduite de refoulement aboutit au réservoir de Combe Longue. Elle est ensuite distribuée par une conduite principale qui se ramifie dans le village. L'alimentation du hameau de Veyran s'effectue par gravité sur la conduite alimentant la coopérative et le quartier du village.

Le forage exploite un aquifère karstique qui est largement fissuré. Même si de très fortes turbidités n'ont jamais été mesurées, il est possible que parfois la limite de qualité, fixée par le code de la Santé, soit dépassée. Bien qu'intrinsèquement, ce paramètre ne présente pas un risque sanitaire majeur, il serait prudent de mettre sous surveillance cette unique ressource communale par la mise en place d'un turbidimètre et d'un analyseur de chlore en continu. La DUP reste à mettre en place.

### Travaux

En 2007, la pose d'un satellite de télésurveillance a été effectuée sur la station de pompage comme sur le réservoir. Sur le réseau, 15 branchements plomb ont été repris; une conduite rue de Montpeyroux a été renouvelée.

### Propositions d'amélioration faites par la SAUR

Pour sécuriser l'alimentation en eau en exploitant si possible un autre aquifère, il serait souhaitable de disposer d'un forage de secours. Deux hypothèses sont à étudier :

- recherche d'un nouvel aquifère distinct de celui actuellement exploité
- création d'un nouveau forage sur le même site

Ces travaux seraient l'occasion de réhabiliter l'ensemble du site de captage (notamment pose d'un compteur, télésurveillance).

Sur le réseau, poursuite du renouvellement des canalisations fonte et branchements plomb au fil des travaux de voiries.



## ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Selon le rapport annuel du délégataire, à savoir la SAUR, le nombre de branchements raccordés au 31 décembre étaient de 335 en 2006 et 346 en 2007.

### Description du réseau EU et de la station d'épuration

**Le réseau** d'assainissement de Causses & Veyran **date d'une trentaine d'années**; il est **de type séparatif** et réalisé en canalisation amiante-ciment. Il est composé de :

- Environ 5900 mètres de canalisations
- 102 regards d'assainissement visitables
- Un poste de relèvement à l'entrée de la station.

**Le réseau d'assainissement aboutit à la station d'épuration située au lieu-dit Layroulette** en bordure du ruisseau de Rajol. Celle-ci est **de type biologique** avec un traitement pour boues activées en aération prolongée.

**La charge nominale de la station est de 1100 équivalents/habitants pour un volume de 220 m<sup>3</sup>/jour**; elle fonctionne actuellement à environ 30% de sa capacité (350 équivalents/habitants environ).

Un poste de relevage se situe à l'entrée de la station (2\*60m<sup>3</sup>/h).

Le prétraitement s'effectue par dégrillage (retenue des matières volumineuses dans un panier).

La mise en contact de l'effluent avec les boues activées se réalise par un chenal d'oxydation (bassin d'aération) d'un volume de 165 m<sup>3</sup> (largeur de la branche du chenal de 3.90 mètres et profondeur totale 1.55m).

Le clarificateur secondaire a pour rôle d'assurer par décantation, la séparation de l'eau et de la boue; son volume est de 52 m<sup>3</sup> (diamètre intérieur 6.40 mètres et profondeur totale de 4.07m).

Les lits de séchage sont destinés à recevoir les boues en excédent, liquides mais concentrées le plus possible; la surface des lits de séchage est de 180m<sup>2</sup>, soit 23 m<sup>3</sup> environ par lit. L'aération est de type pont-brosse.

#### **Il a été remarqué quelques dysfonctionnements de la station d'épuration :**

-À la phase traitement : il y a absence de prétraitement, les ouvrages épuratoires fonctionnent passablement, au niveau du point de rejet, le milieu récepteur (ruisseau Bouisset) est trouble et le fond du ruisseau est colmaté).

-La filière boues: l'organisation de l'évacuation des boues est en cours d'organisation (épandage sur des terrains communaux et particuliers).

### Station de dépollution de la cave coopérative

Les effluents de la cave coopérative de vinification sont rejetés depuis 1998 dans des bassins d'évaporation naturelle des eaux usées situés au lieu-dit « Rec des Pruniers ».

Cette station de dépollution permet :

- La séparation des réseaux
- Le prétraitement des effluents par tamisage de 1mm
- Le refoulement des eaux résiduaires prétraitées sur le bassin d'évaporation.

Le système de traitement est constitué de deux bassins :

Bassin 1	surface de 2000 m <sup>2</sup> , hauteur de 1.5m
Bassin 2	surface de 1800 m <sup>2</sup> , hauteur de 1.5m.

La station est également équipée d'un poste de refoulement filtration qui permet de réaliser un prétraitement des effluents et de refouler les eaux traitées sur le bassin d'évaporation.



## Phasage des travaux à réaliser sur la station d'épuration

En 2006 était programmé le vannage sur réseau refoulement entrée station ou remplacement des pompes. En 2007, la pompe de relevage N° 2 a été renouvelée.

### **Fin 2007, la SAUR propose les améliorations suivantes :**

- Mise en place d'un débitmètre fixe sur la station (il s'agit d'un outil de diagnostic permanent en vue de quantifier plus précisément et en continu les volumes journaliers à traiter
- Installation d'un dispositif de télésurveillance
- Amélioration du dispositif de séchage des boues
- Reprise des colatures des lits de séchage vers le bassin d'aération
- Mise en place d'un garde-corps sur les parties basses du bassin d'évaporation
- Cadrage réglementaire de l'élimination des boues (plan d'épandage agréé) et des sous-produits (refus de dégrillage).



## Etat initial de l'environnement communal (pièce 1a)

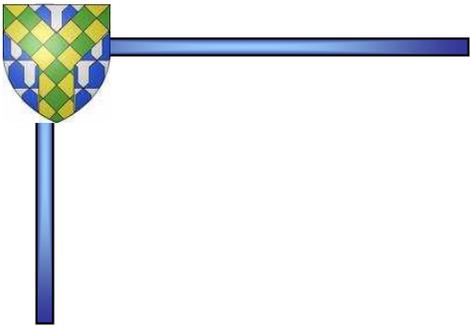
Ce chapitre renvoie à l'étude d'environnement réalisée en février 2000 par l'agence Krépis et réactualisée en janvier 2004 (pièce 1a du dossier de la carte communale 2006).

Cette étude, réalisée très en amont dans la procédure d'élaboration de la carte communale 2006, avait permis de nourrir la réflexion urbaine des élus et de mieux orienter les choix en matière de développement communal.



**Du fait que la présente révision est intervenue très rapidement, la commune n'a pas connu depuis de nette évolution, notamment en terme de paysage. Cette étude environnementale restant d'actualité, elle est reprise, telle quelle, dans la présente carte 2008.**

**Néanmoins, un complément paysager est apporté au chapitre II, afin de justifier les deux nouvelles poches ouvertes à l'urbanisation. A défaut de règlement, il est en effet paru opportun de définir les principaux enjeux urbains et paysagers liés à celles-ci et ainsi encadrer les extensions futures.**



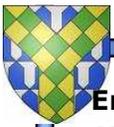


# EXPOSE DES CHOIX RETENUS



*Le chapitre suivant reprend l'exposé des choix retenus pour la carte 2006 qu'il complète en justifiant de l'ouverture à l'urbanisation des deux nouveaux secteurs.*

*Cela permet de mettre en évidence la parfaite cohérence de la modification envisagée en 2008.*



# Présentation des objectifs 2006 et évolution 2006-2008

En 2006, l'élaboration d'une carte communale traduisait **une volonté** de l'équipe municipale **d'adapter le document d'urbanisme au caractère rural de la commune**. Les orientations prises alors étaient au nombre de 4 et s'affichaient comme suit :

- Un développement modéré du village
- La protection du patrimoine naturel et des paysages
- La protection et valorisation des espaces agricoles
- La protection des biens et des personnes au regard des risques naturels.

## UN DEVELOPPEMENT MODERE

La municipalité entend privilégier un développement modéré, au regard du contexte rural de la commune et du faible niveau d'équipements. **L'objectif 2006 était de ne pas dépasser, à l'horizon 2015, le seuil de 700 habitants.**

**La maîtrise du développement de l'urbanisation est donc une nécessité. L'hypothèse d'une telle « croissance maîtrisée » correspond à une augmentation de population annuelle d'environ 1 %.**

Même si le rythme de croissance des deux dernières années a été plus important, l'hypothèse de 700 habitants à l'horizon 2015 reste convenable, au regard du ralentissement conjoncturel du marché de la construction et d'un certain phénomène de rétention immobilière.

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET PAYSAGE CAUSSANAIS

En vue de s'assurer d'un cadre de vie agréable, il s'agit de protéger le patrimoine urbain, le caractère du village tout en préservant les espaces naturels sensibles, comme la ripisylve de l'Orb, le Bois de Veyran, la ZNIEFF, et les ensembles remarquables du Mont Peyroux et les falaises du Landeyran.

## LA VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES

Avec 32% du territoire communal dédié à la viticulture, la production viticole reste la principale activité économique de la commune et contribue à son identité. On constate une nette amélioration de la qualité, une croissance constante des secteurs classés en AOC. **La commune souhaite protéger son capital viticole afin de maintenir une activité sur la commune.**

## La présente révision de la carte communale permet de conforter cette ambition :

En effet, la carte communale 2006 soulignait : « la présence de terrains classés en zone naturelle au cœur de la zone U qui correspondent à des parcelles en vigne et à des terrains en partie inondables, liés au ruisseau du Fraisse. L'exploitation agricole de cette enclave ne sera pas optimale compte tenu du futur environnement urbain ».

**De fait, le reclassement opéré en 2008 d'une grande partie de cette enclave agricole, apparaît comme logique du point de vue de l'exploitation des terrains. D'autre part, leur urbanisation permettra de limiter les conflits d'usage et d'améliorer les déplacements, notamment piétons, avec le centre ancien et les équipements villageois.**

## LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES AU REGARD DES RISQUES NATURELS

La commune souhaite prévenir les risques naturels et notamment le risque inondation. Compte tenu des possibilités de débordement des ruisseaux du Fraisse et des Morines le long de leur tronçon urbain, les zones constructibles 2006 avaient été délimitées de façon à éviter les zones d'aléas forts.

Depuis, le PPRI du bassin versant de l'Orb, approuvé en janvier 2006 et la carte communale a été mise à jour en mars 2006. **Il en découle que les terrains classés en BU2, zone d'aléa faible lié au ruissellement pluvial, sont susceptibles d'être urbanisés, sous conditions de rehaussement de planchers** (voir prescriptions PPRI). De fait, la présente révision de la carte communale peut reclasser en zone constructible (C) une grande partie de ces terrains naturels (N) enclavés.

Evolution 2008

Evolution 2008

Evolution 2008



# Présentation du zonage sur le bourg

Le document graphique délimite

-**Les secteurs ouverts à la constructibilité**, dévolu majoritairement à l'habitat et aux équipements (zone C)

-**Les secteurs naturels ou agricoles (zone N)** où ne sont admises que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le document définit également les secteurs où est réservée l'implantation d'activités notamment agricoles, situées à proximité des zones habitées.

## DELIMITATION DES ZONES

### Les zones constructibles

#### La zone C

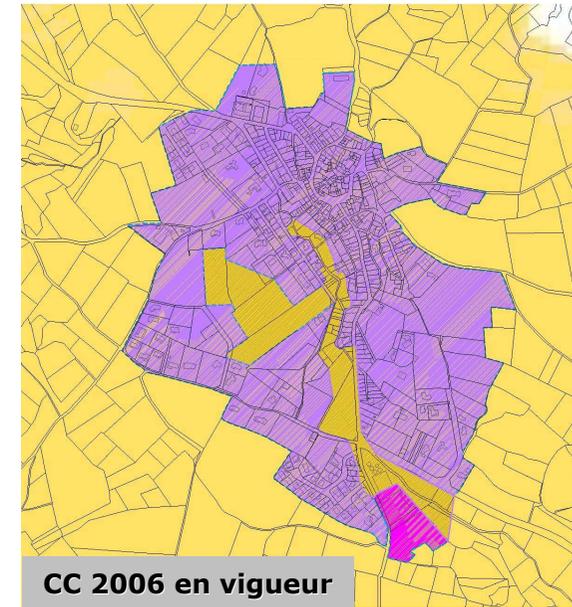
Le zonage retenu classe en zone constructible l'ensemble des zones déjà urbanisées du village, le noyau historique, l'urbanisation le long de l'avenue Jean Jaurès, les constructions récentes (les Oliviers), de même que le secteur des Passerots au sud-ouest et la zone des Combelles au sud-est.

Dans le cadre de la carte communale 2008, **un nouveau secteur est ouvert à l'urbanisation en direction du centre.**

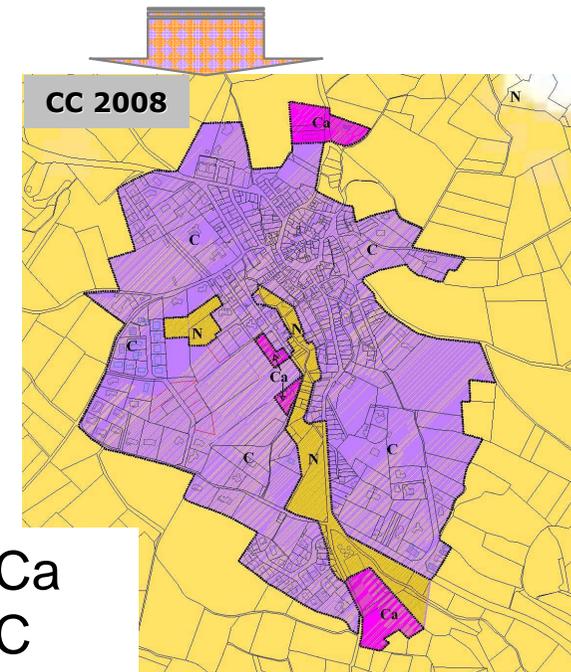
#### La zone Ca

Elle correspond aux secteurs dédiés à l'activité économique. Elle comprend la cave coopérative et une parcelle contiguë destinée à son éventuelle extension.

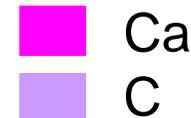
**Un deuxième secteur est créé à l'extrême nord du village. Elle regroupe le service technique communal et des terrains à vocation agricole mixte (exploitation + logement)**



CC 2006 en vigueur



CC 2008





# Présentation du zonage communal

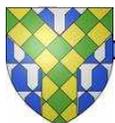
## La zone N

La zone N correspond aux espaces agricoles et naturels. Elle se compose du vignoble souvent classé en zone AOC, des bois (Bois de Veyran, Bois du Mont Peyroux) et des autres espaces naturels ou agricoles.

**La zone remonte, entre les zones urbanisées, à l'ouest du vieux village.** Elle correspond notamment à la zone inondable du ruisseau du Fraise, délimitée par le PPRI, et à **une enclave destinée à rester un poumon vert.**

Elle englobe les **neuf hameaux ou mas** disséminés sur le territoire communal : Veyran, Concours-Bas, Concours-Haut, Fonsalade, La Plaine, La Combe, Jougran, La Vitarèle, Varailac.

La zone N représente plus de 97% de la commune.



# Incidences sur les surfaces constructibles

## LES SURFACES CONSTRUCTIBLES

En terme de zonage, les surfaces sont les suivantes :

ZONES	CC 2006		CC 2008	
	SURFACE EN HA	%	SURFACE EN HA	%
Constructible_bourg	38,84		40,25	
Ca_constructible activités	1,16		2,17	
Total Constructible	40,00	2,3	42,42	2,4
N	1735,00	97,7	1732,58	97,6
<b>Total commune</b>	<b>1775,00</b>	<b>100</b>	<b>1775</b>	<b>100</b>

En comparant le tableau des surfaces 2006 et 2008, l'on observe que l'ensemble des zones constructibles augmente de 2.4 hectares, passant de 2.3% à 2.4% du territoire communal. Cela reste marginal. L'économie générale du document d'urbanisme n'est pas remise en cause.



«

**La carte communale doit respecter les dispositions de l'article L.110** qui dispose que :

« 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, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

La carte communale s'inscrit également dans une démarche de développement durable appliquée au domaine de l'urbanisme et de la gestion du territoire. Pour cela, elle doit répondre aux trois principes déterminés par la loi SRU (art L.121-1 du code de l'urbanisme) :

- Le principe d'équilibre** (assurer l'équilibre entre les espaces naturels et urbains)
- Le principe de diversité** (assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat)
- Le principe de protection** (assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins en déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels).

L'ensemble de ces principes a contribué à alimenter la réflexion menant au projet de carte communale.

**Les ambitions affichées dans la carte communale 2006 étaient synthétisées comme suit :**

- Limiter les zones urbaines** au regard de l'ancien document d'urbanisme
- Donner une enveloppe urbaine** cohérente à Causses et Veyran
- Éviter le phénomène de mitage.**

»



# Justification du zonage 2006 (d'après l'étude Krépis)

«

## **LIMITER LES ZONES CONSTRUCTIBLES (voir POS 1997)**

Par rapport à l'ancien document d'urbanisme (POS de 1997), la carte communale de 2006 réduisait considérablement le périmètre des espaces constructibles. Ainsi, **certaines zones** autrefois constructibles, mais **non bâties**, furent déclassées, au total un peu plus de 15 hectares.

## **DONNER UNE ENVELOPPE URBAINE COHERENTE AU BOURG (voir CC de 2006)**

La zone constructible s'étend sur environ 40 hectares, soit à peine 2.2% du territoire communal.

- Elle se limite à la zone urbaine existante du Nord-Ouest au Nord-Est tandis qu'elle ceinture au Sud le lotissement des Oliviers.

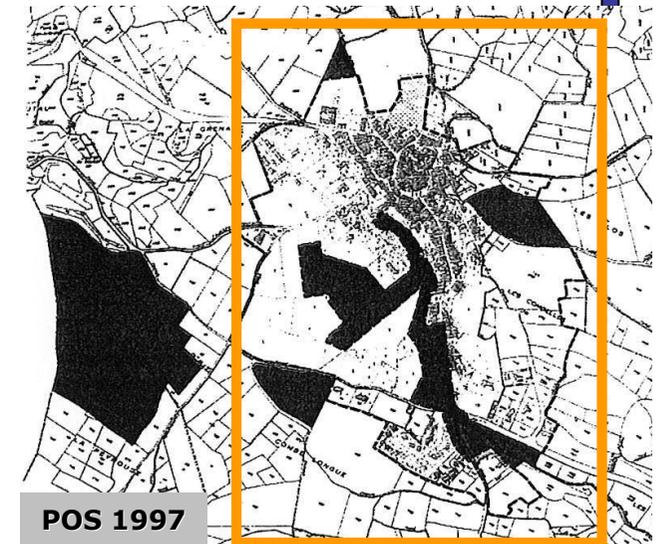
- A l'Ouest, les nouvelles limites urbaines viennent circonscrire des quartiers en cours d'urbanisation. Elles s'appuient, par ailleurs, sur le chemin des Passerots, limite physique entre les nouveaux pavillons et les espaces agricoles. Ceci contribue à créer, dans ce secteur, une délimitation cohérente et nettement identifiable entre les zones agricoles et les espaces urbanisés.

- Au Sud-Est, la zone constructible des Combelles se développe de part et d'autre du chemin des Combelles reliant le village à la route de Béziers via la rue de la Fontaine.

## **EVITER LE PHENOMENE DU MITAGE**

Aucune zone constructible n'est prévue en dehors du périmètre correspondant aux abords directs du village. Les neuf hameaux ou mas se localisent en zone N et sont soumis à la règle de la constructibilité limitée. La carte communale permet ainsi de maîtriser le développement de l'urbanisation et de la cantonner aux zones en relation directe avec le village. **En limitant la dispersion de l'urbanisation** sur l'ensemble du territoire, la carte communale garantit la protection des paysages et des espaces agricoles de Causse & Veyran.

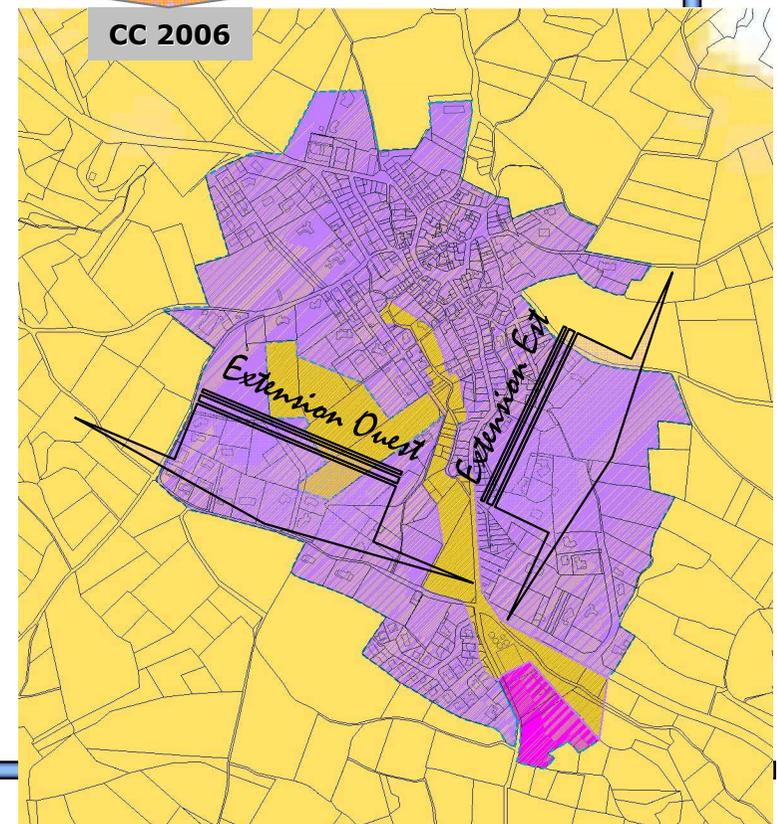
»



POS 1997



CC 2006





# Évolution du zonage entre les deux documents de CC

*En résumé, le périmètre de la zone constructible C bénéficie d'un tracé cohérent qui permet un développement du village vers l'Ouest et l'Est.*

*Il faut néanmoins souligner la présence de terrains classés en zone naturelle au cœur de la zone C qui correspondent à des parcelles en vigne et à des terrains en partie inondables liés au ruisseau du Fraisse.*

*L'exploitation agricole de cette enclave ne sera pas optimale compte tenu du futur environnement urbain.*

En terme de zonage, **aucune modification n'est réalisée sur les écarts. Seul le bourg est concerné** par cette révision du document d'urbanisme.  
**IL FAUT SOULIGNER QUE LES MODIFICATIONS APPORTEES S'INSCRIVENT PARFAITEMENT DANS LA LOGIQUE DEVELOPPEE DEPUIS 2006.**

Trois secteurs sont touchés par la présente révision de la carte :

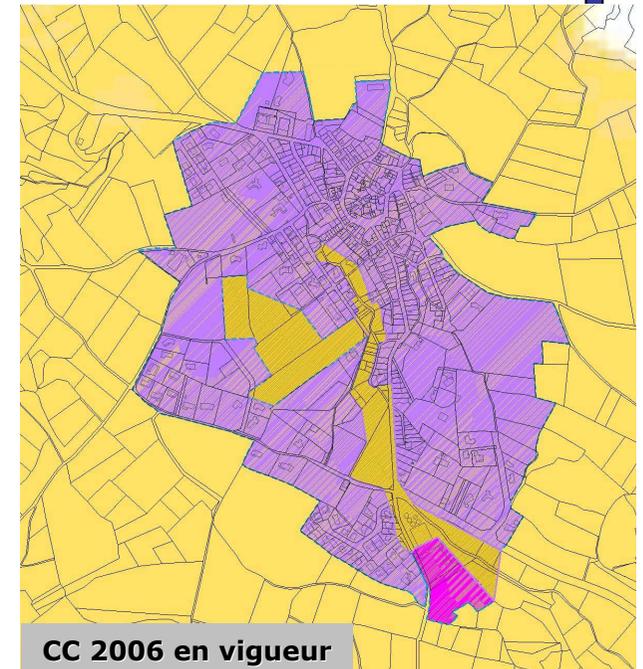
2- Dans la poursuite des lotissements récents de Bel-Air et Carignan, **certaines terrains enclavés, indicés naturels, sont déclassés afin d'autoriser une poursuite de l'urbanisation** en direction du centre ancien.

**Cela permettra notamment la création de nouvelles voiries et cheminements afin de relier le centre ancien aux extensions récentes de l'ouest et du sud du village.**

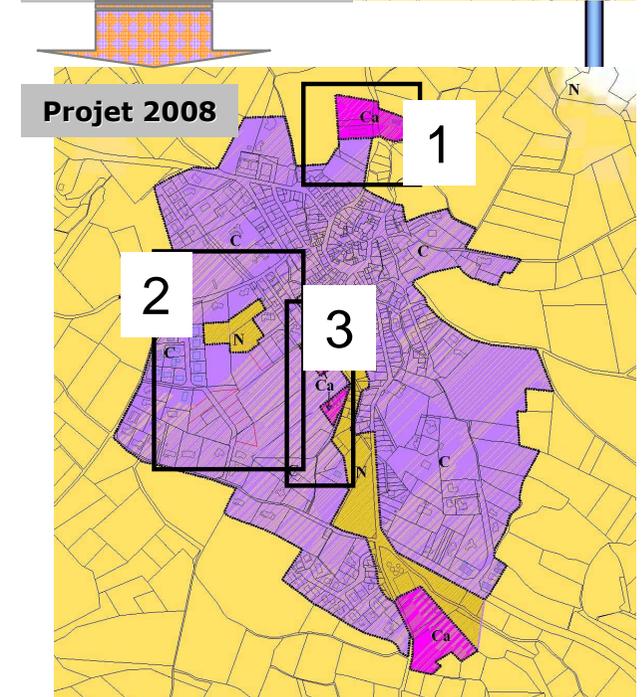
1- Le nord du village. **Un secteur constructible, principalement à vocation économique est créé.**

Il s'agit de terrains destinés à l'exploitation agricole, avec possibilité de logement. Afin de gagner en cohérence, le bâtiment communal, récemment construit sur un foncier communal initialement prévu pour l'extension du cimetière, est intégré à ce zonage.

3- Avec le même souci de cohérence, deux bâtiments existants à vocation d'activités sont indicés, afin de mettre en avant leur vocation.



CC 2006 en vigueur



Projet 2008



# Incidences sur le paysage :

## Vue lointaine sur les nouveaux secteurs constructibles

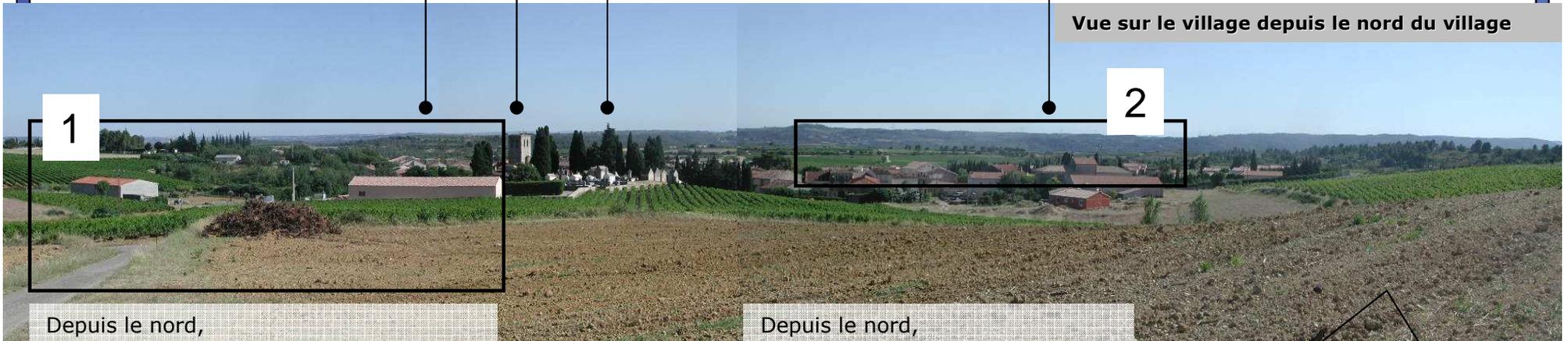
Atelier municipal

château

cimetière

mairie/école/salle polyvalente

Vue sur le village depuis le nord du village



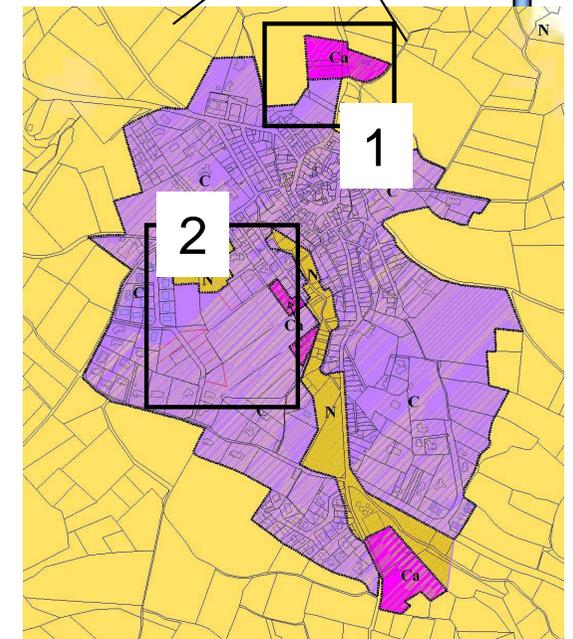
Depuis le nord,

deux constructions existantes, témoignent, par leur volumétrie, de leur vocation « d'activités ».

Ce petit secteur de sortie de village, en marge du centre, isolé à l'arrière du cimetière, pourrait devenir un secteur mixte mêlant activités et logement fonctionnel.

Depuis le nord,

Le nouveau secteur ouvert à l'urbanisation, situé en contrebas du village groupé, aura peu d'incidence sur le paysage existant.





# Incidences sur le paysage :

## Mesures paysagères et architecturales à mettre en oeuvre

Des murs communaux à traiter  
(aménagement végétal à privilégier)

Des bâtiments homogènes  
gabarit, toiture, couleur d'enduit

Un faîtage parallèle aux CBN

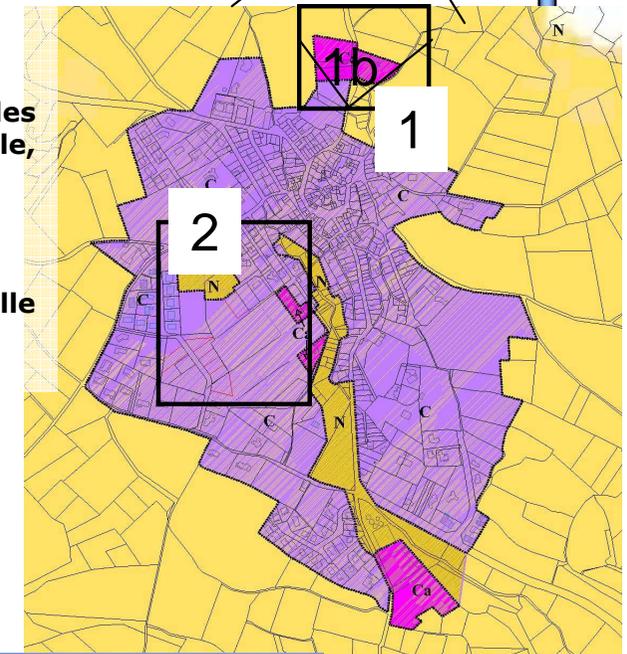


Afin de rechercher une cohérence bâtie, il serait intéressant de suivre quelques principes - dans le cadre de l'extension du secteur 1 - :



### AU NIVEAU ARCHITECTURAL

- La volumétrie à venir devra se rapprocher des gabarits existants : bâtiments de plein pied, simple, horizontal
- Toiture à 2 pans, couvertures en tuiles
- Teinte de l'enduit de façade identique à celle existante sur le secteur Ca



### AU NIVEAU VEGETAL

Il serait intéressant de prévoir :

- Pour améliorer la cohérence urbaine avec le centre et le château tout proche : Aménagement végétal (par exemple lierre ou vigne vierge) le long du mur de clôture (cimetière, atelier communal et poursuite probable du mur de terrassement)
- Pour gérer la limite espace agricole/zone bâtie : Plantations d'arbres de haute tige en bosquets sur l'arrière de la parcelle.





# Incidences sur le paysage :

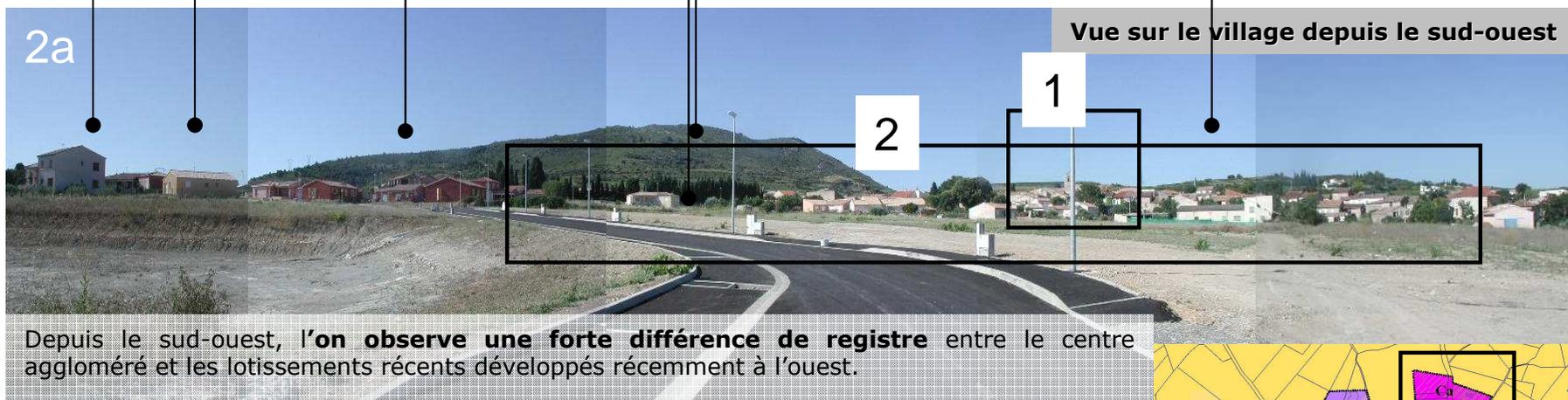
## Mesures paysagères et architecturales à mettre en oeuvre

Volume hors gabarit  
Et volume simpliste

Couleur dissonante

A l'arrière-plan, Trame végétale forte  
En avant-scène, aucun alignement structurant

Une urbanisation homogène  
ponctuée de végétation



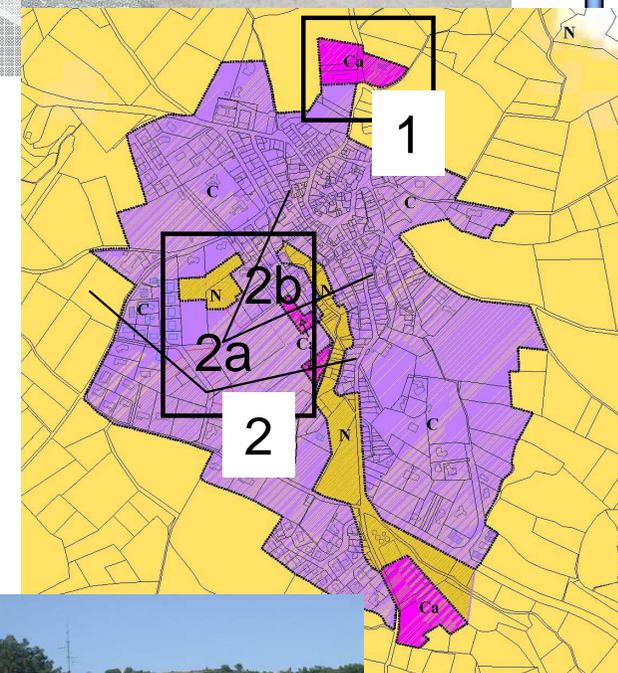
**Afin de limiter de telles ruptures paysagères, il serait intéressant de suivre quelques principes** - dans le cadre des futures extensions à l'intérieur du secteur 2 - :

### AU NIVEAU ARCHITECTURAL

- Empêcher les forts gabarits et les couleurs vives : **les constructions seront limitées au RDC** afin de conserver la vue sur le centre ancien et son château.
- Interdire les formes trop simplistes : **rechercher à l'inverse une imbrication des volumes, les formes en L ou en T avec des orientations de toitures variées**
- Étudier une palette d'enduits en privilégiant les tons pierre en cohérence avec le paysage urbain du vieux centre.

### AU NIVEAU VEGETAL

- **Des alignements verts structurants devront être créés en accompagnement de la voirie** afin d'harmoniser le paysage urbain, la densité végétale comblant la densité bâtie.
- **En limite arrière des lots, il serait souhaitable que les clôtures soient obligatoirement et uniquement composée d'une haie végétale (sur maille en grillage vert).**





# Incidences sur le lien urbain

## Création de nouvelles voiries en direction du centre



Initialement, une enclave agricole constituée de hangars servait de zone tampon avec les nouvelles constructions au sud ouest du village. L'approbation du PPRI qui classe cette zone en zone inondable BU2 autorise l'ouverture à la construction de cette zone.

Le règlement de cette zone prescrit uniquement une surélévation de plancher :

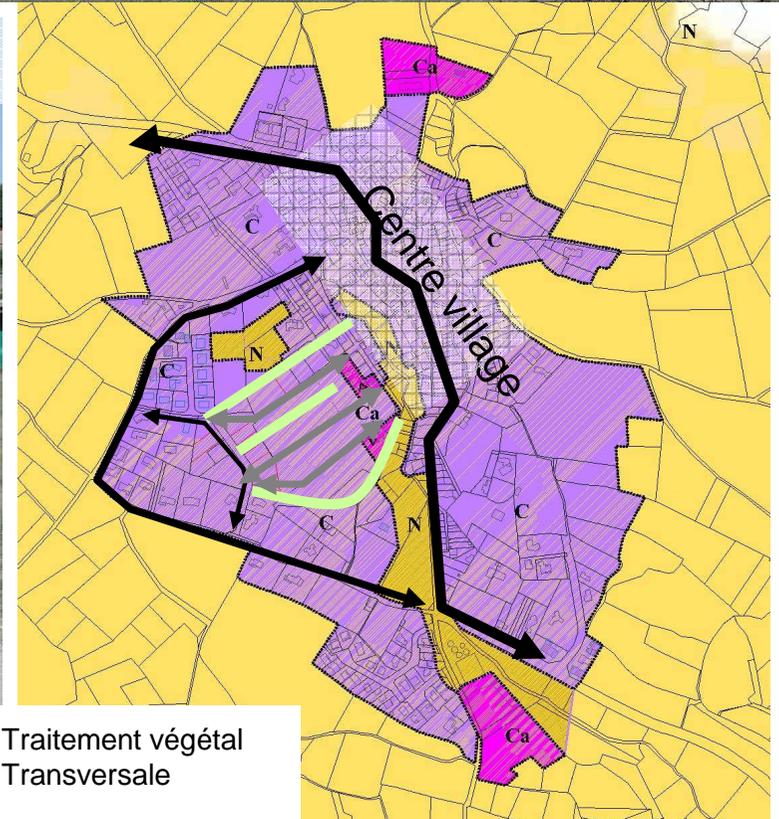
« que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de P.H.E +30cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel, ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ».

L'ouverture à l'urbanisation de **cette friche agricole va permettre de réaliser plusieurs transversales** en direction du centre.

**Les déplacements doux** à l'intérieur du village devraient en être nettement améliorés, pour autant que les **profils de voiries soient travaillés** de façon à optimiser le confort de tous les usagers.

**Clôtures basses** dans le prolongement de celles existantes, **haies verdoyantes en fond de lot, éclairage urbain d'ambiance seront à privilégier**, notamment sur la transversale majeure.

Le lien majeur avec le centre aggloméré





# INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT



*Cette partie permet de vérifier l'impact qu'auront les extensions projetées, tant au niveau urbain que sanitaire.*



# Incidences sur le développement urbain récent

ZONES	C C 2006		C C 2008	
	SURFACE EN HA	%	SURFACE EN HA	%
C o n s t r u c t i b l e _ b o u r g	38,84		40,25	
C a _ c o n s t r u c t i b l e _ a c t i v i t é s	1,16		2,17	
T o t a l C o n s t r u c t i b l e	40,00	2,3	42,42	2,4
N	1735,00	97,7	1732,58	97,6
T o t a l c o m m u n e	1775,00	100	1775	100

ZONES	SURFACE EN HA
Zone C (constructibles) dont :	40 ha
Zones urbanisées	30 ha
Zones non bâties	10 ha

ZONES	SURFACE EN HA
Zone C (constructibles) dont :	43 ha
Zones urbanisées	35 ha
Zones non bâties	8 ha

Le zonage constructible communal total passe de **40 ha À 42,42 hectares**, ce qui correspond à **une augmentation d'environ 6%** des zones urbanisables. **Cela reste très limité et ne remet pas en cause l'économie générale de la carte 2006.**

Il s'agit de :

- **UNE EXTENSION en terme d'activités MARGINALE QUI S'INSCRIT DANS UNE LOGIQUE DE REGROUPEMENT D'ACTIVITES AU NORD**
- **UNE EXTENSION en terme d'habitat très MESUREE QUI FINALISE LE DEVELOPPEMENT OUEST**

Même après l'important déclassement opéré, la carte communale 2006 offrait des surfaces constructibles non urbanisées significatives, soit 10 ha (répartis entre l'est et l'ouest du village), ce qui représentait 25% des surfaces constructibles.

Depuis 2006, l'urbanisation s'est développée uniquement à l'ouest, sur un peu plus de 3 hectares.

**Aujourd'hui, fin 2008, il est envisagé de poursuivre ce nouveau quartier en direction du centre et des équipements, puisqu'il bénéficie d'une localisation privilégiée en terme de dynamique villageoise.**

**Cette extension logique projetée en terme d'habitat sur le quartier Ouest concernerait environ 2 ha, ce qui reste marginal.**



# Incidences sur le développement urbain récent

## RAPPEL DES HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 2006

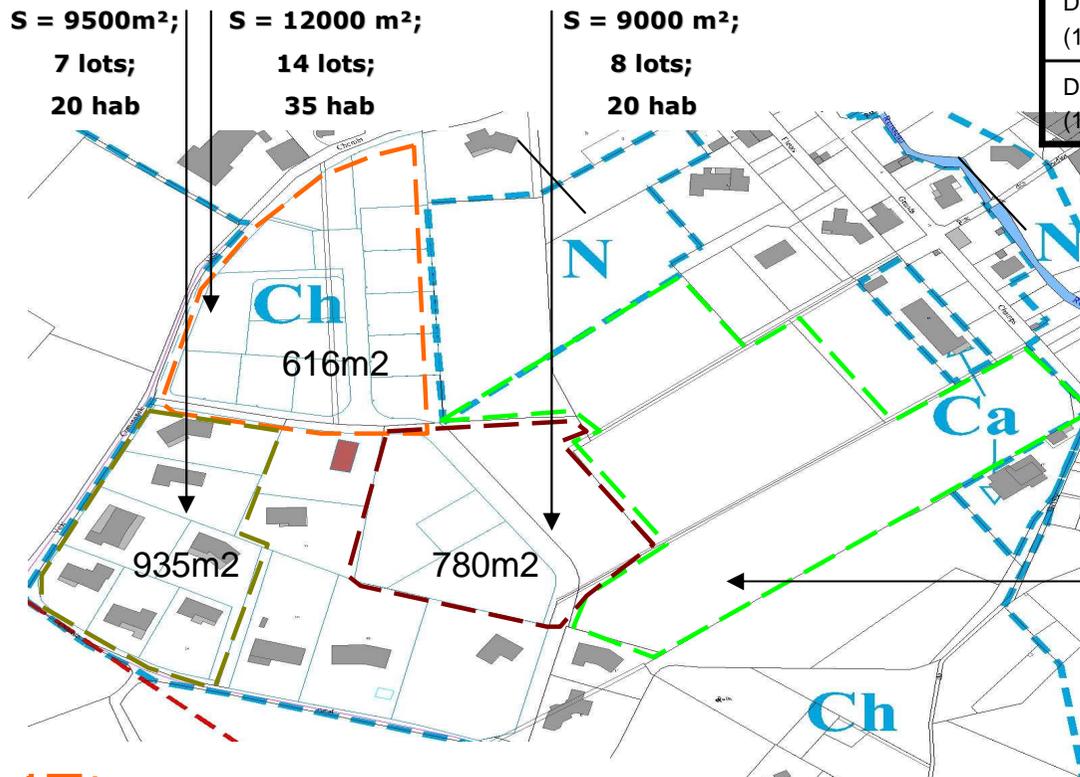
La commune souhaitait un développement modéré de sa population.

Selon la densité des opérations, les capacités d'accueil s'échelonnaient entre 100 et 240 résidents nouveaux, soit à l'horizon 2015, entre 700 et 840 habitants sur la commune.

En prenant l'hypothèse basse, l'objectif fixé en 2006 est d'environ 700 habitants à l'horizon 2015, ce qui correspondait à une hypothèse de croissance moyenne basée sur un rythme annuel de 1%. L'augmentation de population devrait être de 50 personnes d'ici 2010, 90 personnes d'ici 2015.

Pour le vérifier, examinons la densité sur les opérations récentes : L'étude des opérations récentes (Bel-Air et Carignan) témoigne d'une densité d'environ 9 logements/ha, soit une densité très faible à faible.

Ce très faible écart ne remet donc pas en cause les hypothèses de croissance faites en 2006.



## Capacités d'accueil en fonction de la densité de l'urbanisation

Type d'urbanisation	Logements potentiels	Habitants Supplémentaires	Population à terme
Densité très faible (7lots/ha)	45	100	700
Densité faible (10 lots/ha)	70	160	760
Densité moyenne (15 lots/ha)	105	240	840

En étudiant les derniers lotissements, on constate que la moyenne parcellaire a progressivement baissé pour se situer aujourd'hui entre 600 et 700 m<sup>2</sup>.

Après déduction de 30% (nombre de voies importantes), l'ouverture à l'urbanisation projetée par le biais de la procédure en cours devrait donc permettre au maximum 25 lots, ce qui reste, à l'échelle du village, marginal.

- Secteur urbanisable 2006 en cours Carignan I
- Lotissement Bel Air
- Lotissement Le Carignan II
- Nouvelle ouverture 2008



# Incidences sur le développement urbain récent

Zone	Superficie (m <sup>2</sup> )	superficie -30% (m <sup>2</sup> )	nombre de lots	équivalent en personnes
SECTEUR URBANISABLE 2006 EN COURS DE FINALISATION				
Carignan I	12000	8000	14	35
Carignan II	9000	6000	8	20
Lotissement Le Bel Air	9500	6500	7	20
NOUVELLE OUVERTURE 2008	22000	15000	25	65
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>52500</b>	<b>35500</b>	<b>54</b>	<b>140</b>
SOLDE URBANISABLE THEORIQUE A L'OUEST			5 à 10	25
SOLDE URBANISABLE THEORIQUE A L'EST			15 à 20	40

## BESOINS EN LOGEMENTS

**Les habitants en 2005 avoisinaient les 574 habitants.**

En fonction des objectifs de 700 habitants à terme, **le nombre de logements à créer avoisinerait les 20 logements d'ici 2010, 30 logements d'ici 2015**, soit une moyenne de 3 logements/an.

Hors, entre 2006 et 2008, **21 maisons individuelles ont été construites** sur Carignan et Bel-Air, auxquelles s'ajouteront les 8 logements prévus sur le secteur Carignan en cours de finalisation pour donner **29 logements nouveaux**.

**L'ouverture à l'urbanisation projetée dans la présente révision permettra encore la construction sur ce quartier Ouest d'environ 25 nouveaux lots, soit un total approximatif de 54 logements. Cette urbanisation Ouest équivaldrait à un apport de population de 140 habitants.**

**Ajoutés aux 574 habitants recensés en 2005, cela donnait un total de 714 habitants; l'objectif de 700 habitants serait atteint.**

**Pourraient théoriquement encore s'y rajouter 25 logements sur le résiduel Sud Ouest et les emprises Est. Cela équivaldrait à un apport possible de 65 personnes, donnant un total de 779 personnes.**

**Cependant, du fait d'une certaine rétention immobilière et d'une conjoncture immobilière en crise** (le rythme de construction devrait être alors fortement ralenti à partir de 2008), bien que les objectifs de croissance soient dépassés, **les hypothèses de croissance semblent cependant ne pas devoir être remises en cause.**

**Néanmoins, dans notre notice sanitaire, nous avons supposé que la carte communale pourrait permettre d'envisager une population permanente de 800 personnes à l'horizon 2015.**

## AU REGARD DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (voir notice sanitaire en annexe)

**L'ensemble de ces nouveaux secteurs sont ou seront raccordés aux réseaux publics d'assainissement.**

La capacité du réseau d'assainissement – avec une station d'épuration dimensionnée pour 1100 EH - s'avère suffisant par rapport à la capacité d'accueil.

Compte tenu que la nouvelle ouverture à l'urbanisation engendrerait environ 65 nouveaux habitants, **le dispositif de traitement apparaît comme adéquat.**

**Un plan d'épandage des boues est en cours de réalisation.**

**L'alimentation en eau est également jugée suffisante** compte tenu de la croissance démographique modérée escomptée, qui ne remet pas en cause la carte communale 2006.

En 2007, la consommation représente 189 m<sup>3</sup>/jour du mois de pointe pour des capacités de production de 300 m<sup>3</sup>/jour.

Dans le contexte de la révision de la carte communale, les terrains disponibles permettent d'envisager une population permanente de 800 personnes à l'horizon 2015. (cf tableau)

Population communale 2005	Urbanisation en cours	Urbanisation rendue possible par la révision de la Carte Communale	Urbanisation rendue possible par la révision de la Carte Communale	Projection démographique
590 personnes	29 habitations (lotissements récents) 75 pers.	3 à 4 ha disponibles en zone C 65 pers.	25 lots 65 personnes	800 personnes

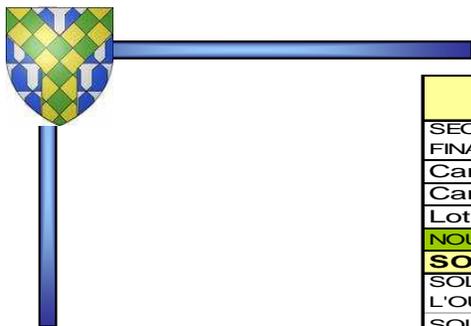
A cette échéance, les besoins seront de : 180 m<sup>3</sup>/j en période hivernale et 250 m<sup>3</sup>/j en période estivale.

-Ces chiffres intègrent les pertes sur le réseau (fuites...), ainsi que les usages en eau potable publics (espaces verts) et municipaux (équipements publics).

-Ces volumes sont cohérents avec les capacités de production (300m<sup>3</sup>/j) et de stockage avec une autonomie de 2.5 à 4 jours.

De plus, **le projet communal de créer un second forage** susceptible d'assurer la sécurisation de l'alimentation en cas d'avarie, **a avancé depuis 2006.**

**Des subventions ont été accordées** et un hydrogéologue a été missionné afin d'assurer le suivi **des travaux prévus pour 2009.**



## Incidences sur le développement urbain récent

Zone	Superficie (m <sup>2</sup> )	superficie -30% (m <sup>2</sup> )	nombre de lots	équivalent en personnes
SECTEUR URBANISABLE 2006 EN COURS DE FINALISATION				
Carignan I	12000	8000	14	35
Carignan II	9000	6000	8	20
Lotissement Le Bel Air	9500	6500	7	20
<b>NOUVELLE OUVERTURE 2009</b>	<b>22000</b>	<b>15000</b>	<b>25</b>	<b>65</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>52500</b>	<b>35500</b>	<b>54</b>	<b>140</b>
SOLDE URBANISABLE THEORIQUE A L'OUEST			5 à 10	25
SOLDE URBANISABLE THEORIQUE A L'EST			15 à 20	40

### BESOINS EN LOGEMENTS

En fonction des objectifs de 700 habitants annoncés à terme, **le nombre de logements à créer avoisinerait** les 20 logements d'ici 2010, **30 logements d'ici 2015**, soit une moyenne de 3 logements/an.

Hors, entre 2006 et 2008, **21 (14+7) maisons individuelles ont été construites** sur Carignan et Bel-Air, auxquelles s'ajouteront les 8 logements prévus sur le secteur II en cours de finalisation pour donner **29 logements nouveaux**.

**L'ouverture à l'urbanisation projetée dans la présente révision permettra encore la construction sur ce quartier Ouest d'environ 25 nouveaux lots, soit un total approximatif de 54 logements.** Avec l'urbanisation de ces 25 nouveaux lots, l'urbanisation Ouest équivaldrait au total à un apport de population de 140 habitants.

**Ajoutés aux 574 habitants recensés en 2005, cela donnait un total de 714 habitants; l'objectif de 700 habitants serait atteint.**

**Pourraient théoriquement encore s'y rajouter 25 logements sur le résiduel Sud Ouest et les emprises Est. Cela équivaldrait à un apport possible de 65 personnes, donnant un total de 779 personnes, légèrement supérieur à l'objectif de 700 personnes.**

**Cependant, ce chiffre peut être minoré au regard de plusieurs constats :**

**-une certaine rétention immobilière et d'une conjoncture immobilière en crise qui augure un** rythme de construction fortement ralenti à partir de 2009,

Et surtout le fait que

**-le développement 2006-2008 sur la commune s'est avéré moins important que prévu (lors de la carte communale 2006), ce en grande partie du fait du vieillissement de la population.** En effet, le recensement fin 2008 fait état de 606 habitants alors que les hypothèses de croissance tablait sur 649 (574 en 2005 + 35+20+20 sur les lotissements récents) . **Cela souligne que** de la même façon dont nous tenons compte des nouveaux arrivants, **il faudrait malheureusement tenir compte des décès.**

Ainsi, **l'objectif initial de 700 habitants semble être correct. Néanmoins, dans notre notice sanitaire, de façon à conserver une marge, nous avons supposé que la carte communale pourrait permettre d'envisager une population permanente de 800 personnes à l'horizon 2015.**

### AU REGARD DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (voir notice sanitaire en annexe)

**L'ensemble de ces nouveaux secteurs sont ou seront raccordés aux réseaux publics d'assainissement.**

La capacité du réseau d'assainissement – avec une station d'épuration dimensionnée pour 1100 EH - s'avère suffisant par rapport à la capacité d'accueil.

Compte tenu que la nouvelle ouverture à l'urbanisation engendrerait environ 65 nouveaux habitants, **le dispositif de traitement apparaît comme adéquat.**

**Un plan d'épandage des boues est en cours de réalisation sur des terrains communaux et de particuliers d'une superficie d'environ 15 ha.**

**L'alimentation en eau est également jugée suffisante** compte tenu de la croissance démographique modérée escomptée, qui ne remet pas en cause la carte communale 2006.

En 2007, la consommation représente 189 m<sup>3</sup>/jour du mois de pointe pour des capacités de production de 300 m<sup>3</sup>/jour.

**Dans le contexte de la révision de la carte communale, les terrains disponibles permettent d'envisager une population permanente de 800 personnes à l'horizon 2015. (cf tableau)**

Population communale 2005	Urbanisation en cours	Urbanisation rendue possible par la révision de la Carte Communale	Urbanisation rendue possible par la révision de la Carte Communale	Projection démographique
590 personnes	29 habitations (lotissements récents) 75 pers.	3 à 4 ha disponibles en zone C 65 pers.	25 lots 65 personnes	800 personnes

A cette échéance, les besoins seront de : 180 m<sup>3</sup>/j en période hivernale et 250 m<sup>3</sup>/j en période estivale.

-Ces chiffres intègrent les pertes sur le réseau (fuites...), ainsi que les usages en eau potable publics (espaces verts) et municipaux (équipements publics).

-Ces volumes sont cohérents avec les capacités de production (300m<sup>3</sup>/j) et de stockage avec une autonomie de 2.5 à 4 jours.

De plus, **le projet communal de créer un second forage** susceptible d'assurer la sécurisation de l'alimentation en cas d'avarie, **a avancé depuis 2006.**

**Des subventions ont été accordées** et un hydrogéologue a été missionné afin d'assurer le suivi **des travaux prévus pour 2009.**



# DOCUMENTS GRAPHIQUES



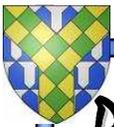
*Cette dernière partie permet de mettre en avant les documents opposables.*



## La délimitation des zones et leur caractère

Dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les cartes communales délimitent :

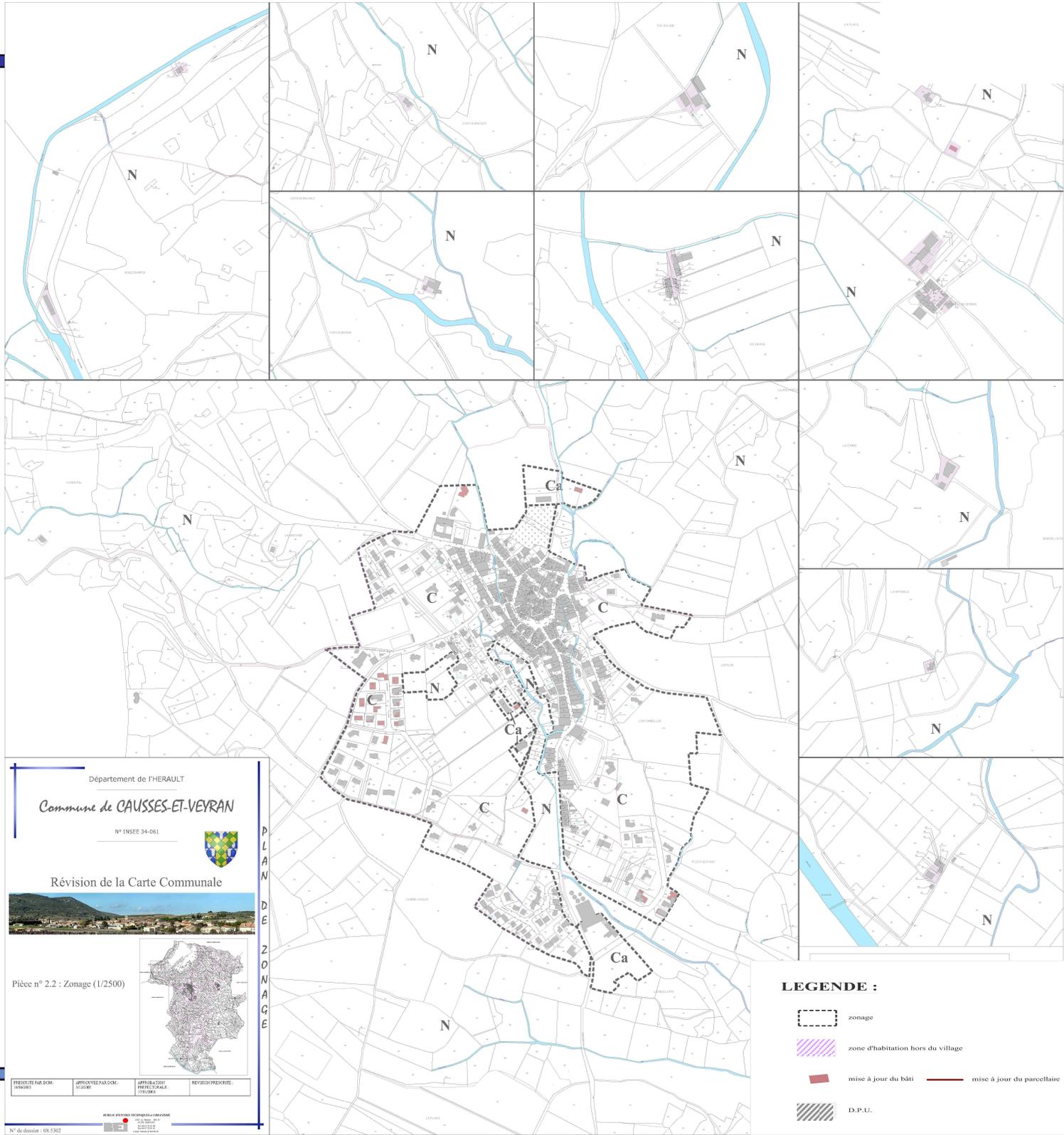
- Les secteurs où les constructions sont autorisées, **soit le zonage CONSTRUCTIBLE**
  - . **À destination d'HABITAT et éventuellement l'extension d'activités existantes**, compatibles avec la proximité de zones habitées
  - . **un secteur dédié à une éventuelle extension d' ACTIVITES**, soit le zonage CONSTRUCTIBLE économique
  
- Les secteurs non-constructibles, **soit le zonage NATUREL**, où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :
  - . L'adaptation
  - . Le changement de destination
  - . La réfection
  - . L'extension des constructions existantes et
  - . des constructions et installations nécessaires :
    - à des équipements collectifs
    - à l'exploitation agricole ou forestière
    - à la mise en valeur des ressources naturelles.



# Plan de zonage à l'échelle du village

Ainsi, sur la commune, il a été délimité :

- Plusieurs petites poches Constructibles Activités (Ca).
- Un grand secteur Constructibles Habitat (Ch)
- Les écarts restent englobés dans la zone naturelle.



Département de l'HERAULT  
**Commune de CAUSSES-ET-VEYRAN**  
N° INSEE 34-061

Révision de la Carte Communale

Pièce n° 2.2 : Zonage (1/2500)

PLANN  
DE  
ZONAGE

PROJETÉ PAR DEM. MUNICIPALE	APPROUVÉ PAR CCM DU 03/06/2016	APProuvé par PRÉFECTURE DU 09/06/2016	REVISÉ PAR PRÉFECTURE
--------------------------------	-----------------------------------	---	--------------------------

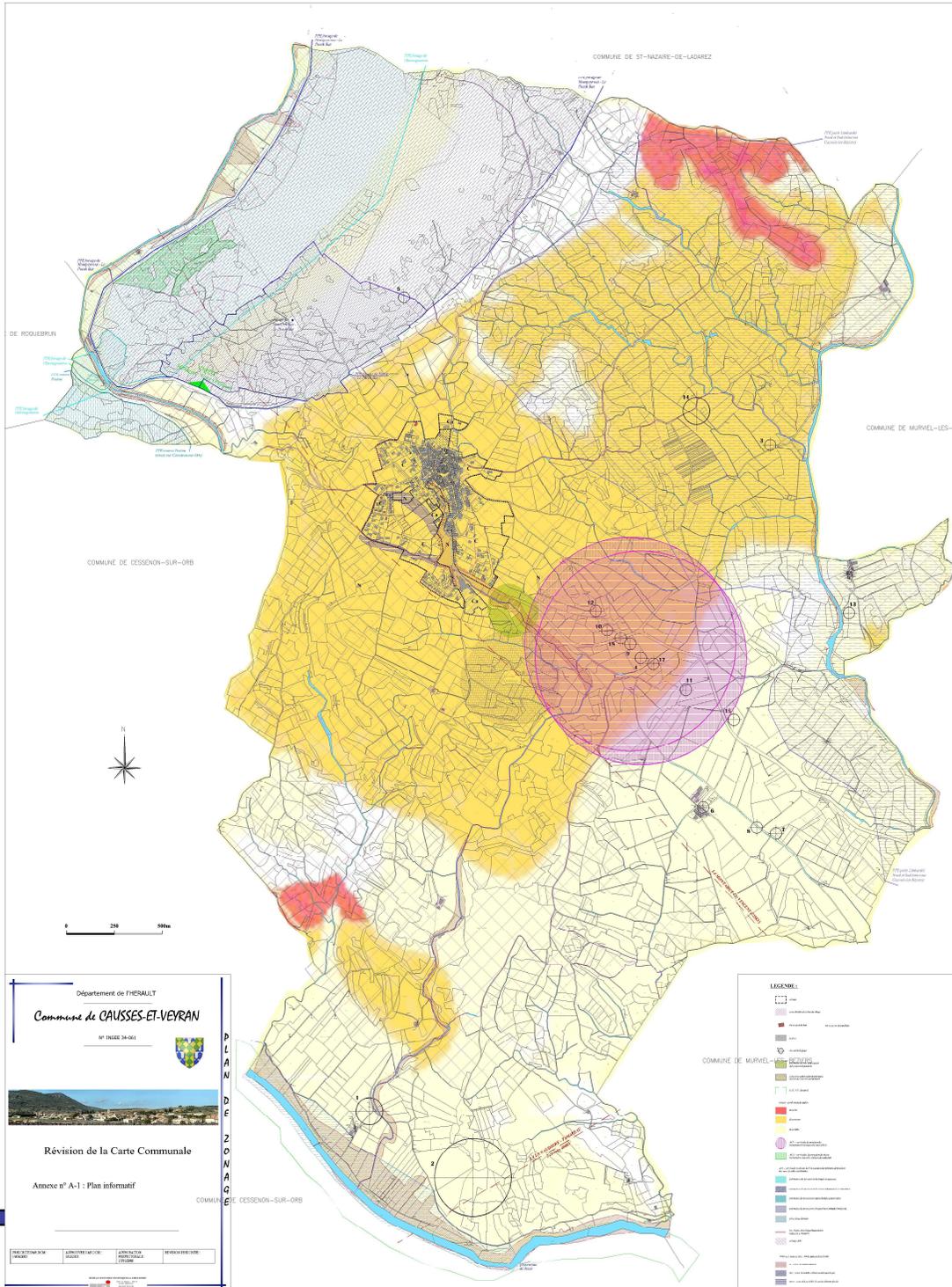
N° de dossier : 08.5102

**LEGENDE :**

- zonage
- zone d'habitation hors du village
- mise à jour du bâti
- mise à jour du parcellaire
- D.P.U.



# Plan informatif à l'échelle communale et Tableau des superficies



## LEGENDE :

- zonage
- mise à jour du bâti
- mise à jour du parcellaire
- site archéologique
- périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration
- zone non aedificandi de 200 mètres autour des bassins d'évaporation
- Z.I.E.F.F. de type II
- retrait - gonflement des argiles
- aléa fort
- aléa moyen
- aléa faible
- AC1 - servitude de protection des monuments historiques (les deux piles)
- AC2 - servitudes de protection des sites et monuments naturels (falaises du Landeyran)
- AS1 - servitude résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales
- périmètres de protection du forage Escougoussou
- périmètres de protection du forage Montpeyroux - Le Puech Bas
- périmètre de protection rapproché de la source Foulon
- périmètre de protection éloigné Puits Limbaridié Nord et Sud
- 14 - lignes électriques haute tension indice B (>50 000V)
- PM1 - PPRI approuvé le 03/01/06
- R : zone inondable naturelle
- BU : zone inondable urbanisée de risque moyen
- BU2 : zone d'aléa faible lié au ruissellement pluvial

Département de l'HERAULT  
**Commune de CAUSSES-ET-VEYRAN**  
 N° INSEE 34063  
 Révision de la Carte Communale  
 Annexe n° A-1 : Plan informatif  
 COMMUNE DE CESSON-SUR-ORB



## Tableau des superficies et Périmètres de protection

ZONES	CC 2006 *		CC 2008	
	SURFACE EN HA	%	SURFACE EN HA	%
Constructible_bourg	38,84		40,25	
Ca_constructible activités	1,16		2,17	
Total Constructible	<b>40,00</b>	2,3	<b>42,42</b>	2,4
N	<b>1735,00</b>	97,7	<b>1732,58</b>	97,6
<b>Total commune</b>	<b>1775,00</b>	<b>100</b>	<b>1775</b>	<b>100</b>

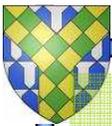
\*Surfaces à titre indicatif (calculs rétroactifs)

Le zonage constructible communal passe de **40 ha À 42,42 hectares**, ce qui correspond à **une augmentation d'environ 6%** des zones urbanisables. **Cela reste très limité et ne remet pas en cause l'économie générale de la carte 2006.**

### Périmètres de protection

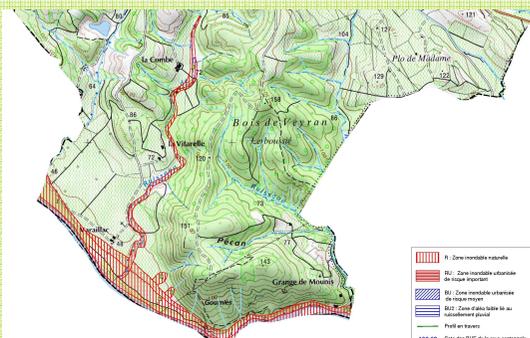
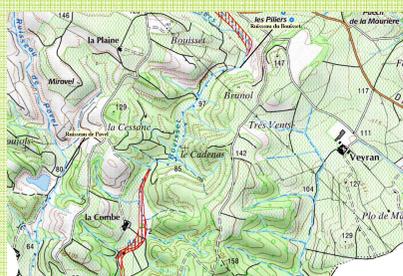
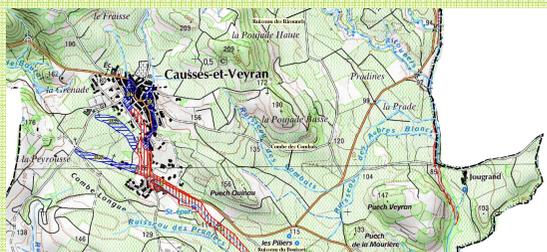
**La commune est concernée par les périmètres suivants :**

- un périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration.
- un périmètre de 200 mètres autour des bassins d'évaporation (= zone non aedificandi).



# Servitudes d'urbanisme et d'utilité publique

## PM1 PPRI sur le territoire communal

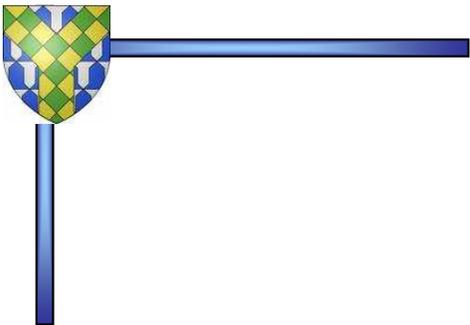


**La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :**

Code	Bénéficiaire	Nom officiel de la servitude	Détail de la servitude
AC1	SDA	servitude de protection des monuments historiques (loi du 31/12/1913)	Pile 1 de l'ensemble formé par <b>les deux piles (acqueduc) au lieu-dit "les piliers"</b> inscrit au monument historique par arrêté en date du 30/07/63 (site no 4)
AC1	SDA	servitude de protection des monuments historiques (loi du 31/12/1913)	Pile 2 de l'ensemble formé par <b>les deux piles (acqueduc) au lieu-dit "les piliers"</b> inscrit au monument historique par arrêté en date du 30/07/63 (site no 9)
AC2	DIREN	servitude de protection des sites et monuments naturels - réserves naturelles (loi du 2/05/30)	<b>Falaises du Landeyran et leurs abords</b> , site inscrit par arrêté du 3/12/47
AS1	DDASS	protection source du Foulon implantée sur Cessenon, forage de l'Escougoussou, forage Montpeyroux puech bas Nord	DUP en date du 6/04/89 Rapport géologique du 19 /10/87 (DUP en cours) Rapport géologique du 8/08/2008 (DUP en cours)
I4	EDF / CE / Sud-Ouest	servitudes de protection des lignes électriques Haute Tension indice B (> 50 000 V)	Electricité - ligne 225 KV ; Montahut / St-Vincent -ligne 2'400 KV La Gaudière / Tamareau
PM1	DDE service risques	servitudes PPRI arrêté préfectoral n°2006/01/024 du 3/01/2006	Dossier et carte PPRI bassin versant de l'Orb secteur Vieussan et Cessenon

Et notamment le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 3 janvier 2006 (voir ci-contre).





### **DPU Droit de Prémption Urbain**

La commune envisage d'instaurer un droit de préemption urbain **sur le centre du village.**

 DPU

