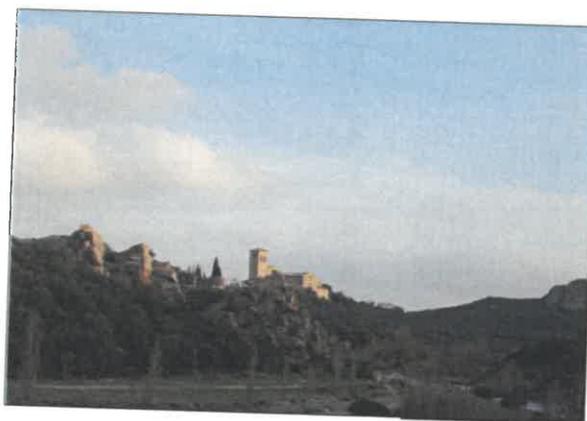




Département de l'Hérault

Commune de

VAILHAN



**CARTE
COMMUNALE**

**PIECES
GRAPHIQUES**

Prescrite le :

Approuvée le :



AUGUET
MEHN
VIGNERON

ARCHITECTURE / URBANISME / PAYSAGE

"Le Delta" - ZAC Mas des Cavaliers - 51, rue Charles Nungesser - 34135 Maugeio Cedex
Tél : 0467 641 609 - 0467 291 052 - 0467 963 578 fax : 0467 655 283 - ar.architecture@wanadoo.fr



Département de l'Hérault

Commune de

VAILHAN

**INFORMATIONS
COMPLEMENTAIRES**

**CARTE
COMMUNALE**

Prescrite le :

Approuvée le :



AUGUET
MEHN
VIGNERON

ARCHITECTURE / URBANISME / PAYSAGE

"Le Delta" - ZAC Mas des Cavaliers - 51, rue Charles Nungesser - 34135 Manguio Cedex
Tél : 0467 641 609 - 0467 291 052 - 0467 963 578 fax : 0467 655 283 - ar. architecture@wanadoo.fr



0 50 100 m
ECHELLE

PERDUT

LE PIOCH

L'EGLISE

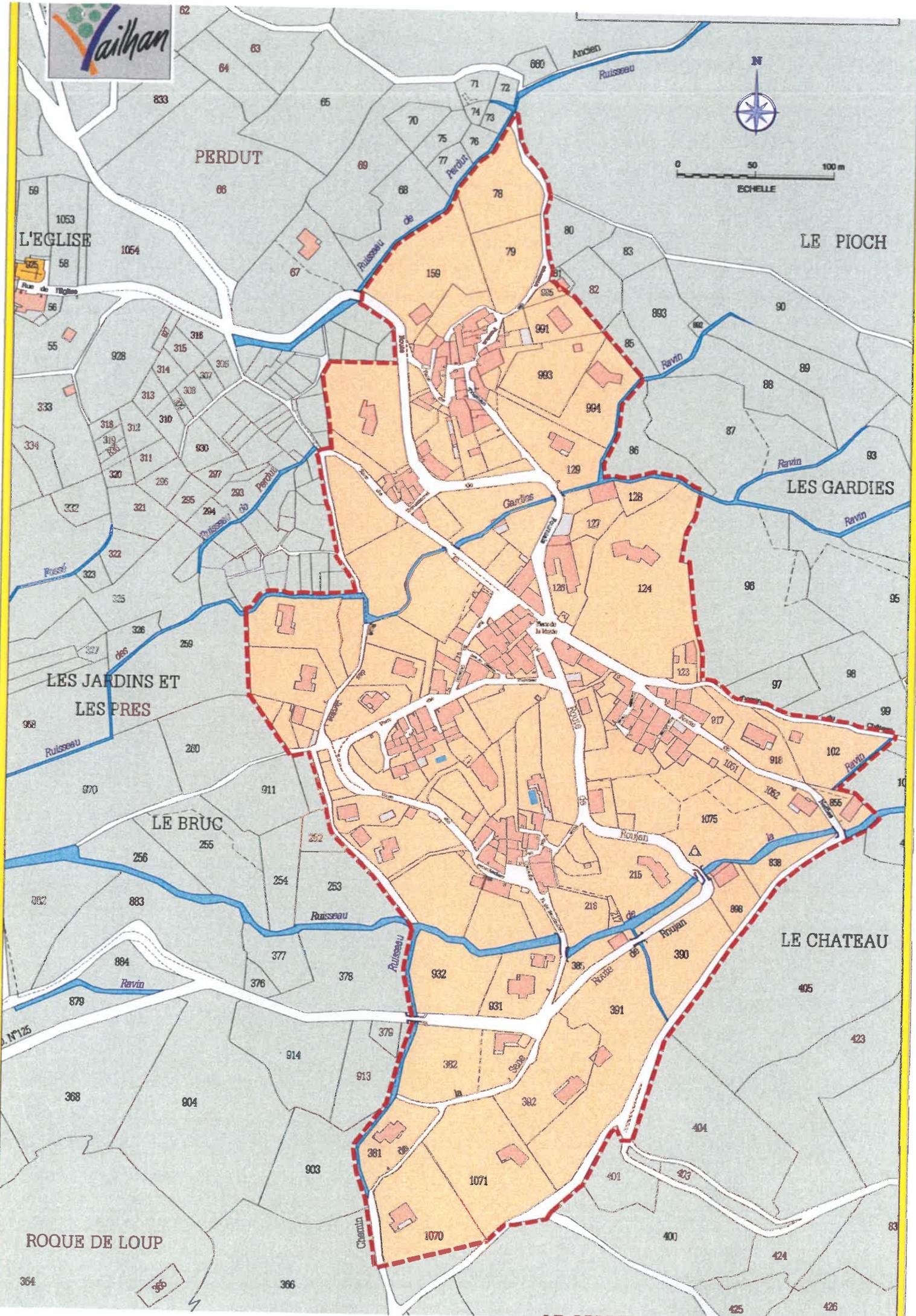
LES GARDIES

LES JARDINS ET
LES PRES

LE BRUC

LE CHATEAU

ROQUE DE LOUP



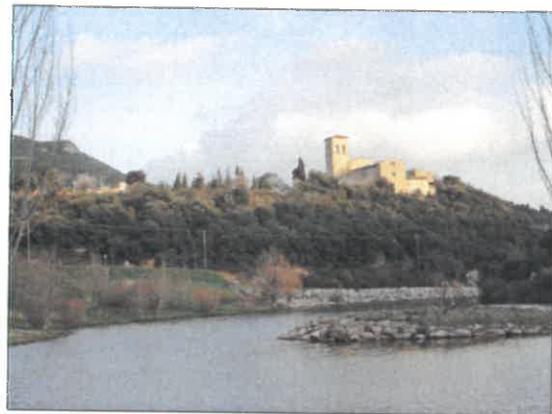


DOSSIER

Département de l'Hérault

Commune de

VAILHAN



**CARTE
COMMUNALE**

Prescrite le :

Approuvée le :



AUGUET
MEHN
VIGNERON

ARCHITECTURE / URBANISME / PAYSAGE

"Le Delta" - ZAC Mas des Cavaliers - 51, rue Charles Nungesser - 34135 Maugeio Cedex
Tél : 0467 641 609 - 0467 291 052 - 0467 963 578 fax : 0467 655 283 - ar. architecture@wanadoo.fr



Département de l'Hérault

Commune de

VAILHAN



RAPPORT

**CARTE
COMMUNALE**

Prescrite le :

Approuvée le :



AUGUET
MEHN
VIGNERON

ARCHITECTURE / URBANISME / PAYSAGE

"Le Delta" - ZAC Mas des Cavaliers - 51, rue Charles Nungesser - 34135 Maugeio Cedex
Tél : 0467 641 609 - 0467 291 052 - 0467 963 578 fax : 0467 655 283 - ar. architecture@wanadoo.fr

Sommaire

Introduction	4
---------------------	----------

Chapitre 1 – ANALYSE DE L’ETAT EXISTANT ET DE L’ENVIRONNEMENT	6
--	----------

1.1 – LES DONNEES NATURELLES	6
1.1.1 – Analyse géographique	
<input type="checkbox"/> Situation et desserte	6
<input type="checkbox"/> Géologie	8
<input type="checkbox"/> Topographie et hydrographie	8
<input type="checkbox"/> Dominante végétale	10
<input type="checkbox"/> La flore	12
<input type="checkbox"/> La faune	12
<input type="checkbox"/> Réseau viaire et répartition du bâti	14
1.1.2 – Analyse paysagère	16
<input type="checkbox"/> Découverte visuelle	16
<input type="checkbox"/> Unités paysagères	18
1.1.3 – Analyse du bâti existant	21
<input type="checkbox"/> Le bâti ancien	21
<input type="checkbox"/> Le bâti actuel	23
<input type="checkbox"/> Le patrimoine	31
1.2 – HISTORIQUE	33
1.2.1 – Vailhan dans le passé	33
1.2.2 – Toponymie	34
1.2.3 – Archéologie	35
1.3 – LES DONNEES TECHNIQUES	36
1.3.1 – Le traitement des eaux usées	36
1.3.2 – Le réseau AEP	38
1.3.3 – La distribution de l’électricité	41
1.3.4 – Le traitement des ordures ménagères	41
1.4 – LES DONNEES HUMAINES ET ECONOMIQUES	42
1.4.1 – Les données humaines	42
<input type="checkbox"/> Evolution de la population	42
<input type="checkbox"/> Caractéristiques de l’habitat	44
<input type="checkbox"/> Caractéristiques des logements	46
<input type="checkbox"/> Le rythme de la construction	47
1.4.2 – Les données économiques	47
<input type="checkbox"/> Le fonctionnement communal et intercommunal	47
<input type="checkbox"/> La population active	48
<input type="checkbox"/> L’activité agricole	48
<input type="checkbox"/> Les services et commerces	49

1.5 – LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE	51
1.6 – LES ETUDES DE RISQUES DIVERS	52
1.6.1 – La prévention des risques naturels	52
<input type="checkbox"/> Le risque de rupture de barrage	52
<input type="checkbox"/> Le risque d’inondation	53
<input type="checkbox"/> Le risque de feu de forêts	54
<input type="checkbox"/> Le risque incendie	54
<input type="checkbox"/> Le risque de glissement de terrains	55
1.6.2 – Les risques technologiques	55
<input type="checkbox"/> Les risques d’exposition au plomb	55
<input type="checkbox"/> Les risques liés à d’anciennes concessions minières	55
1.6.3 – La prévention des nuisances	55
<input type="checkbox"/> Les déchets	55
<input type="checkbox"/> La lutte contre le bruit	56
<input type="checkbox"/> La qualité de l’air	56
1.6.4 – La protection de l’environnement	56
<input type="checkbox"/> Le SDAGE	56
<input type="checkbox"/> L’alimentation en eau potable	57
<input type="checkbox"/> Le traitement des eaux usées	57
<input type="checkbox"/> La protection des milieux de baignade	57
<input type="checkbox"/> Les vestiges archéologiques	57

Chapitre 2 – LES OBJECTIFS ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	58
--	-----------

2.1 – Les objectifs démographiques	58
2.2 – Les contraintes techniques	58
<input type="checkbox"/> La ressource en eau potable	58
<input type="checkbox"/> La capacité de traitement de la station d’épuration	59
2.3 – Les objectifs économiques	60
2.4 – La maîtrise de l’urbanisation	60
2.5 – Le maintien du caractère rural	61
2.6 – Les équipements publics divers	62

Chapitre 3 – LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE & LES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT	63
---	-----------

3.1 – Les limites de l’urbanisation / limites naturelles	63
3.2 – L’évolution des zones urbanisées et non urbanisées	63

3.3 – La population envisagée	64
3.4 – La protection vis-à-vis des risques naturels et technologiques	64
3.5 – La protection du sol et du sous-sol	64
3.6 – La protection du patrimoine bâti	65
3.7 – Les équipements publics	65

Chapitre 4 – MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	66
---	-----------

4.1 – Aménagement des abords du barrage.	66
4.2 – Préservation des zones boisées	66
4.3 – Préservation des potagers	66

Chapitre 5 – MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL : PRECONISATIONS	67
---	-----------

5.1 – Extension ou aménagement des constructions anciennes	67
5.2 – Extension ou aménagement des constructions récentes	68
5.3 – Constructions neuves	69

Chapitre 6 – COMPLEMENTS D'INFORMATIONS	72
--	-----------

- Extrait de la carte communale
- Arrêté 2004-01-907
- Arrêté 2005-01-539
- Zones concernées par la réglementation sur le débroussaillage
- Prescriptions du S.D.I.S.
- Avis du SCOT du Biterrois
- Etude de l'hydrogéologue

INTRODUCTION

Historique de la procédure et contexte juridique :

La commune de VAILHAN a réalisé avec le concours de la DDE, l'étude d'un MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) durant l'année 2000. Ces modalités issues de l'article L.111-1-3, abrogé par la loi SRU, doivent être aujourd'hui réintroduites dans le cadre légal d'une carte communale.

La commune a donc décidé de procéder à cette nouvelle élaboration afin de préciser les règles issues des articles R.111-1 à R.111-26 constituant le « RNU ».

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) a redéfini le rôle de l'état lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite Loi Urbanisme et Habitat modifie et complète cette précédente loi.

Dans ce contexte, cette procédure d'élaboration doit s'inscrire dans le respect des principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme, définis notamment par les articles L.110, L.121-1 nouveau et L.124.1 du code de l'urbanisme. Le schéma simplifié, ci-après, retrace les différentes phases de cette procédure.

L'article L.121-1 stipule notamment que la carte communale doit déterminer les conditions permettant d'assurer un développement durable équilibré, une diversité des fonctions urbaines, une mixité sociale ainsi qu'une utilisation économe de l'espace.

Le contenu du dossier est précisé dans les articles R.124-1 et suivants ; il s'agit d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques.

Le contenu du rapport de présentation est précisé dans l'article R.124-2 et le contenu des documents graphiques est précisé dans l'article R.124-3.

La carte communale qui est un document d'urbanisme juridiquement opposable doit en outre notamment respecter la loi paysage, la loi sur l'eau, la loi sur la prévention des risques majeurs, la loi sur l'air, la loi sur le bruit et la loi Barnier.

Par application des articles L.121-2 et R.121-1 nouveaux du code de l'urbanisme, le Préfet porte à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme et les dispositions particulières applicables au territoire concerné.

Les orientations du précédent document d'urbanisme :

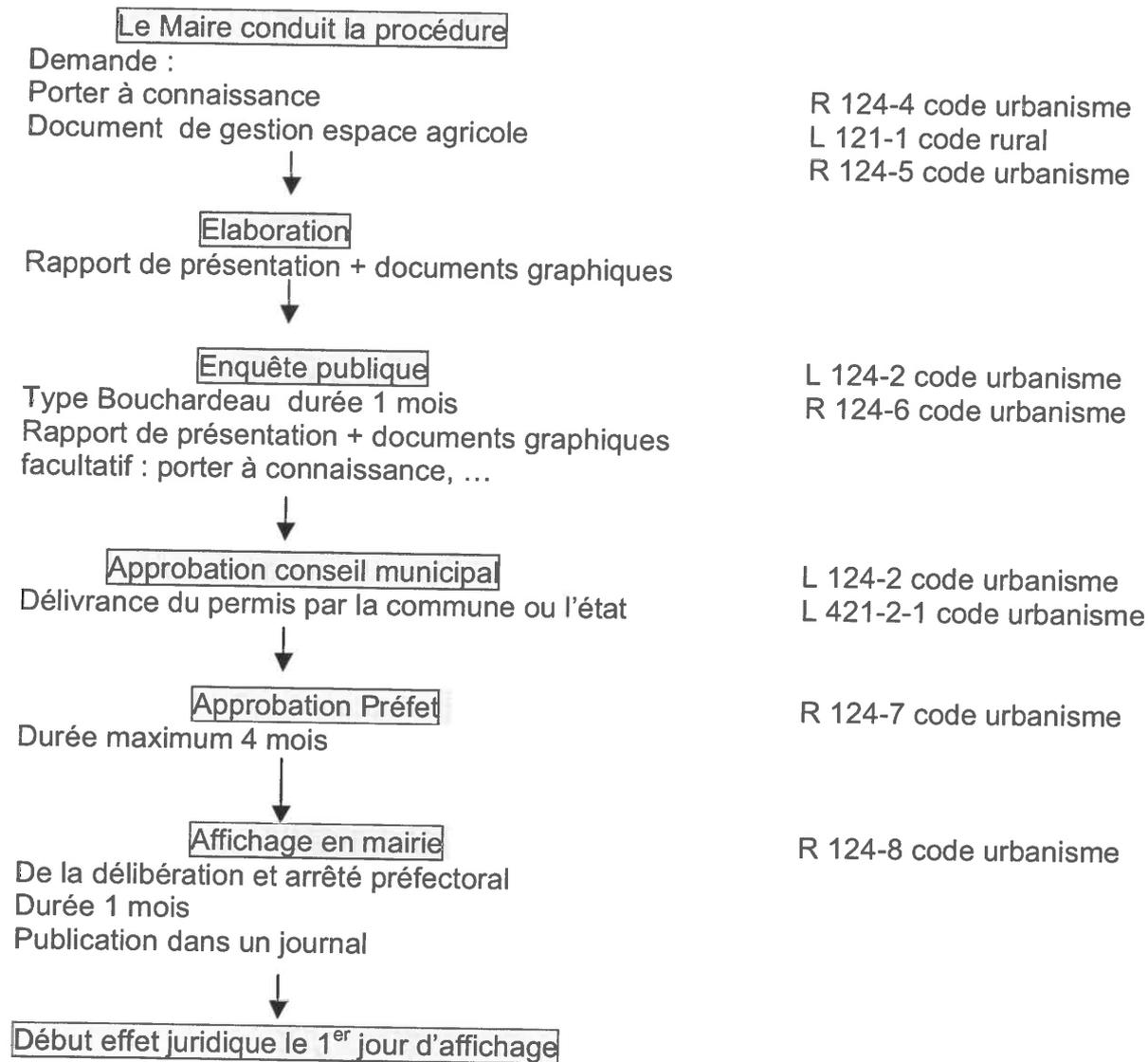
Le M.A.R.N.U. projeté délimitait une vaste zone constructible (U) s'étendant autour des hameaux considérés comme une seule agglomération.

Une deuxième zone constructible destinée à l'implantation d'un camping était créée en contre bas de l'église (Uc).

Une zone NC protégeait la partie où se trouvent les jardins potagers ainsi que les zones agricoles (vignes).

Enfin une zone ND (zone naturelle) englobait le reste du territoire.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



Chapitre 1–ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT & DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 LES DONNEES NATURELLES

1.1.1 – Analyse géographique

Situation et desserte

La commune de Vailhan se situe entre les avants monts du sud du Massif Central (Montagne Noire) et la basse plaine du Languedoc.

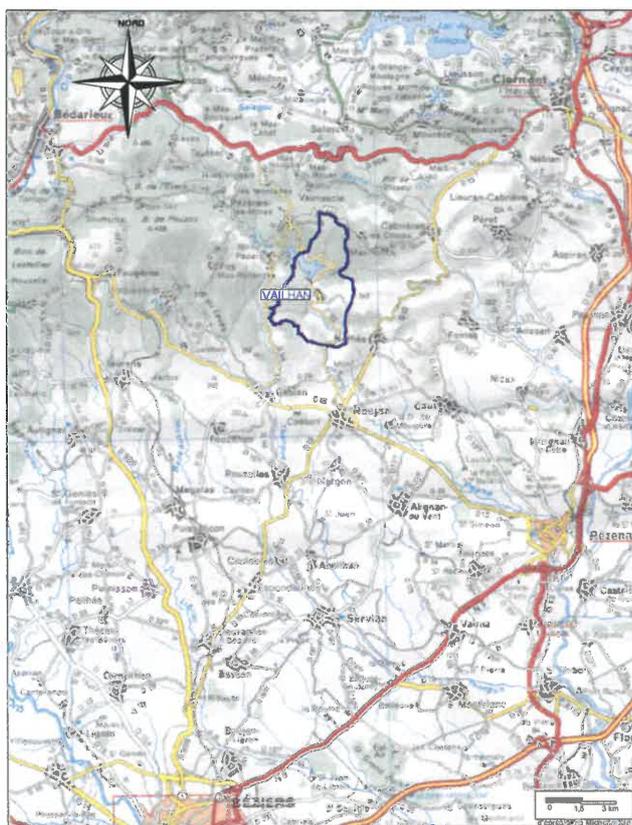
Elle occupe une position centrale entre Lodévois et Biterrois, dans le département de l'Hérault situé dans la région Languedoc-Roussillon. Elle s'étend sur 1125 hectares.

Elle se place à 15 km au Nord de Pézenas, la ville la plus proche et à 25 km de Béziers. Elle est limitrophe de la commune de Roujan où siège la communauté de communes « Coteaux et Châteaux » dont elle fait partie.

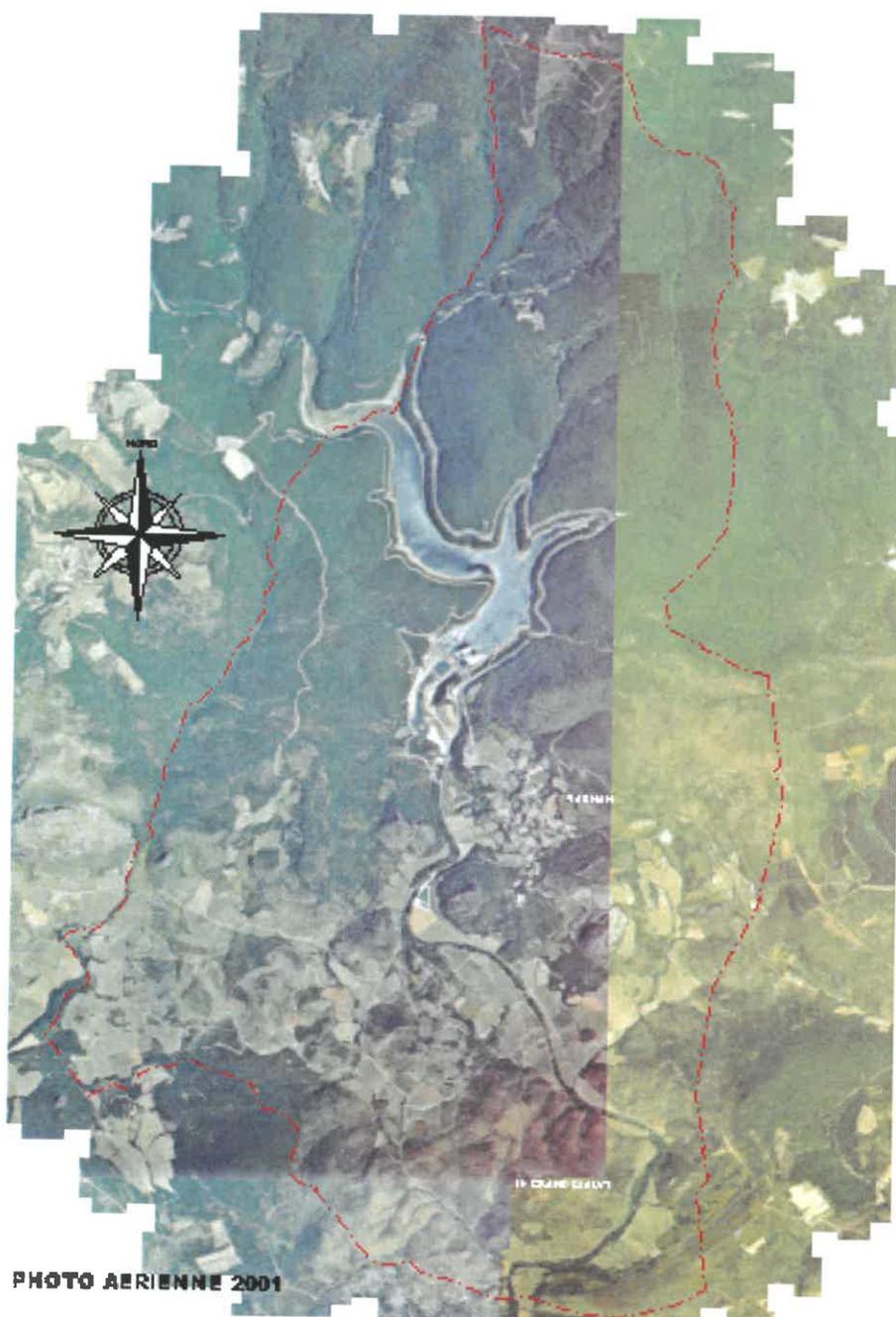
Nous trouvons : à l'Est, les communes de Neffiès et Cabrières, au Nord la commune de Valmascle (sur une petite portion), à l'Ouest la commune de Montesquieu (Mas Roland), au Sud celle de Roujan et au Sud-Ouest celle de Gabian (pour une courte partie) .

Vailhan est à proximité des axes majeurs de la région Languedoc-Roussillon :

- à l'est l'autoroute A75 (axe Clermont-Ferrand - Béziers) est à 15 km environ ;
- au sud l'autoroute A9 (axe Lyon – Barcelone) se trouve à 25 km.



La desserte locale se fait par la départementale 125 qui traverse la commune du sud (Roujan) au nord vers la D908 reliant Clermont l'Hérault à Bédarieux. C'est un axe de faible dimension qui n'est utilisable facilement que pour les véhicules légers. La D13 assure la jonction avec Pézenas et la D15 avec Béziers à partir de Roujan ; ces axes sont en bon état et permettent une circulation aisée.



Géologie

La commune se situe, dans sa majeure partie, dans la zone dite des « Ecailles de Cabrières » constituée de terrains du Paléozoïque.

Le nord de la commune est assez homogène. Elle est constituée d'argiles gréseuses. Le sud du territoire est plus varié notamment avec des porphyres, des quartz. A noter, sur le Causse une formation de « basaltes des coulées ».

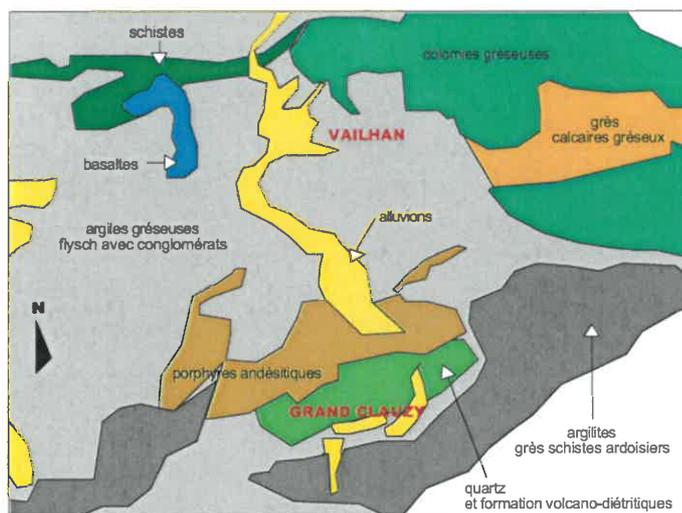


Schéma partiel simplifié éch : 1/50 000(d'après carte brgm 1015)

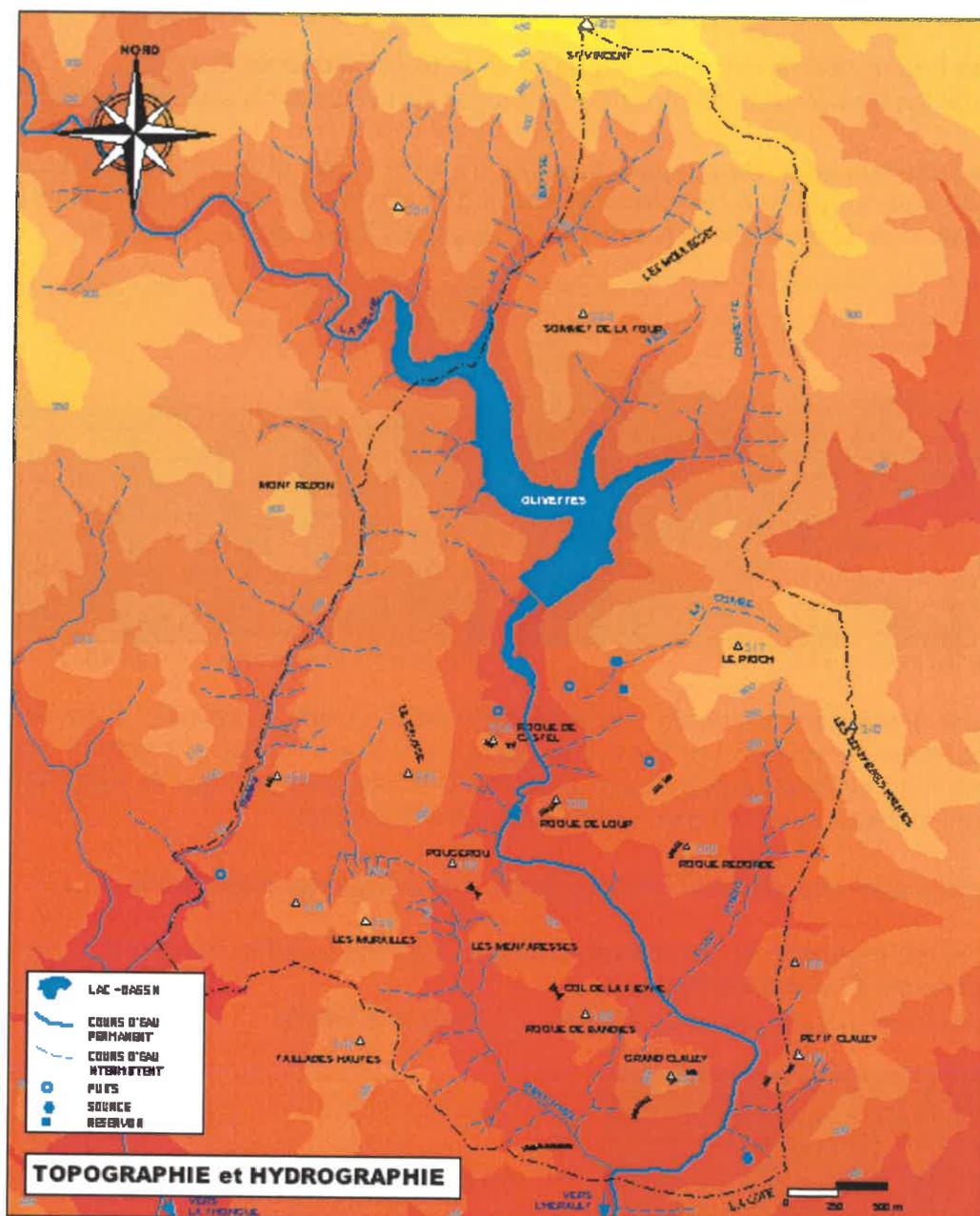
Topographie et hydrographie (voir carte page suivante)

Le nord du territoire est dominé par des collines annonçant les contreforts du massif central.

Le lac des Olivettes prend place entre ces collines au relief très entamé par les cours d'eau.

Le sud se caractérise par une vallée principale, celle de la Peyne, encadrée par des puechs isolés les uns des autres.

La retenue d'eau du lac des Olivettes couvre 40 hectares (4,4 millions de m³ au niveau normal de 163 m). Il a pris place dans la haute vallée de la Peyne. Il est alimenté par celle-ci et les nombreux ruisseaux épisodiques dévalant des collines alentours.



La Peyne est un affluent de l'Hérault. Son cours est régulier durant toute l'année.

L'autre ruisseau qui borde la commune à l'ouest est le Paders qui a un cours intermittent. C'est un affluent de la Thongue.

Dominante végétale (voir carte page suivante)

Le territoire est partagé en deux zones.

Au nord se trouve exclusivement le domaine de la forêt méditerranéenne.

Les rives du lac ne sont pas encore marquées par une végétation spécifique aux rives .

Au sud se trouve le vignoble qui peuple les fonds de la vallée et remonte sur les coteaux exposés au sud. La vigne a remplacé au cours des siècles les cultures céréalières ainsi que les oliveraies. C'est aujourd'hui la culture quasi exclusive sur la commune.



Rive Est du lac des Olivettes



Vue de la route de Neffiès Le vignoble en hiver

La pratique des jardins potagers est particulièrement vivace à Vailhan. C'est une des caractéristiques du village. La zone des potagers occupe le flan du coteau sous les habitations. Les jardins s'y organisent en terrasses irriguées soit, par le ruisseau de la Combe, soit par des puits, ou des petits bassins de rétentions.

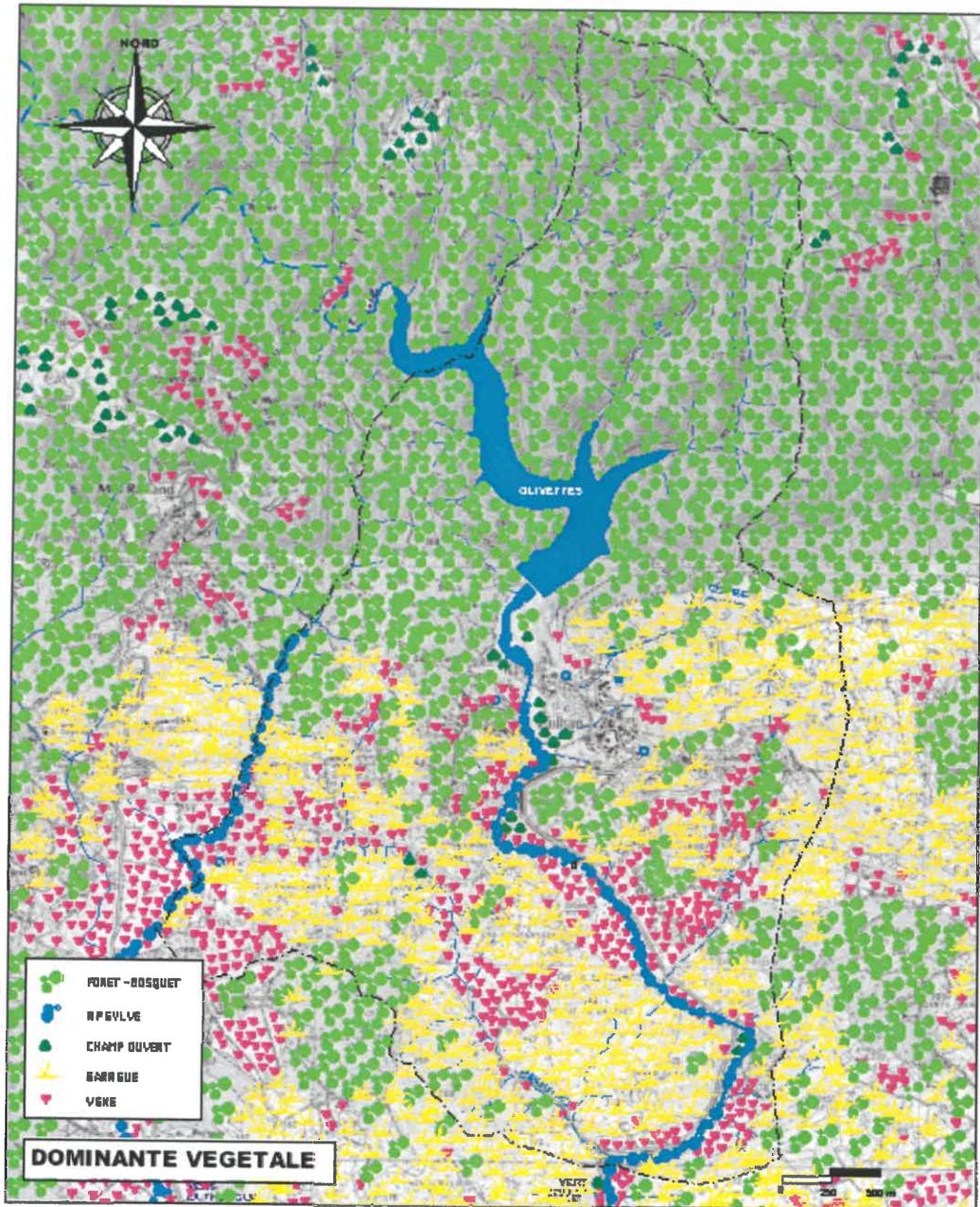
Les sommets sont occupés par une végétation de type garrigue arbustive.

La ripisylve est restreinte et se limite à un rideau d'arbres (saules, roseaux...), de part et d'autre du cours d'eau de La Peyne.

La ripisylve le long du ruisseau du Paders est aussi très limitée.



Le ripisylve de la Peyne en été au niveau du Sagnas



La flore

Au sud, les mamelons et les franges des plateaux, composés de calcaires, sont recouverts d'une végétation rase du type « garrigue à chênes kermès ». Cette végétation est gagnée par les cistes et les brachypodes. On y trouve aussi des chênes verts rabougris, des chênes kermès, des genévriers cades, des pistachiers lentisques, des cistes cotonneux et cistes de Montpellier, du thym, de la lavande commune, des phlomis, des euphorbes.



Le chêne vert (quercus ilex) est présent partout



L'arbousier était très apprécié pour ses fruits dans les alentours de Vailhan

Au nord du territoire, sur les terrains anciens de l'Ordovicien et du Carbonifère, les grès et les schistes des versants de la haute Peyne vont influencer une végétation adaptée aux milieux siliceux et acides : le maquis. Ici, la forêt alterne avec les maquis à arbousiers. On rencontre le châtaignier, l'arbousier, de grands chênes verts, la bruyère arborescente, le buis, le lierre.

Sur les lisières on y trouve le genêt à balai, le chèvrefeuille, la coronille.

Enfin en sous-bois, on découvre : la petite garance, le fragon, la salsepareille, la fougère aigle, des capillaires et l'asplénium en milieu humide.

Les sous-bois abritent également des champignons : coulemelle, bolets, lactaires, girolles, amanites, vesses de loup, coprin chevelu, agaric des bois, polypore, etc...

La faune

La zone de maquis et de forêt au nord du territoire communal abrite nombre de mammifères sauvages, notamment :

- omnivores : le sanglier,
- certains ruminants réintroduits par endroits tel le chevreuil,
- carnivores : renards, blaireaux, genettes, martes, chats sauvages, belettes...
- rongeurs : écureuils, loirs, lérots, campagnols, mulots, lièvres, hermines...
- insectivores : hérissons, taupes, musaraignes, chauve-souris...



Le Blairéau peuple les bois du nord de la commune



La belette a le même habitat

Les oiseaux sont bien représentés également, des rapaces aux passereaux en passant par les échassiers, les gallinacés...



*Guêpier d'Europe
aux bords de La Peyne*



*Buse variable
sur les hauteurs des puechs*



*Chevêche d'Athéna
présente dans les zones boisées*

Les poissons en nombre limité dans la Peyne jouissent actuellement de l'immense plan d'eau du barrage, où l'on trouve brochets, sandres, perches, barbeaux, gambusias. Le plan d'eau permet également à nombre de batraciens de se reproduire.

Au sud, la garrigue est le domaine des lézards, des serpents.



Lézard vert dans les éboulis de roches



Proserpine sur une fleur de romarin

Les invertébrés envahissent toutes les zones propices à leur développement. Ils se retrouvent en grand nombre et variétés sur l'ensemble du territoire.

Réseau viaire et répartition du bâti (voir carte page suivante)

◆ Le maillage des voies :

Le maillage du territoire de la commune est particulièrement développé au sud. C'est la zone agricole traditionnelle. De nombreux chemins sillonnent les zones cultivées (vignes) récentes et anciennes. Certains chemins sont le témoignage d'une exploitation plus étendue des zones cultivées actuellement disparues. Ces zones sont aujourd'hui occupées par une garrigue de type arbustive.

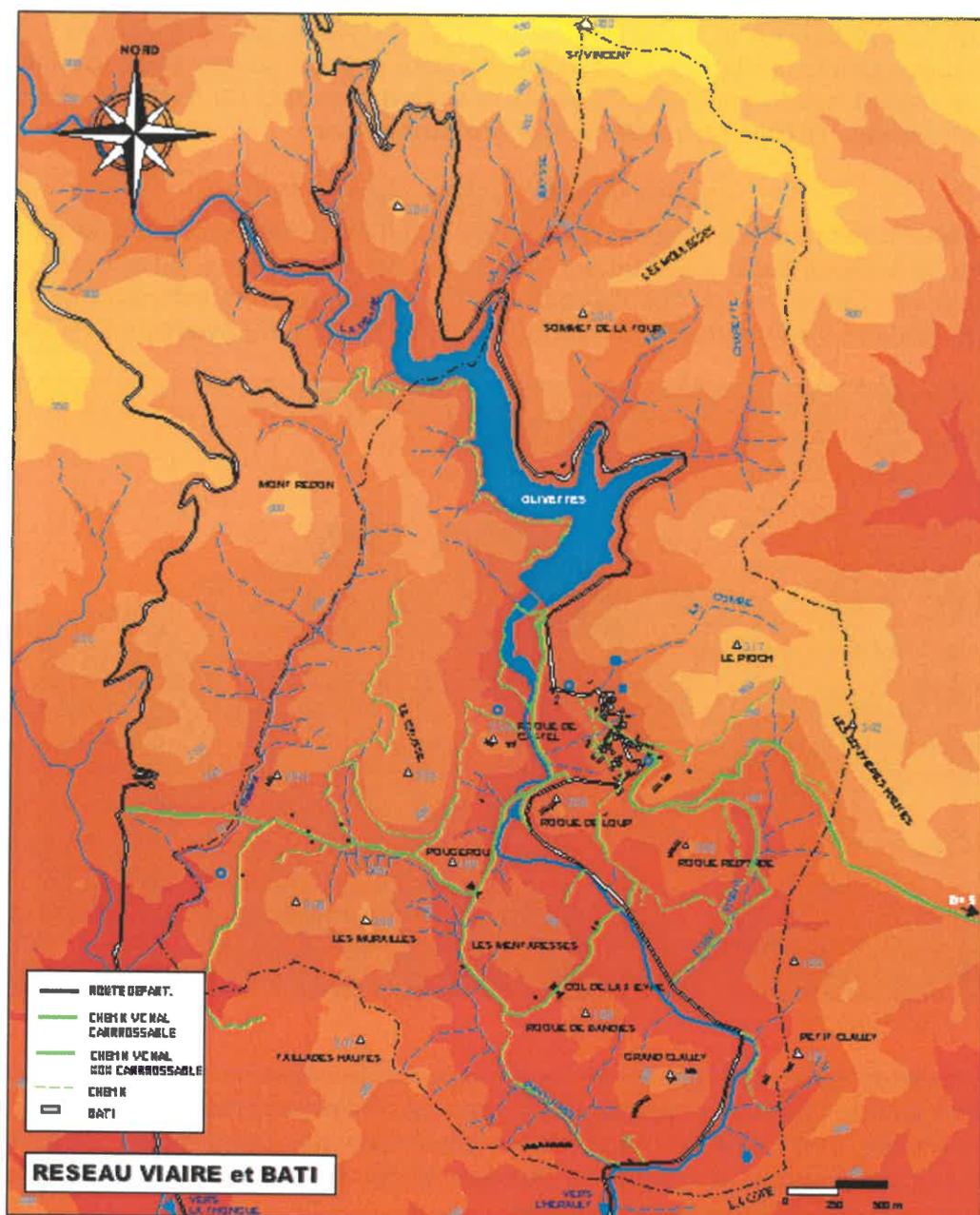
La partie nord est occupé par l'emprise du lac et la forêt. Cette dernière n'est pas exploitée et n'a pas généré un réseau de chemins forestiers.

◆ La répartition du bâti:

A l'échelle de la commune, le bâti paraît concentré en un seul point, bien que le village soit constitué de plusieurs hameaux. L'agglomération se positionne au croisement de la RD 125 (route de Roujan) et de la route de Neffiès. Cette occupation est liée historiquement à la présence du château qui dominait les hameaux et qui contrôlait la route de Neffiès et le passage sud-nord.

Sur le reste du territoire, en dehors de l'agglomération, seuls les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont localisés aux abords des chemins vicinaux. Ils ne présentent pas de caractère architectural particulier.

Ici aussi un déséquilibre entre la partie sud et nord du territoire peut être observé. Sur la partie du territoire occupée par la forêt, nous ne trouvons pas de bâti.



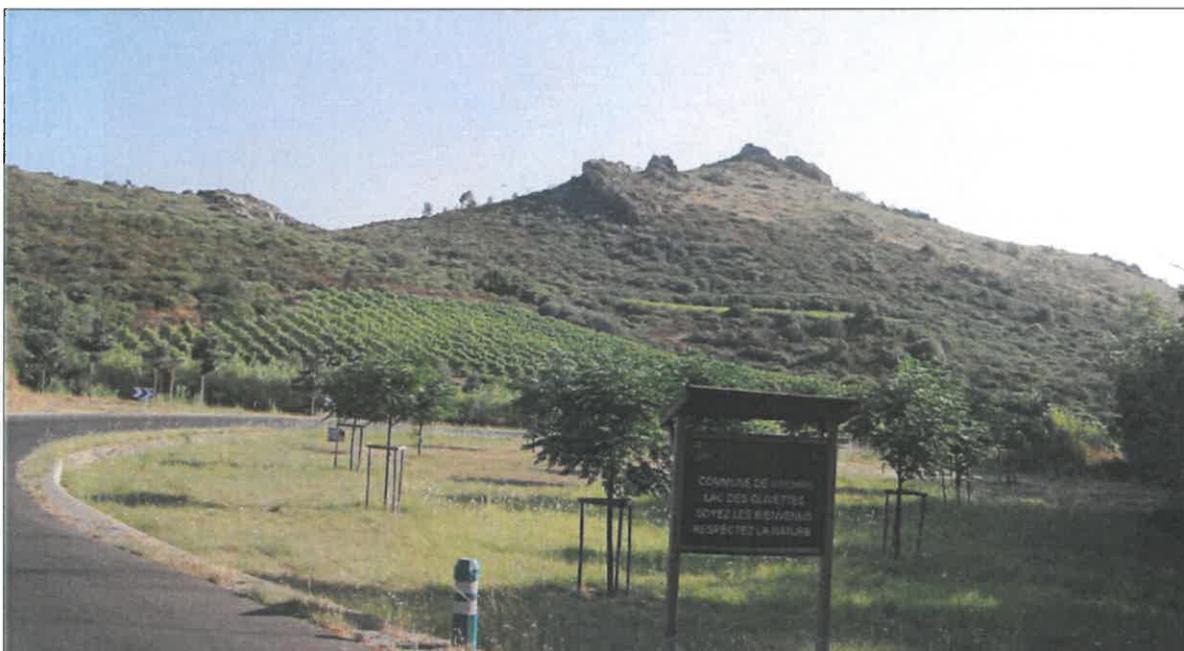
1.1.2 – Analyse paysagère

Découverte visuelle

La découverte visuelle de la commune se fait par les voies qui sillonnent le territoire selon les quatre points cardinaux. La découverte pour chacun de ces axes est différente bien que le regard soit toujours attiré par les grands marqueurs du territoire : Le Grand Clauzy, le Castelas, l'Eglise Notre-Dame sur son promontoire.

◆ Accès Sud (RD 125) à partir de Roujan :

La route départementale 125 longe la rivière Peyne qui a creusé une vallée étroite entre les collines de faible altitude. L'entrée sur le territoire de la commune est marqué par la masse du Grand Clauzy et ses éboulis rocheux. Cette colline, ou puech, est visible dès la sortie de Roujan, c'est un marqueur important du territoire. Le paysage ici est fermé .



1 –Sud de la commune vue sur le Grand Clauzy

Il s'ouvre juste après le passage sur la Peyne et le contournement du Grand Clauzy. La vallée s'élargit vers l'est sur un paysage de vignoble à flanc de coteaux dominés par les Louvières hautes. Les vues sur l'ouest sont contenues par l'alignement singulier des puechs du Grand Clauzy, du Roque de Bandies et des Mentaresses. Ces puechs sont recouverts d'une végétation de type garrigue.

Le village reste toujours masqué mais il est annoncé par les ruines du Castelas qui le dominant.

Le village ne se découvre que partiellement après avoir dépassé le puech de Roque de Loup et la roque Castel qui les dissimulent aux regards en formant un détroit de part et d'autre de La Peyne.

On aperçoit d'abord l'église Notre-Dame et son presbytère dressé au bout d'un petit plateau, puis on découvre les hameaux étageant leurs bâtiments à flanc de coteaux.

◆ Accès Nord (RD 125) depuis le hameau des Fournols

Sur le plateau, le paysage est très ouvert et la vue porte jusqu'à la basse plaine du Languedoc.



3 -Nord de la commune vue depuis le Mas Castel

La descente sur le village se fait le long des rives du lac des Olivettes. La végétation très fournie masque la plupart du temps le lac.

La découverte du village se fait par son église, au niveau du barrage sur la Peyne, avec en toile de fond les hameaux dévalant la pente sud-ouest du Pioch.

◆ Accès Est route de Neffiès

La route se déroule quasiment au sommet des Louvières qui dominent la partie Est du territoire. Le paysage est très ouvert sur la plaine viticole de La Peyne, mais le village se dérobe à la vue. Seules les ruines du Castellas sont visibles. Le Grand Clauzy marque nettement le sud du territoire.



4 -Est de la commune vue depuis la route de Neffiès

◆ Accès Ouest (RD 146) route du Mas Roland

Le paysage de plaine viticole se rétrécit brutalement au passage du pont sur le Paders. Les collines des Murailles ferment l'horizon. Les vues deviennent alors très courtes entre les murs de pierres sèches soutenant les vignes.

Une échappée visuelle se dégage sur la plaine du Ribouyrel. Le regard porte jusqu'au Grand Clauzy.

Immédiatement après le passage du col du Pougeyrou, on découvre subitement l'Eglise Notre-Dame de Vailhan.

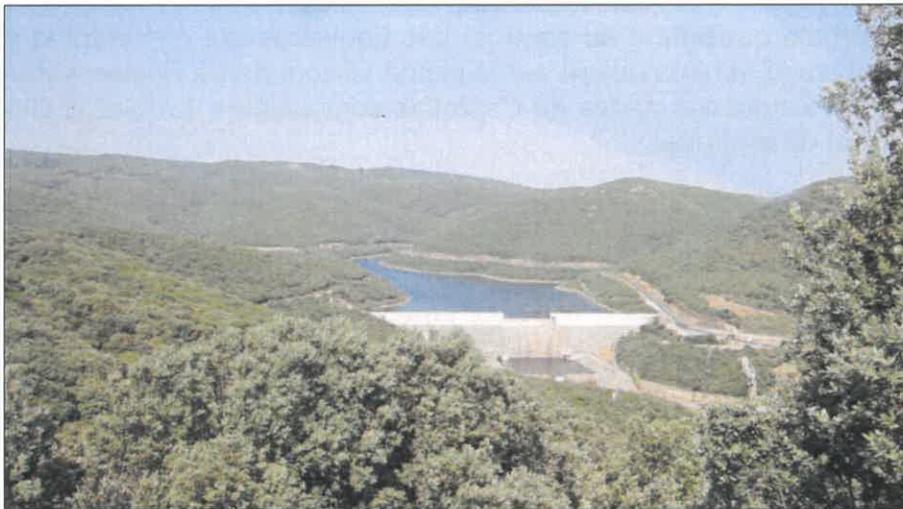


2 –Ouest de la commune vue depuis la route de Mas Roland

Unités paysagères

Nous pouvons distinguer deux entités paysagères principales :

1 – Le plateau boisé autour du lac qui occupe tout le Nord du territoire. Il s'agit d'un ensemble homogène tant par la végétation que par le relief. Il domine l'espace communal et ferme l'horizon au nord.



5 -Barrage des Olivettes (vue depuis le Causse)

2 – Les plaines de la Peyne, du Ribouyrel et du Paders, qui sont encadrées par des puechs aux formes très marquées. C'est un ensemble hétérogène et varié tant par les formes que prend le relief, que par la variété et le contraste du couvert végétal.



4- Plaine de la Peyne (vue depuis la route de Neffiès)

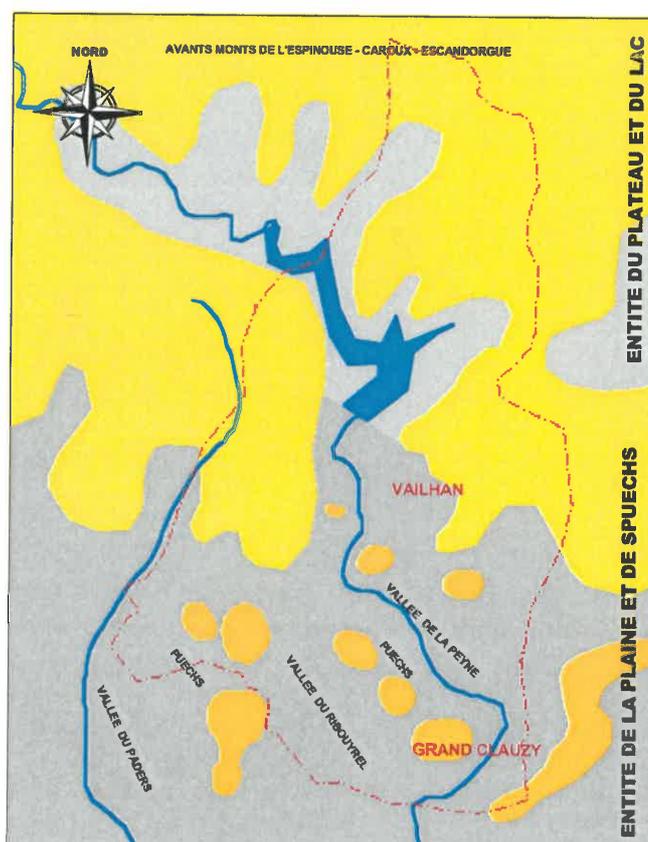


Schéma des entités paysagères

Les deux grandes unités sont assez clairement définies.

Le Nord de la commune prend l'aspect d'un plateau boisé aux formes collinaires adoucies. C'est une zone naturelle sauvage.

Le Sud est plus tourmenté et contrasté avec l'émergence de puechs aux formes caractéristiques. C'est la zone cultivée, le paysage est modelé par l'homme.



1.1.3 – Analyse du bâti existant

Le bâti ancien

◆Présentation :

La commune de Vailhan est formée par l'agglomération de sept hameaux peu distants les uns des autres. Ils dominent la vallée de la Peyne.

Vu de cette vallée, on distingue l'église dressée sur un monticule. Elle est isolée de près de 300 m du reste du village. Puis on découvre, le développement des différents hameaux : Trignan et Bouscarel sur le versant du Pioch entre le ruisseau de Perdut (ou de la Combe) et le ravin des Gardies, en face, au pied du rocher du Castelas : Cabanon et Vallet et au-dessous Saudadié et Favier. Le nom des hameaux provient du nom des fondateurs. Le bâti était très concentré autour de ces noyaux primitifs.

Actuellement, il n'y a pas d'autres lieux habités sur la commune. Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, la plupart des écarts servaient à parquer les troupeaux et étaient habités par des gardiens.

D'autres lieux occupés précédemment sont repris dans l'historique.

◆Environnement :

Les hameaux se placent à flanc de coteaux entre les sommets couverts d'une forêt de type méditerranéen et une étroite plaine alluviale occupée par la vigne.

Les cours d'eau qui dévalent le long des coteaux alimentent une zone de maraîchage étagée en terrasses au-dessous des groupements bâtis.

◆ Evolution :

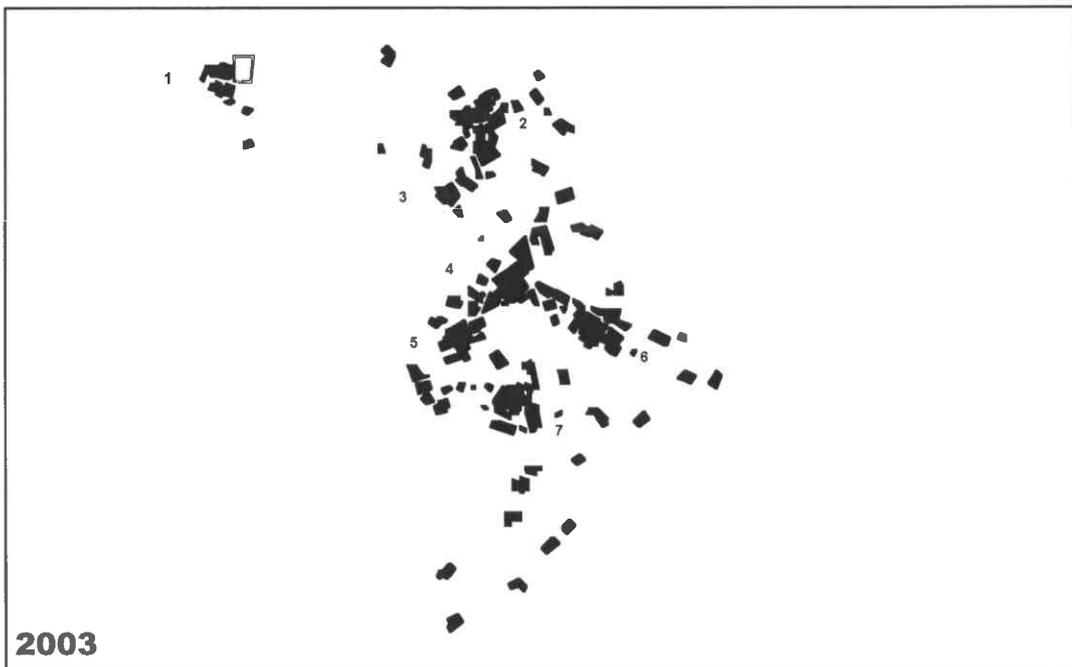
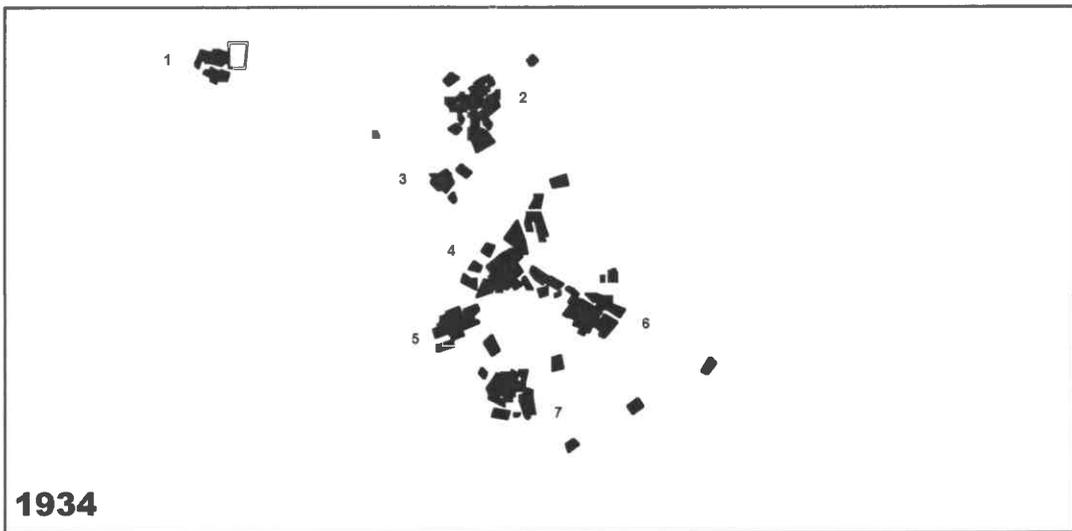
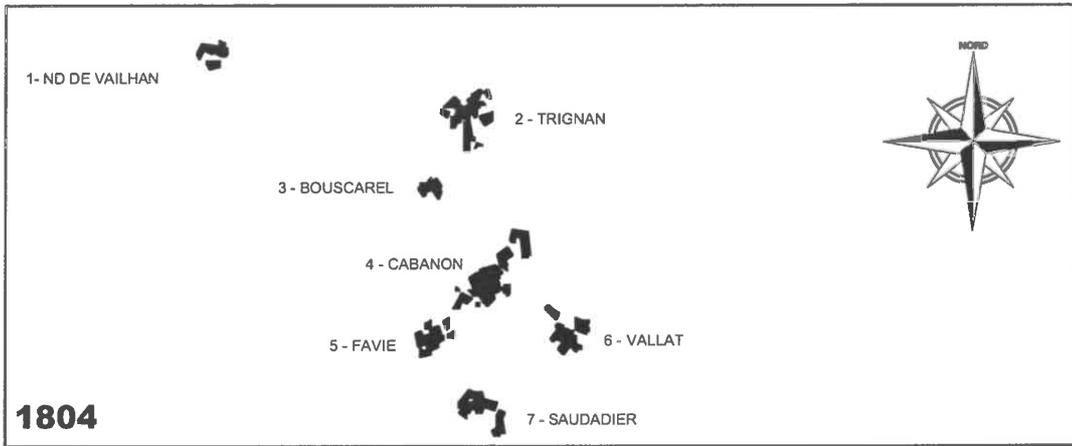
Le pays n'offrant que peu de ressources, la population est restée pratiquement stationnaire, passant de 150 habitants en 1700, à 214 en 1891, retombant à 105 en 1975, pour finir à 135 habitants actuellement.

Le bâti a suivi cette évolution, ne montrant que peu de changement entre les cadastres de 1804 et celui de 1934. Le bâti actuel évolue très différemment.

L'évolution se dessine en comparant les différentes masses bâties figurant sur les cadastres établis en 1804, 1934 et 2003 (complété par nos soins).

Seules sont prises en compte les masses bâties sans distinguer le parcellaire, cette représentation permet de synthétiser l'évolution des hameaux dans l'espace.

Cadastre de 1804 : Le bâti traditionnel est concentré en hameaux denses aux ruelles étroites, comportant de nombreuses impasses. Les masses bâties sont relativement modestes et de formes simples, structurées suivant la configuration du substrat. Le bâti est vertical et se développe sur deux ou trois étages aux fonctions différenciées (rez-de-chaussée : stockage /animaux – étage : habitat – combles : grenier/stockage).



Les hameaux originels sont bien distincts les uns des autres. Ils se répartissent dans l'espace en deux entités : l'une constituée par ND de Vailhan situé sur un petit plateau dominant la rivière, et l'autre par les hameaux s'étageant à flanc de coteaux.

Cadastre de 1934 : L'évolution du bâti entre les deux premiers cadastres se fait surtout par densification de l'existant (extension horizontale des corps de bâtiments). Elle se fait aussi par la construction en charnière, entre hameaux, de nouveaux bâtiments tels que les remises agricoles. Ces remises sont liés probablement à l'extension du vignoble.

L'évolution se dessine vers un comblement des espaces entre les hameaux de Trignan et Bousacrel d'une part et, d'autre part entre les hameaux de Cabanon, Favié, Vallat et dans une moindre mesure Saudadier.

ND de Vailhan reste toujours nettement séparée du reste de l'agglomération.

Cadastre de 2003 : La progression, au vu du cadastre actuel, est très dispendieuse en espace. Le mode d'occupation du bâti sur la parcelle est très différent du modèle traditionnel (alignement sur la voie, verticalité, continuité urbaine). C'est le modèle de « pavillonnaire ». Le bâti s'implante au milieu de la parcelle, il est isolé des bâtiments voisins. Le terrain s'adapte à la construction (création de plates-formes) contrairement au modèle traditionnel où le bâti s'adapte au terrain.

L'évolution se fait en discontinuité autour des hameaux notamment au sud de Saudadier.

ND de Vailhan reste toujours à l'écart de cette évolution.

Aujourd'hui trois entités s'imposent dans le paysage :

- 1 - celle de ND de Vailhan,
- 2- celle formée par Trignan et Bousacrel ,
- 3- celle constituée par Cabanon, Favié, Vallat et Saudadier.

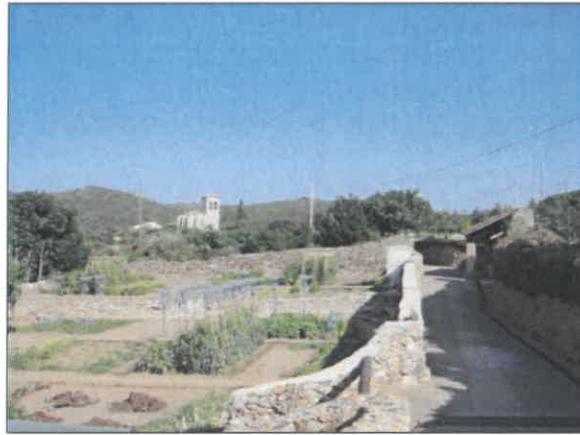
Il paraît important de conserver ces trois unités distinctes comme témoins du développement multipolaire du village, de favoriser un développement qui préserve l'importante zone des potagers. La séparation entre l'unité 2 et 3, sera obtenue par la préservation d'une coulée verte formée notamment par la ripisylve du ruisseau des Gardies.

Le bâti actuel

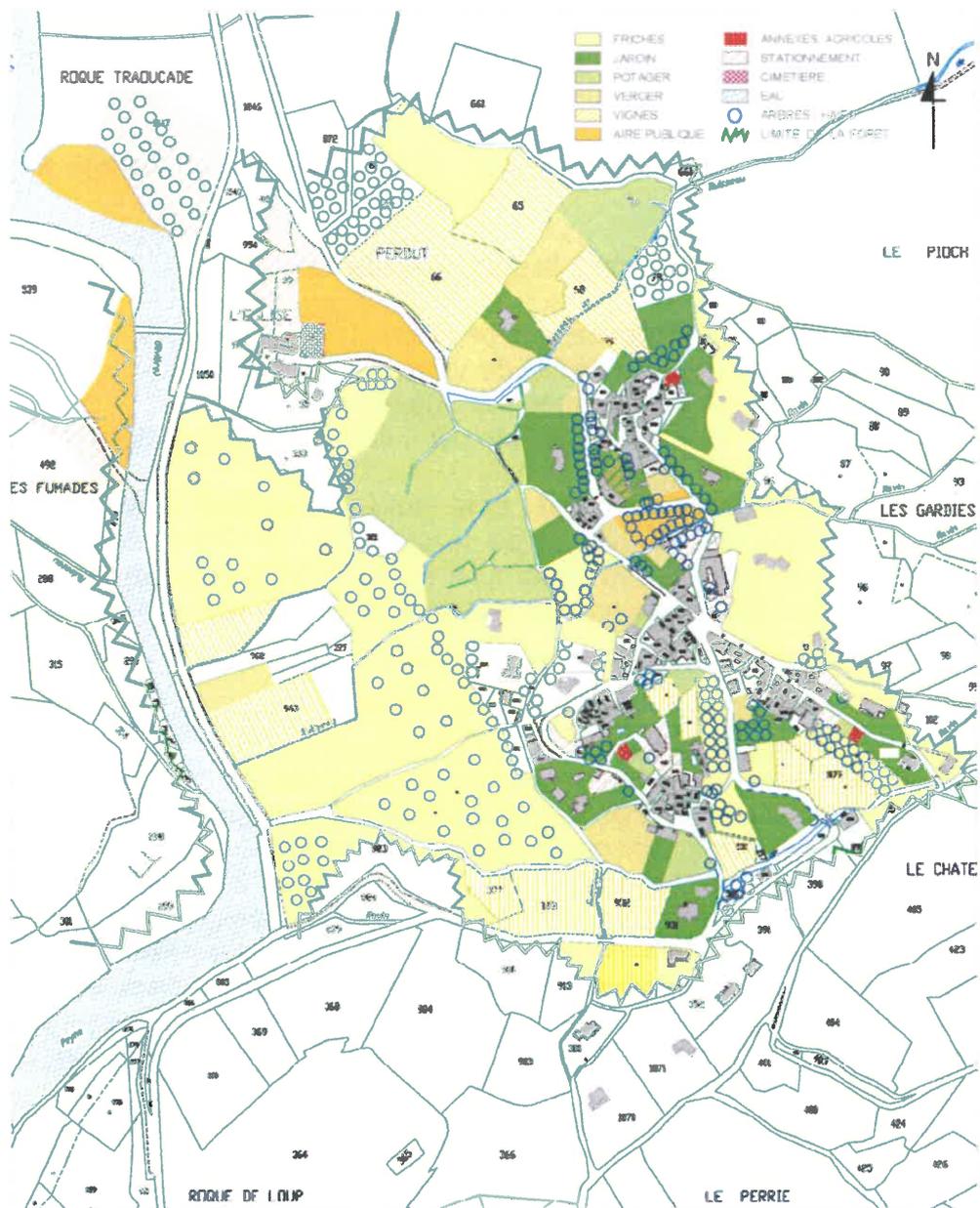
En dehors de quelques remises agricoles aux volumes simples à deux pans de toiture, les bâtiments récents sont dédiés à l'habitat. Ils sont dispersés en périphérie des hameaux au gré des terrains disponibles. Les bâtiments s'installent sur les terrains voués traditionnellement à l'agriculture et aux potagers. Ils sont implantés assez arbitrairement sur de grandes parcelles aujourd'hui inutilisées. Leurs volumétries n'ont plus rien de traditionnel, elles se compliquent selon les modèles catalogués des constructeurs de maisons individuelles. Leur décoration est souvent exubérante. Ce bâti ne joue plus le rôle d'extension du bâti existant, ni de liaison inter-hameau. Des conseils d'implantation et d'architecture pourraient améliorer leur conception.

◆ Occupation des sols : (voir carte page suivante)

L'occupation du sol traditionnel aux abords du village dessine une grande zone de jardins potagers. Ces jardins sont alimentés par la confluence de deux ruisseaux. Le parcellaire est dense et bien desservi, souvent traité par petites terrasses adaptées aux pentes naturelles. Ces jardins sont bordés par un lavoir communal bien entretenu.



Les potagers, sur la droite le lavoir et les « canalettes » d'irrigation.



UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS - enquête au 05 / 2003

D'autres jardins potagers sont dispersés entre les hameaux, entre vergers et jardins. En périphérie, on retrouve quelques vignes et oliveraies.

La limite de la forêt est à la fois bien franche et liée au relief, côté Nord. Elle est limitée par la Peyne côté Ouest. A l'Est, c'est plutôt la garrigue qui domine avec une végétation plus sèche.

Les ruisseaux engendrent une modeste ripisylve due au faible débit d'eau. Entre les hameaux ces ripisylves marquent le paysage comme des « coulées vertes ».

Un grand nombre de friches gagnent les berges de la Peyne aux abords du bâti récent. Ces friches servent de pâtures aux chevaux d'un centre équestre.

Au pied du barrage se trouve un plan d'eau. Les terrains ont été aménagés en plages et berges accueillantes, aires de pique-niques et parkings ombragés.

La municipalité a aménagé au centre du village des jeux d'enfants et un terrain de boules servant également à accueillir le public lors des festivités locales. Elle envisage aussi l'aménagement d'un plateau sportif multifonctions aux abords de l'église.

L'ensemble du village est largement végétalisé, on y trouve quelques arbres marqueurs aux abords des bâtiments : tilleuls, chênes verts, érables, frênes, mûriers, cyprès, noyers, pins, saules, platanes, acacias, etc.

On note également la présence de quelques basses-cours qui étaient un élément caractéristique des villages ruraux.

♦ Caractéristiques du bâti :

- Implantation :

A l'origine, les hameaux étaient conçus comme un système défensif. Ceci impliquait un habitat dense dont les murs extérieurs, peu ajourés de fenêtres, servaient de remparts. Des cours intérieures devaient servir de puits de lumière. Au cours du temps, le bâti s'est « ouvert » sur l'extérieur en s'organisant autour d'impasses étroites et profondes ou de ruelles au gabarit restreint.

La plupart des constructions se sont implantées de manière dense sur le front de rue ou avec un léger recul pour permettre l'implantation d'un escalier extérieur accédant au niveau supérieur.

De nombreuses impasses et passages sous porches permettent de désenclaver ce bâti dense. L'habitation peut être précédée d'une petite cour.

On dénombre de plus en plus de terrasses aménagées récemment et pour la plupart agrémentées d'arbres en jardinières.

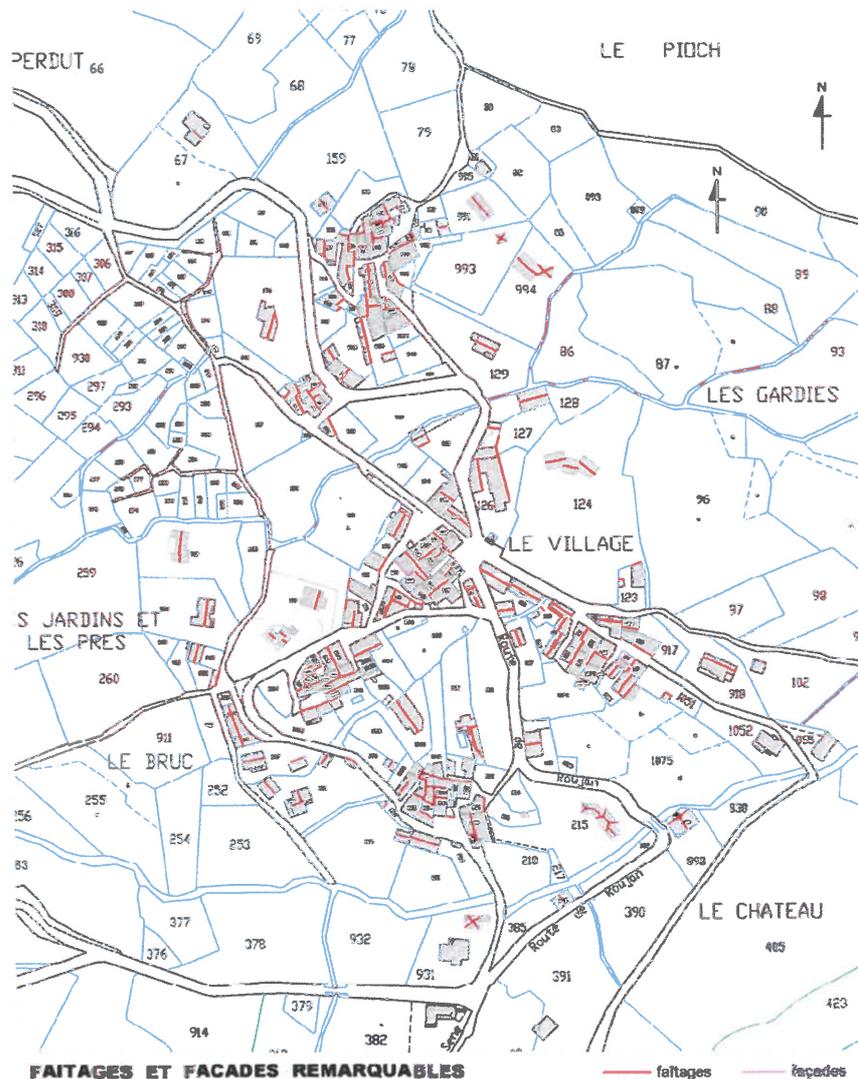
On retrouve en périphérie des hameaux les bâtiments agricoles. L'implantation du bâti sur les terrains à fortes déclivités permettait de libérer un maximum d'espace moins accidentés. Ces zones étaient plus propices à l'agriculture.

- Volumétrie :

Le bâti se développe verticalement ; nous retrouvons une majorité de R+1 et R+2. L'apparition de toitures-terrasses, permettant de créer des espaces extérieurs ouverts, s'intègre dans cette « verticalité » du bâti traditionnel. A noter, le pigeonnier traditionnel marquant le sommet du hameau de Trignan.

- Faîtage et toitures :

Les faîtages permettent de déterminer les orientations générales des constructions. Ils sont globalement parallèles aux courbes de niveaux, sauf dans le cas d'impasses en épis où les faîtages suivent prioritairement le sens lié à l'accès (Vallat, le Mûrier, impasse de la Place de la Mairie).



La forte concentration du bâti ne permet pas une lisibilité immédiate des faîtages car les multiples extensions se sont plutôt adaptées à la volumétrie du bâti déjà existant.

Les toitures sont principalement à deux pentes, de longueurs sensiblement égales.

Les toitures à une pente sont plus rares dans l'ancien et pratiquement inexistantes dans les constructions récentes.

La pente générale des toitures est faible (moins de 30%).

- Fonction : (voir carte page suivante)

Les hameaux concentrent la fonction habitat de l'ensemble de la commune. Il s'agit d'habitat principal et secondaire.

Les bâtiments à usage mixte , c'est-à-dire hiérarchisant les fonctions verticalement (rez-de-chaussée : stockage et animaux, étage : habitat, combles : stockage) ou horizontalement (annexes) ont pratiquement disparus.

La fonction habitat a remplacé sur tous les niveaux, le traditionnel étage des fonctions .

Les exploitations agricoles se trouvent pour la plupart en périphérie directe du noyau des hameaux.

Certains bâtiments à fonction agricole sont transformés en habitat principal ou plus souvent secondaire.

Il n'y a que peu de ruines et de bâtiments inoccupés, ceci étant dû sans doute à l'attrait touristique du village et plus généralement à la pression foncière importante constatée sur tout le département.

On ne retrouve pas de commerces, mais l'implantation récente d'un potier crée une animation du Perdut avec la création d'une salle d'exposition voisine.

Les bâtiments liés à d'autres fonctions sont principalement des bâtiments communaux : mairie, salle des fêtes, etc. Ils se situent en position centrale au cœur des hameaux.



USAGE PRINCIPAL DES BATIMENTS

◆ Typologie :

Malgré de nombreux bouleversements liés aux aménagements récents, on retrouve la traditionnelle hiérarchie verticale des ouvertures, initialement liée aux utilisations différentes des niveaux :

- En rez-de-chaussée : larges ouvertures servant d'accès au stockage du matériel agricole ou à l'étable ;

- A l'étage d'habitation, on retrouve souvent la porte d'entrée accessible par l'escalier extérieur abritant l'accès du rez-de-chaussée. Cet escalier extérieur peut être couvert .
- Aux étages ayant servi traditionnellement au stockage des denrées, les ouvertures s'amenuisent.

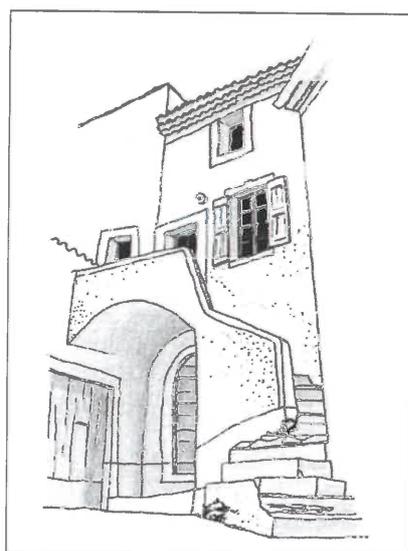
Les toitures de tuiles canal traditionnelles sont souvent bordées de larges débords sur un ou deux rangs de génoises pour les bâtiments d'habitations.

Les bâtiments agricoles étaient conçus plus modestement. Leur volumétrie et leur forme étaient strictement fonctionnelles, et la décoration sommaire.

Nous retrouvons un bel exemple d'abri agricole à une pente de toiture supportée par un pilier maçonné cylindrique sur la route de Neffiès .



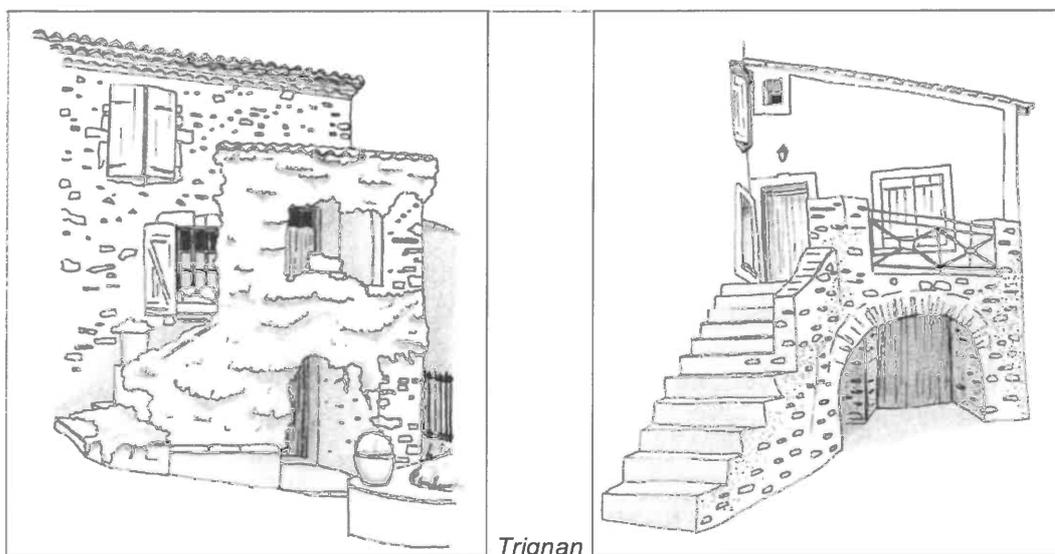
Hameau de Cabanon : développé de façades



Favier



Saudadier



Les escaliers extérieurs sont une caractéristique des façades de Vailhan. On les retrouve dans tous les hameaux. Leur conception est identique (escaliers à Favier, Saudadier, Trignan) et présente parfois des variantes comme la couverture de l'escalier par une avancée de toiture ou une végétation grimpante (escalier à Trignan).

- Matériaux :

Malgré la tendance actuelle de mettre les pierres à nu par un simple rejointoiment, on retrouve les traces de quelques enduits traditionnels authentiques avec encadrement de baies soulignés ou en pierres de taille, bandes de rives et de génoises, soubassements, etc.

Les maçonneries traditionnelles étaient faites de deux parements de pierres du pays (calcaire, schistes, grès ou basalte) hourdées à la chaux naturelle avec un remplissage en tout venant.

Les maçonneries de certains bâtiments agricoles étaient quelquefois conçues pour ne pas nécessiter d'enduit. Les murs de clôture, de soutènement ou de balcons étaient eux aussi en pierres apparentes.

- Baies :

On retrouve nombre de portes en plein cintre ou quelquefois en arc surbaissé en rez-de-chaussée, plus rarement à l'étage. Les baies du premier étaient souvent ouvertes à la française à doubles vantaux et petits carreaux (division traditionnelle en huit). Les baies réduites de l'étage ne possédaient plus qu'un vantail.

On retrouve peu d'exemples de portes d'entrée traditionnelle inchangée, si ce n'est sur la belle façade latérale de la place de la mairie. Cette porte est constituée de deux vantaux à panneaux avec imposte vitrée. Les volets à lames de bois sont des exemples récents mais restent dans l'esprit de la tradition.

- Coloris :

Les dernières traces d'enduits traditionnels (hameau Saudadier) laissent deviner des enduits ocres clairs, légèrement rosés, peut être dûs aux efflorescences de bauxite dans le sable de la Peyne.

Sur les menuiseries, les traces des coloris traditionnels ont disparu. Le ton marron retrouvé sur les menuiseries inchangées est plutôt dû à la coloration naturelle du bois ou aux fonds de couleur rouge foncé. Les couleurs traditionnelles étaient sans doute comme dans bon nombre d'autres villages, le rouge foncé, le gris clair, le bleu charroi à base de chaux ou le verdet.

Le Patrimoine

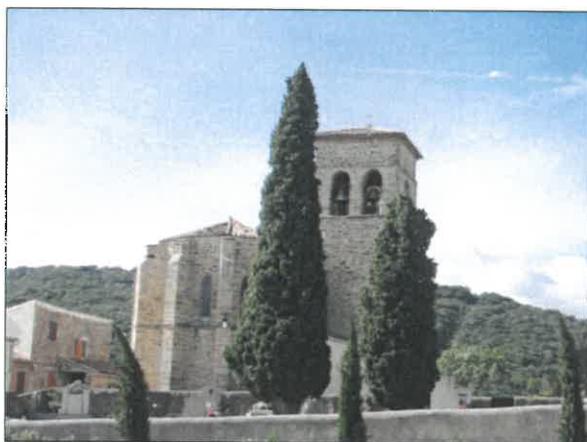
La commune recèle sur son territoire, trois ensembles architecturaux remarquables. Ces constructions sont par leur position et leur caractéristique, des marqueurs importants du territoire. Ils forment, pour partie, l'identité de la commune.

♦ L'église Notre-Dame

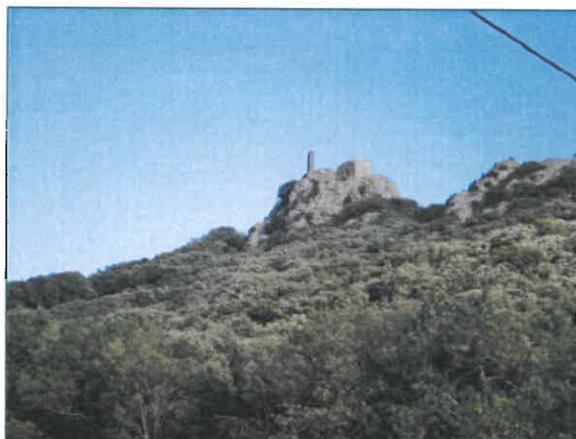
L'église, située sur un promontoire rocheux dominant la Peyne, appartient à deux époques bien distinctes. Les murs latéraux de l'édifice, avec ses colonnes engagées aux bases, ses chapiteaux et abaque ornés, sont probablement antérieurs au XII^{ème} siècle. La voûte et le chœur aux fenêtres ogivales datent du XIV^{ème} siècle.

La voûte en berceau vient s'appuyer sur trois arcs de décharge de chaque côté. Les piliers à base carrée sont ornés de tailloirs en biseau peu saillants. Le chevet est polygonal, percé de cinq fenêtres séparées par des colonnettes à chapiteaux. La porte d'entrée est abritée par un porche. Le clocher carré s'élève de douze mètres sur le côté gauche. Il est dépourvu de flèche et est percé d'ouvertures romanes.

Un presbytère et des dépendances sont attenants à l'église.



Notre-Dame de Vailhan vue depuis le futur plateau sportif



Le Castellat vue depuis le village

♦ Le Castellat

Le château du Castellat situé sur un petit plateau, domine les hameaux et la route de Néffies. De cet ensemble défensif, sans doute construit au moyen-âge, il ne subsiste que des ruines qui font le bonheur des estivants et des randonneurs.

♦ Le barrage

Le barrage des olivettes construit sur la Peyne entre 1986 et 1988, est le premier barrage européen en béton roulé compacté (B.R.C.). Sa retenue normale de 4,1 millions de m³ limite les caprices de la Peyne qui inondait la plaine de Pézenas. Il permet d'irriguer les terres en aval pendant la saison sèche.

Ses berges escarpées étant peu accessibles, il a été doublé par un plan d'eau de loisirs, voué à la baignade et à la pêche.

1.2 HISTORIQUE

1.2.1 - Vailhan dans le passé

De l'époque gallo-romaine, il est fait mention de l'édification d'une tour (d'observation ou refuge) dans le bois des Moulesses au nord de l'agglomération actuelle. Il s'agit d'un point haut permettant de dominer la vallée de la Peyne .

Quelques tombes romaines sont découvertes sur le territoire.

Un seigneur de Vailhan, de retour d'une croisade en Palestine, aurait distribué les terres de son domaine aux sept hommes d'armes survivants qui l'avaient accompagné. Ces sept compagnons seraient à l'origine de la fondation des sept hameaux qui portent aujourd'hui leurs noms.

Sept hameaux portant les noms des fondateurs :

Cabanon, Trignan, Valette (Valet), Fabio (Fabié), Bouscarel et Sauladier (Saudadié). Le mas de l'église n'a pas de nom connu.

Le mas Bouscarel est mentionné dans des chartes du XI^{ème} et XII^{ème} siècle.

Il y avait deux châteaux forts : Castel-Biel (pas de traces) et le Castélas (détruit sur ordre de Simon de Montfort).

L'organisation politique de Vailhan découle de sa constitution en sept hameaux par l'élection de consuls (un membre par hameau).

La seigneurie de Vailhan dépendait de la vicomté de Béziers. A la suite de la croisade albigeoise (XIII^{ème} siècle), elle passa entre les mains des évêques de Béziers.

Au XVIII^{ème} siècle le fief passe entre les mains du seigneur de Neffîès. Enfin au moment de la révolution, il appartient à la famille de St Juéry de Cazilhac.

Quelques données éparses donnent une idée de l'évolution de la population dans le passé et de l'évolution des cultures.

♦ Evolution démographique * :

XIV^{ème} siècle 5 feux

Année	Habitants
1700	150
1760	124
1791	150
1803	178
1831	210
1851	225
1861	252
1891	214

♦ Evolution du paysage et des cultures * :

Les oliviers disparaissent successivement en 1789, 1819 et 1829 pour cause de gel intense.

A la deuxième moitié du XIX^{ème}, la commune comptait : 1123 hectares cultivés, dont :

Terres labourables	375	33,5%
Bois	333	30%
Pâtures	360	32%
Châtaigneraies	5	0,5%
Rochers	45	4%

Parallèlement la culture de la vigne passe de 1 hectare en 1882 à 60 hectares en 1893.

Au XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, le village a gardé un caractère agricole avec un développement de la culture de la vigne au détriment des autres cultures (principales productions : les céréales et les amandes) et l'exploitation du charbon de bois disparaît.

A la fin du XX^{ème} siècle, il connaît un timide développement lié à la pression foncière exercée sur l'ensemble du territoire du département de l'Hérault.

Le grand bouleversement paysager est créé par l'édification du barrage des Olivettes, qui va noyer la haute vallée de la Peyne.

(*) Sources :

Albert Fabre : « Histoire de Vailhan » - 1879 Ed. Firmin et Cabirou – Montpellier

Albert Fabre : « Histoire de Roujan et des communes du canton de Roujan » - 1894 Ed. Protat Frères

Alfred Crouzat : « Histoire de Roujan et du prieuré de De Cassan » - 1860

1.2.1- Toponymie

Les noms de lieux les plus fréquemment rencontrés à Vailhan sont :

<i>Bandies</i> :	- Dérivé de Bandin, nom de famille.
<i>Baysses</i> :	- Bas fond, vallée, plaine
<i>Clauzy</i> :	- Clos, enclos ; souvent enclos laissé en pâture près des fermes
<i>Charrette</i> :	- Voie charretière
<i>Cos</i> :	- Hauteur, monticule
<i>Fieyre</i> :	- Figs
<i>Issarts</i> :	- Terre récemment défrichée, écobuée ; terre que l'on peut essarter.
<i>Jarandaines</i> :	- Etymologie obscure
<i>Loup</i> :	- Loup ou lop = homme avide, avare ou loba = femme hargneuse et désagréable
<i>Mentaresses</i> :	- Etymologie obscure
<i>Moulens</i> :	- Fondrière
<i>Moulesses</i> :	- Nom de famille.
<i>Paders</i> :	- Domaine gallo-romain
<i>Pougerou</i> :	- Pioch ?
<i>Redonde</i> :	- Ronde
<i>Rieu</i> :	- Petit cours d'eau
<i>Ribouyrel</i> :	- Etymologie obscure
<i>Rocaudy</i> :	- Roc + nom de famille
<i>Roland</i> :	- Nom de famille
<i>Sagnas</i> :	- Terrain humide et marécageux, massette d'eau
<i>Saume</i> :	- Anesse, bête de somme
<i>Terme</i> :	- Limites

Ils sont pour la plupart dérivés de l'occitan, langue régionale utilisée jusqu'au début du XX^{ème} siècle. On notera que, pour une bonne part, ils proviennent de noms de familles ayant habités sur les lieux (?). Le parallèle peut être fait avec la dénomination des hameaux originels, issue elle aussi, des noms de famille des fondateurs.

1.2.3 – Archéologie

Les environs de Vailhan sont occupés depuis l'époque chalcolithique comme le démontre la présence d'une faille sépulcrale sur la Roque de Loup au sud du village actuel. La Roque de Castel à l'ouest, face à Vailhan, recèle un oppidum de l'âge du fer dont on parlera plus tard en tant que tènement de Castel-Biel : des documents du XII^{ème} siècle indiquent qu'il y avait deux seigneurs à Vailhan.

On note des traces gallo-romaines au sommet des Moulesses, en limite de Cabrières et au Rocaudy en limite de Montesquieu. Une mine est exploitée à la même époque, peut-être liée aux exploitations cuprifères de Cabrières.

De l'époque médiévale, il nous reste au lieu dit « Sommet de la tour » dans le bois des Moulesses, les ruines d'une construction de 7,50 m sur 8,50 m ; l'épaisseur des murs faisant 1,60 m, nous pouvons supposer qu'elle était assez élevée, peut-être un poste d'observation ou un refuge. Sa datation est sujette à caution. Au pied de ce même bois, on trouva en 1830, des tombeaux et des briques à rebords, probablement romains.

Sur le roc conique du Castelas, au sud-est du village, qui commande par sa situation les chemins vers le nord-est de Roujan, on trouve quelques pans de murs et une ancienne citerne voûtée sur une assise de maçonnerie d'un mètre de large, reste d'une tour ou plus probablement du deuxième château de Vailhan.

De cette même époque médiévale nous viennent également, un four à chaux à la Roque de Loup, et les ruines d'un ancien ermitage situé sur un sommet de 479 m : Saint Vincent. De nombreuses salles contiguës à la chapelle, et les traces d'une tour ou clocher, attestent que ce lieu a certainement été occupé par plusieurs personnes. Des légendes disent que Saint Vincent serait probablement enterré dans cette chapelle, cependant aucune fouille sérieuse n'y a été entreprise.

Divers fours à chaux contemporains sont également dénombrés sur le village, ainsi que les traces d'une ancienne métairie au Cabanon.

1.3 – LES DONNEES TECHNIQUES

1.3.1 – Le traitement des eaux usées

La totalité des habitations est raccordée au réseau public depuis 1996.

Aucun diagnostic sur l'état de ce réseau n'a été réalisé à ce jour. Il semble toutefois bien fonctionner et ne présenter aucune fuite apparente selon la mairie qui en assure la gestion.

Le traitement des eaux est réalisé par un bassin de lagunage avec rejet dans le milieu naturel. Ce bassin est situé au sud-ouest de la commune, à la cote 130 (carte IGN), à proximité de la rivière La Payne dans laquelle il se déverse, et le long de la route départementale 125, principal accès au village depuis Pézenas.

La configuration actuelle du village situe les habitations les plus hautes à la cote 195 et les habitations les plus basses au niveau 155. Les orientations de développement ayant le souci de maintenir l'unité du village sur la base de ces mêmes niveaux, le raccordement gravitaire des futures constructions ne rencontrera pas de difficultés de topographie.

La capacité actuelle de traitement est de 200 équivalents-habitants.

Le nombre des habitations raccordées représente environ 130 équivalents-habitants en période normale et 200 en période estivale.

Toutefois, compte tenu des départs en vacances des résidents permanents et d'un taux de remplissage inférieur à 100% des résidences secondaires, la commune estime la population en jour de pointe à :

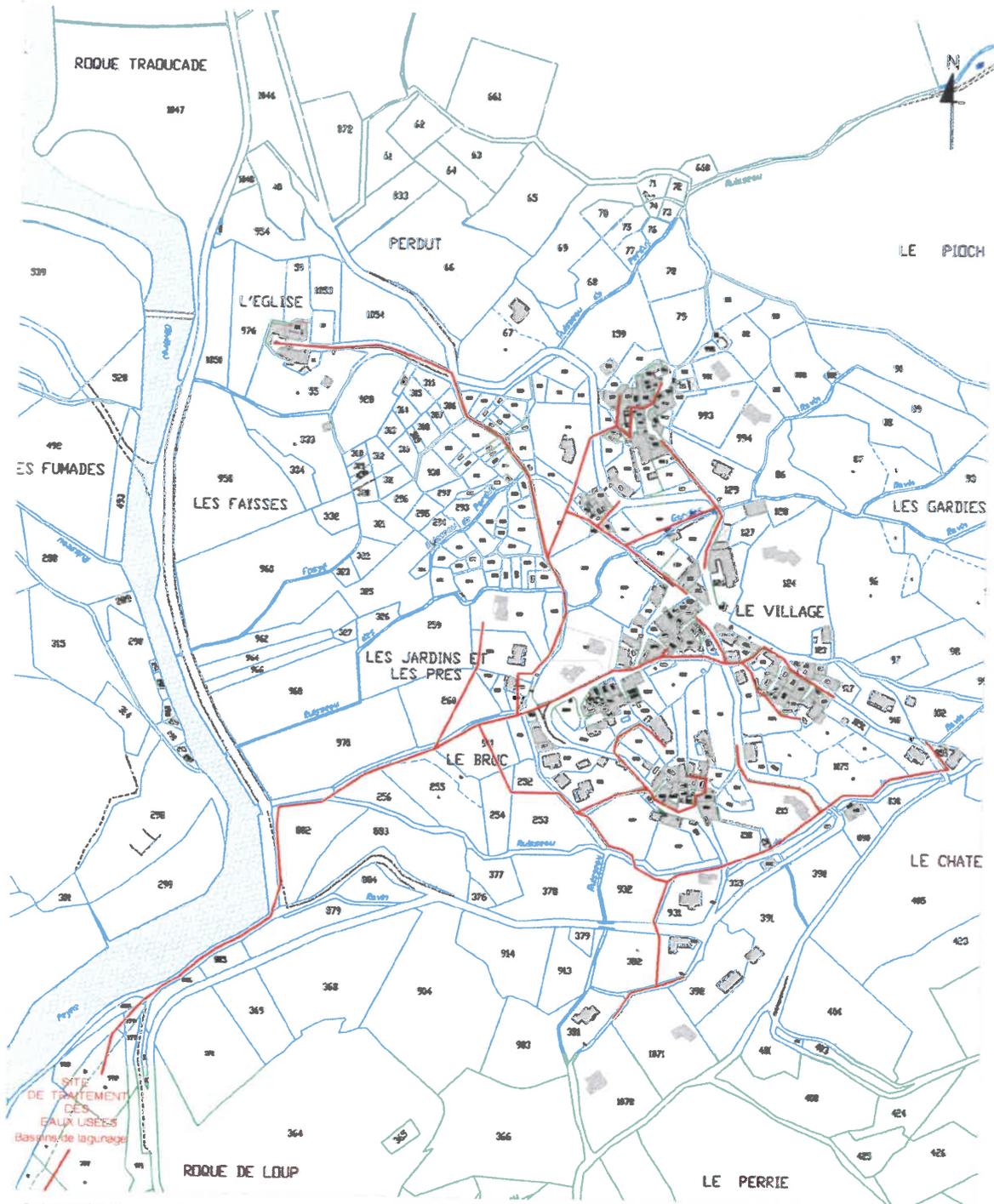
- population permanente :	130 x 0,90 =	117 personnes
- population estivale :	70 x 0,90 =	63 personnes
- population en jour de pointe:		180 personnes

Le lagunage actuel est implanté sur 4300 m² de terrain environ. En prévision d'une éventuelle augmentation des capacités de traitement de ce lagunage, la commune vient d'acquérir les parcelles B-359, 360, 361 et 258 pour une superficie totale de 17.900 m².

Ces acquisitions portent ainsi l'emprise totale des terrains d'assiette de la station à 22.000 m².

Une étude sur le traitement des boues au niveau intercommunal menée par le SITCOM de Pézenas. La communauté de communes « Coteaux et Châteaux » envisage de traiter les boues à l'échelon intercommunal..

Par contre, l'étude du schéma d'assainissement vient d'être lancée avec le concours de la D.D.A.F. Son calendrier est présenté au chapitre 2 page 59.



SCHEMA DU RESEAU DES EAUX USEES - source : plan D.D.A.F

1.3.2 – L'adduction d'eau potable

Généralités

La commune de Vailhan possède deux points d'eau sur son territoire :

- le forage de la Combe, expertisé par la D.D.A.S.S en juin 1994,
- la source de Font Grelade ayant fait l'objet de deux rapports, le premier en juillet 1996 et le deuxième et dernier en juin 2005.

Actuellement, seule la source de Font Grelade assure l'alimentation en eau potable de la commune car le forage de la Combe n'est pas exploité compte tenu de la turbidité de l'eau et de sa capacité qui semble insuffisante pour une exploitation en continu. Le projet de mise en exploitation de ce forage ne paraît donc plus d'actualité.

La procédure de D.U.P « Font Grelade » ayant été interrompue, la commune en a engagé une nouvelle, afin de la conduire à son terme pour régulariser la situation du captage vis à vis de la réglementation sanitaire.

Les modifications de procédures et de réglementation de ces dernières années justifient l'élaboration du dernier rapport de l'hydrogéologue.

Aucune protection du forage de la Combe n'a été portée à connaissance.

Parallèlement, la commune a lancé une nouvelle recherche en eau, menée par le Conseil Général, à proximité de la source Font Grelade. Concernant le forage, la procédure est engagée ; le budget est voté, la convention est signée et l'appel d'offre est lancé pour le choix de l'entreprise.

Caractéristiques du réseau :

- Selon les données fournies lors de la rédaction du rapport de 1996 par l'hydrogéologue départemental, le débit d'étiage de la source Font Grelade semblait voisin de 1,9 m³/ h ou 45 m³ / jour. Des données récentes, figurant dans le rapport de la D.D.A.F d'octobre 2004, font état de valeurs plus optimistes (voir deuxième étude de besoin) reprises dans le dernier rapport de l'hydrogéologue ; 5 m³ h ou 130 m³/j.

- Cette source alimente deux réservoirs de 20 et 30 m³ qui desservent respectivement deux réseaux distincts de distribution fonctionnant gravitairement :

- le bassin de 20 m³ dit « bassin neuf » alimente le « village haut »,
- le bassin de 30 m³ dit « bassin vieux » alimente le « village bas ». Ce bassin est lui-même alimenté par le trop plein du bassin neuf.

- Le réseau est actuellement chloré au niveau du bassin neuf par un système provisoire. La commune projette à court terme, de mettre en place un système permanent de désinfection par chlore ou par UV.

Première étude de besoins :

Une première étude de besoin à été réalisée en 2002 par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F).

Compte tenu des résultats peu encourageants de cette dernière, de l'incertitude sur la capacité réelle de production de la source, des incertitudes de la consommation communale et de la qualité du réseau, il a été décidé de mettre en place quatre compteurs afin d'estimer au mieux :

- la capacité de la ressource existante,
- les éventuelles pertes du réseau,
- les volumes d'eau distribués en jour de pointe (été).

Les résultats de ces relevés constituent la base de la deuxième étude de besoin.

Deuxième étude de besoins :

Cette deuxième étude de besoin a rendu ses conclusions en octobre 2004. La période étudiée correspond à la période la plus défavorable en matière de ressource et de consommation. Elle s'étale du 27 juin 2004 au 26 août 2004.

Les dernières données communales :

- population permanente : 130
- population saisonnière : 70 (base : 30 résidences secondaires)
- nombre de branchement en 2003 : 99

L'analyse des relevés compteurs révèle :

- capacité de production de la source : 128 m³ / jour,
- volume moyen mis en distribution l'été : 71 m³ / jour - soit 355 l / j / hab.
- volume de la période de pointe : 87 m³ / jour - soit 435 l / j / hab.
- jour de pointe déduit (coefficient 1,3) : 113 m³ / jour - soit 550 l / j / hab.

Il est à noter, que même si l'été 2004 n'a pas été particulièrement sec, que la commune n'a subi aucune pénurie d'eau pendant la canicule de l'été 2003.

Il apparaît également que le réseau du bassin vieux est dans un état moins satisfaisant (1900 ml - médiocre et mauvais) que celui du bassin neuf (900 ml - bon et acceptable).

Le calcul de la population en jour de pointe est théorique puisque, selon la mairie, la population permanente et la population saisonnière, ne sont jamais présentes en totalité en même temps dans le village.

Perspectives d'évolution :

Le rapport de la D.D.A.F envisage une évolution de 100 personnes qui dépasse les possibilités de la source et qui ne correspond pas à l'évolution envisagée par la commune. Cette dernière situe son extension à environ 50 personnes issues à la fois de l'habitat permanent et des résidences secondaires.

Actuellement, au regard des capacités de la ressource et des consommations retenues excessivement importantes*, cette deuxième étude de besoin conclut que la ressource actuelle s'avère suffisante pour accueillir 35 personnes supplémentaires en jour de pointe dans l'état actuel du réseau. (voir §2.2 page 58 sur le calcul d'ajustement de l'évolution de la population)

(*) Le ratio de consommation moyenne d'eau couramment admis dans l'Hérault s'établit à 250 l / j / habitant en dehors des jours de pointe.



SCHEMA DU RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE - source : plan D.D.A.F

1.3.3 – La distribution d'électricité

La distribution d'électricité est assurée par le réseau public EDF.

La desserte principale en courant se fait depuis le poste principal situé sur la commune de Montesquieu. Il existe deux postes de transformation et un poste supplémentaire pour le barrage des Olivettes.

Le réseau d'alimentation générale ne rencontre pas de problèmes de distribution, même en période de forte demande.

Deux transformateurs sont répartis sur la commune et un développement de l'urbanisation ne semble pas poser de problèmes techniques particuliers.

Concernant les zones habitées, on peut estimer la part du réseau enterré et aérien à respectivement 10% et 90%.

La commune est également traversée par la ligne 2 x 400.000 volts de « La Gaudières – Tamareau » qui génère la servitude d'utilité publique correspondant au nord de la commune (voir plan des servitudes).

1.3.4 – Le traitement des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SICTOM de Pézenas qui procède selon la méthode du tri sélectif commun (conteneurs collectifs).

Le rythme du ramassage est d'une fois par semaine pour le tri-sélectif.

Les habitants possèdent une poubelle individuelle relevée 2 fois par semaine.

Les ordures ainsi collectées sont dirigées vers l'unité d'incinération de Lunel-Viel, par l'intermédiaire de camions-bennes.

Suite à la fermeture de la décharge communale en mai 2003, les déchets sont acheminés vers la déchetterie de Roujan.

Une augmentation du nombre des habitations n'est pas susceptible de modifier ce système, aussi bien dans ses fréquences de ramassage, que dans ses modalités d'application.

1.4 – LES DONNEES HUMAINES ET ECONOMIQUES

1 .4.1 – Les données humaines

Evolution de la population : source INSEE

POPULATION	1999	1990	1982	1975	1968
Sans double compte	120	132	127	105	116
Variation absolue pop.	- 12	+ 5	+ 22	- 9	

A ce jour, la mairie estime sa population à 130 habitants environ.

NAISSANCES – DECES	1990 – 1999	1982 – 1990	1975 – 1982	1960-1975
Naissances	8	5	8	1
Décès	16	14	16	23
Solde	- 8	- 9	- 8	-22

TAUX DE VARIATION	1990 - 1999	1982 - 1990	1975 - 1982	
Natalité - ‰	7,02	4,84	9,97	
Mortalité - ‰	14,03	13,54	19,93	
Solde naturel - %	- 0,70	- 0,87	- 1,00	
Solde migratoire - %	- 0,35	+ 1,35	+ 3,74	
Var. annuelle totale - %	- 1,05	+ 0,48	+ 2,74	

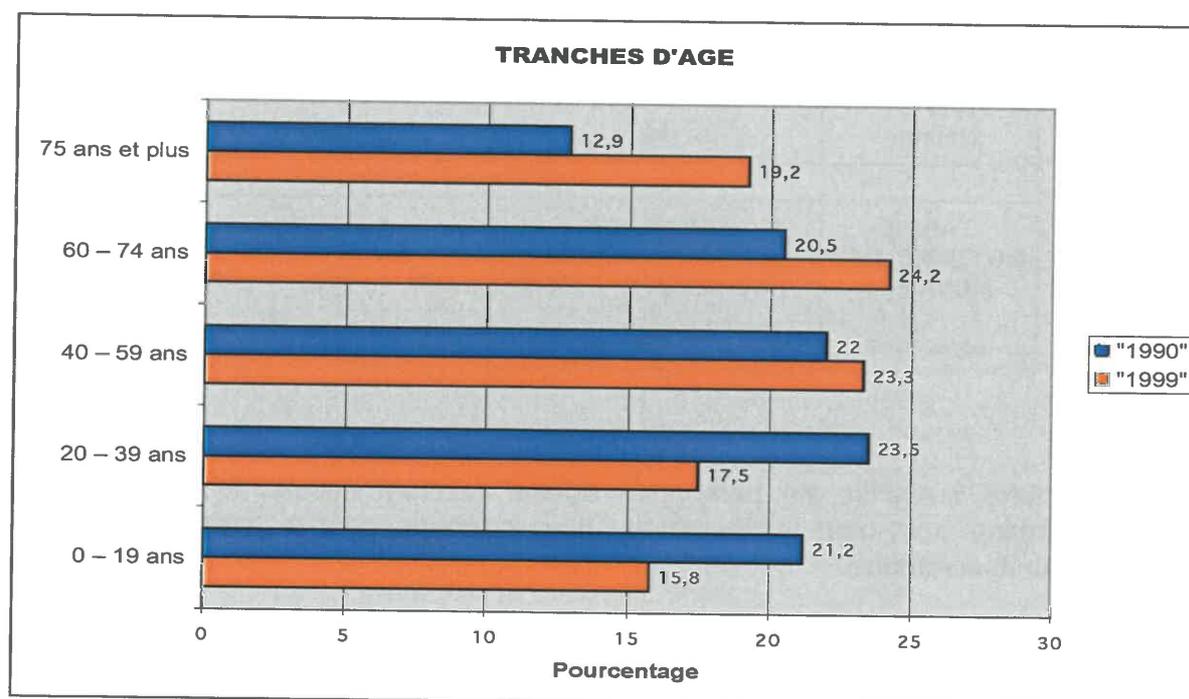
La plus forte augmentation de la population se situe sur la période 1975–1982. Depuis, la population semble osciller aux alentours de 130 habitants selon les derniers chiffres avancés par la mairie.

Sur la période 1975–1990, l'augmentation de population est due à un apport de population et non à un excédent des naissances puisque le solde migratoire est positif et le solde naturel négatif.

Sur la période 1990–1999 la diminution de population est due à la conjugaison négative des soldes migratoire et naturel.

Sur la période 1999–2003, si les chiffres avancés se vérifient, on peut à nouveau estimer que l'augmentation de population est bien due à un apport extérieur de population.

TRANCHES D'AGE	% VAILHAN		% LANGUEDOC - ROUSSILLON	
	1999	1990	1999	1990
0 – 19 ans	15,8	21,2	22,9	23,9
20 – 39 ans	17,5	23,5	26,3	28,4
40 – 59 ans	23,3	22,0	25,7	23,2
60 – 74 ans	24,2	20,5	15,6	15,7
75 ans et plus	19,2	12,9	9,5	8,9



L'étude des tranches d'âge fait apparaître une sous-représentation de la population jusqu'à 39 ans.

La tranche d'âge 40–59 ans est celle qui se rapproche le plus de la moyenne régionale, alors que les tranches supérieures sont en sur-représentation notamment pour les plus de 75 ans.

La population de Vailhan est donc caractérisée par une population âgée, ce qui explique le taux de mortalité rencontré. Par contre, si les derniers chiffres de population annoncés se révèlent exacts, on peut estimer que cette dominance risque de s'atténuer. L'augmentation de population est due principalement à des apports extérieurs. Elle semble concerner une population jeune si l'on se réfère aux dernières demandes de permis de construire.

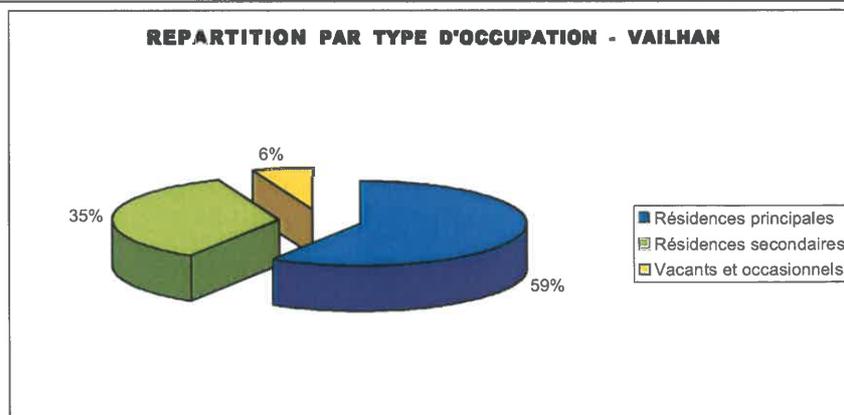
COMPOSITION DES MENAGES	% VAILHAN		% REGION	
	1999		1999	
1 pers.	26,0		31,7	
2 pers.	36,0		33,1	
3 pers.	14,0		16,3	
4 pers.	20,0		12,6	
5 pers.	4,0		4,3	
6 pers.	0,0		1,9	
Nombre	50		968.654	

TAILLE MOYENNE DES MENAGES	% VAILHAN			% REGION		
	1999	1990	1982	1999	1990	1982
personnes	2,4	2,4	2,5	2,3	2,5	2,7

Malgré la forte présence de personnes âgées, souvent seules, les familles avec plusieurs enfants sont bien représentées. Elles correspondent à l'arrivée des jeunes ménages sur la commune.

Caractéristiques de l'habitat : source INSEE 1999

CATEGORIE LOGEMENTS	% VAILHAN	% REGION
Résidences principales	58,8	69,7
Résidences secondaires	35,3	22,6
Vacants et occasionnels	5,9	7,7
Nombre	85	1.389.952



Les catégories de logements mettent en évidence le pourcentage important des résidences secondaires. Cette situation s'explique par le charme du village et son cadre de vie à proximité de Pézenas et de Béziers.

Toutefois le village reste majoritairement occupé par des résidences principales, ce qui lui assure un minimum de « vie ».

TYPE DES IMMEUBLES	% VAILHAN	% REGION
Maison individuelle	98,0	62,2
Immeuble collectif	0,0	35,3
autres	2,0	2,5
Nombre	50	968.654

La maison individuelle constitue l'unique type d'habitat rencontré sur la commune. Par maison individuelle il faut entendre aussi la « maison de village ».

Les constructions anciennes sont principalement édifiées en ordre continu et à l'alignement des rues ou ruelles.

L'urbanisation de ces dernières années se fait uniquement sous forme d'habitat pavillonnaire, caractérisé par une habitation implantée au milieu de parcelles de surface variée, compte tenu de la topographie du site.

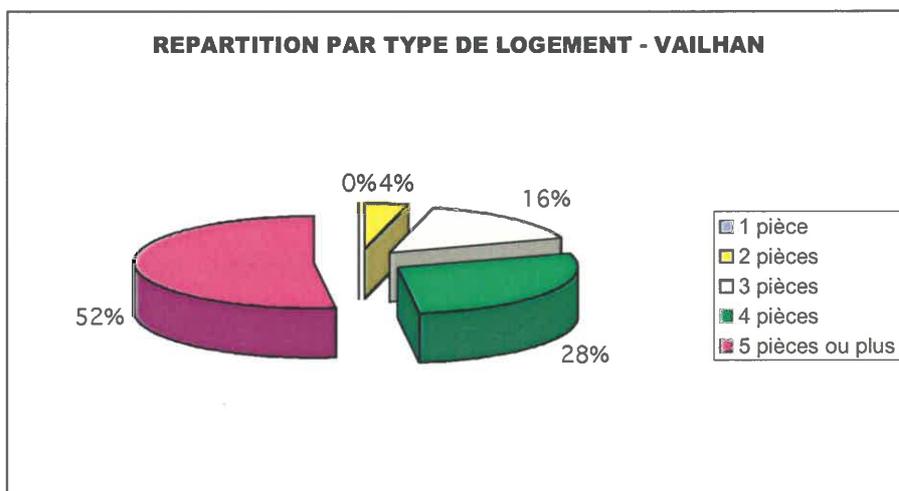
STATUT D'OCCUPATION	% VAILHAN	% REGION
propriétaire	82,2	56,8
Locataire / sous-locataire	10,0	37,6
Logé gratuitement	8,0	5,5
Nombre	50	968.654

Les habitants de la commune sont principalement des propriétaires. Toutefois, la part des locataires et des logés gratuitement représente quand même près de 1/5 de la population.

Le cadre de vie et la proximité de Pézenas ne sont peut être pas étrangers à ce dernier pourcentage.

☐ Caractéristiques des logements : source INSEE 1999

TYPE DES LOGEMENTS	% VAILHAN	% REGION
1 pièce	0,0	5,0
2 pièces	4,0	10,9
3 pièces	16,0	22,6
4 pièces	28,0	30,8
5 pièces ou plus	52,0	30,7



L'importance des grands logements est évidente et bien supérieure à la moyenne régionale.

La nature ancienne des bâtiments liés jadis à une activité agricole explique en partie cette dominance. On retrouve également ce phénomène dans les constructions plus récentes. Le prix des terrains est moins élevé que sur le littoral et permet sans doute de consacrer plus d'investissement sur la taille des constructions.

ANNEE D'ACHEVEMENT	% VAILHAN	% REGION
Avant 1949	52,9	29,7
1949 - 1974	9,4	25,2
1975 - 1981	11,8	14,9
1982 - 1989	21,2	16,7
Depuis 1990	4,7	13,5

CONFORT	% VAILHAN	% REGION
WC intérieur	96,0	97,7
Sans bains ou douche	4,0	1,0
Avec bains ou douche	96,0	99,0

Plus de la moitié des bâtiments ont été construits avant 1949. Cette situation est tout à fait normale pour les villages anciens comme Vailhan. En effet moins accessibles, ils ont pu résister à la pression foncière et à la forte demande qui s'installe autour des villages plus proches des agglomérations importantes.

Malgré cet habitat ancien, le niveau de confort atteint traduit l'intérêt que suscite ce village. L'investissement dans l'amélioration et la rénovation du bâti ancien est évidente. A première vue, l'état général des bâtiments semble satisfaisant. Il existe peu de ruines ou de bâtiments manifestement à l'abandon.

Le rythme de la construction : source Mairie

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRES (PC)	2003 *	2002	2001	2000	1999	1998	1997
	3	0	5	5	0	2	1

DECLARATIONS DE TRAVAUX DELIVREES (DT)	2003 *	2002	2001	2000	1999	1998	1997
	2	9	6	3	6	2	5

* à la date de juin 2003

Le nombre de permis de construire et de déclarations de travaux délivrés, témoignent de la dynamique du village :16 PC et 33 DT sur les sept dernières années. Les chiffres indiquent une hausse sensible du volume des constructions depuis l'année 2000. La moyenne depuis cette année-là, représente 3 à 4 constructions nouvelles par an.

Compte tenu du faible taux de logements vacants, 5,9% soit 5 habitations, on peut estimer qu'une ouverture de l'urbanisation suscitera une demande de l'ordre de 3 à 4 logements par an.

Sur ce rythme de développement, la saturation du système de traitement des eaux usées interviendrait à une échéance de six à sept ans environ, sous réserve de travaux d'amélioration du traitement. L'autre contrainte étant liée à l'approvisionnement en eau potable.

1.4.2 – Les données économiques

Fonctionnement inter-communal et communal

Elle est concernée par le SCOT du Biterrois qui a donné un avis favorable (voir dossier : informations complémentaires).

La commune adhère à plusieurs structures intercommunales :

- ◆ La Communauté de Communes « Coteaux et châteaux » qui est compétente en matière d'aménagement,
- ◆ La Charte « Thongue, Libron, Peyne » qui assure des missions d'animation sur trois cantons,
- ◆ Le SICTOM de Pézenas qui organise notamment la collecte des ordures ménagères,

◆ Le SIVOM du collège de Magalias.

Population active : source INSEE

POPULATION ACTIVE	% VAILHAN		% REGION	
	1999	1990	1999	1990
Actifs	78,0	91,1	81,4	84,2
Chômeurs	22,0	8,9	18,6	15,8

La population active qui réside à Vailhan a subi de façon plus significative la récession économique qui sévit depuis plusieurs années.

Le taux de chômage a plus que doublé en dix ans et il devient supérieur à la moyenne régionale, alors qu'auparavant il était nettement inférieur.

Ce pourcentage ne reflète pas pour autant un déclin des activités sur la commune qui ne possède aucun des 19 équipements essentiels répertoriés à « l'inventaire communal » de 1998, voir paragraphe ci-après.

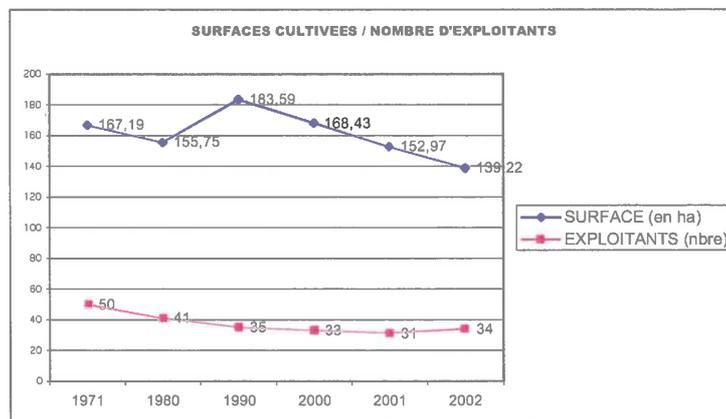
Les actifs travaillent essentiellement sur Pézenas et Béziers.

Agriculture : source Mairie

L'activité agricole est essentiellement représentée par la viticulture. Alors que cette activité a constitué pendant une grande partie du XX^{ème} siècle, l'activité principale de la commune, celle-ci n'a cessé de décroître, malgré un niveau relativement stable des exploitants sur les vingt dernières années.

L'évolution de la superficie des terres viticoles confirme cette évolution.

Les exploitations ont une taille moyenne de l'ordre de 4 ha.



La commune possède un vignoble classé en A.O.C. : 404 ha sont concernés. Les exploitants commercialisent eux-mêmes leurs récoltes à travers les caves coopératives des communes voisines (Roujan, Gabian et Neffiès). Un seul exploitant affiche une vitrine commerciale avec un caveau de vente de vin situé en plein centre du village. Un autre exploitant possède un caveau particulier.

Services et commerces : source INSEE et Mairie

INVENTAIRE COMMUNAL 1998 INSEE	EXISTENCE OU NOMBRE	DISTANCE A LA COMMUNE FREQUENTEE
SERVICES GENERAUX		
Garage	NON	6
ARTISANS DU BATIMENT		
Maçon	NON	6
Electricien	NON	6
ALIMENTATION		
Alimentation générale, épicerie	NON	NR
Boulangerie, pâtisserie	NON	NR
Boucherie, charcuterie	NON	NR
SERVICES GENERAUX		
Poste	NON	NR
Librairie, papeterie	NON	18
Droguerie, quincaillerie	NON	18
AUTRES SERVICES A LA POPULATION		
Salon de coiffure	NON	6
Café, débit de boissons	NON	NR
Tabac	NON	6
Restaurant	NON	NR
ENSEIGNEMENT PUBLIC DU 1° DEGRE		
Ecole maternelle, classe enfantine	NON	6
ENSEIGNEMENT DU 2° DEGRE : PREMIER CYCLE PUBLIC OU PRIVE		
Collège public	NON	16
FONCTIONS MEDICALES ET PARAMEDICALES (libérales)		
Dentiste	NON	6
Infirmier et infirmière	NON	6
Médecin généraliste	NON	6
Pharmacie	NON	6

L'inventaire communal (1998) met en évidence le manque important d'équipements sur la commune. Certains commerces courants, boucher, épicier, boulanger se font par vente ambulante.

Depuis ce recensement, la commune a toutefois enregistré l'installation de quelques professionnels :

- un restaurateur,
- un graphiste,
- un électricien
- un potier

Parallèlement, la mairie a organisé dans ses locaux, une petite bibliothèque destinée essentiellement aux enfants.

Elle s'est également dotée d'une salle des fêtes en 2002.

L'enseignement public primaire est dispensé à Roujan (école primaire et maternelle). Pour le secondaire, les élèves sont dirigés vers le collège de Magalas, commune de 1700 habitants, située à 15 km environ.

La réalisation sur la Peyne, au Nord-Ouest de la commune, du barrage des Olivettes, (1986 pose de la première pierre), a permis la création d'un plan d'eau et d'une aire de pique-nique qui confèrent un attrait touristique à cette commune.

La commune qui souhaite renforcer ce caractère, procède actuellement à l'étude d'un plateau sportif de plein air, à proximité de l'église.

La commune la plus fréquentée pour tous les autres services, est essentiellement Roujan, distante de 6 km, avec une population de 1500 habitants. Ensuite vient Pézenas, distante de 18 km, avec une population de 7500 habitants environ.

A Pézenas, toutes les catégories d'équipements sont largement représentées. C'est le bourg centre.

Sur Roujan, à l'exception de la librairie, de la droguerie et du collège, tout est représenté et notamment, la poste et le médical / paramédical.

1.5 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation des sols, sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières, en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

La commune est concernée par deux servitudes, respectivement :

- **AS1** : relative à la protection des eaux potables de la source « Font Grelade » située sur la commune ; les périmètres de protections sont en cours de délimitation (étude du Conseil général et DDA). Dans l'attente de la conclusion de cette étude, il existe des périmètres définis par l'hydrogéologue agréé par la DDASS.
- **I4** : relative à l'établissement de canalisations électriques au profit de la ligne « La Gaudières –Tamareau ».

Il faut noter également que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés sur l'ensemble de la commune.

1.6 – LES ETUDES DE RISQUES DIVERS

1.6.1 – La prévention des risques naturels

Le risque de rupture de barrage

La commune de Vailhan fait partie des communes du département concernées par des risques de rupture de barrage, identifiés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs – 1996.

Du fait de leur dimension et du risque potentiel qu'ils font courir aux populations situées en aval, 4 retenues d'eau ont été classées comme « intéressant la sécurité publique » :

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| - AVENE sur l'Orb | P.P.I du 07/11/1983 |
| - LE SALAGOU sur le Salagou | P.P.I du 12/12/1983 |
| - LES OLIVETTES sur la Peyne | sans P.P.I |
| - L'AYRETTE sur la Roque | sans P.P.I |

Ces ouvrages font l'objet des mesures de surveillance instituées par la circulaire n°70.15 du 14 août 1970 :

- auscultation permanente des ouvrages à l'aide d'appareils permettant de suivre avec précision leur comportement,
- visites périodiques annuelles et décennales par l'exploitant et les services de l'Etat chargés du contrôle,
- exploitation statistique de ces mesures permettant de distinguer les phénomènes susceptibles de mettre en péril la stabilité de l'ouvrage.

Les barrages ayant à la fois une hauteur supérieure à 20 mètres et un volume de stockage supérieur à 15 Mm³, font l'objet de mesures de surveillance et d'alerte en application du décret n° 92.997 du 15 septembre 1992.

Ces mesures sont définies dans les Plans Particuliers d'Intervention (P.P.I) qui définissent notamment différents niveaux d'alerte.

Plus particulièrement, le barrage des Olivettes, situé au nord de Vailhan sur la rivière La Peyne, se caractérise par une hauteur de 30 mètres et un volume de 4,1 Mm³ en retenue normale et de 6.7 Mm³ en retenue maximale.

Dans ce contexte, ce barrage ne justifie pas un R.P.I. Les éléments disponibles d'appréciation des enjeux d'une éventuelle rupture du barrage, sont ceux du rapport ISL Montpellier – août 1995 pour le compte du Conseil Général issu du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM – Préfecture de l'Hérault 1996).

La zone d'étude de ce rapport s'étend du barrage à la commune de Pézenas. Les résultats recherchés ont été d'apprécier respectivement sur le profil en long et les points sensibles les éléments suivants :

- les cotes atteintes,
- les débits maxima,
- les temps de passage du pic d'eau,
- les hauteurs d'eau,
- les durées de submersion,
- les vitesses d'écoulement.

Conçu pour agir comme un écrêteur de crues et pour permettre l'irrigation des terres agricoles, ce barrage en B.C.R situe son niveau d'eau en retenue normale à la cote N.G.F 163,00 et en retenue maximale au niveau 168,80.

Du chapitre 6 - résultat, de l'étude précédente, il faut retenir que la cote maximale susceptible d'être atteinte par l'onde de crue immédiatement après le barrage se situe à la cote N.G.F 158,00 et qu'elle ne concerne aucune construction du village. Par contre, celle-ci est quand même susceptible d'inonder Pézenas et sa plaine, environ 2 heures après une rupture totale.

Le plan constitue le seul document matérialisant la zone éventuelle d'inondation. A proximité du village de Vailhan, la cote N.G.F 150 ne semble pas atteinte par cette zone et ce niveau peut donc être considéré comme une cote minimale d'implantation de toutes constructions.

Le risque d'inondation

Le réseau hydrographique de la commune est relativement important, aussi compte tenu de la fréquence et de l'intensité des précipitations ayant déjà affecté le pourtour méditerranéen, il a été demandé que la commune précise le risque inondation en bordure de ses ruisseaux et cours d'eau par une étude hydrogéomorphologique.

Le bureau d'étude SAFEGE CETIS a été mandaté pour réaliser cette étude remise au mois de juillet 2004.

Les différents chapitres de cette étude présentent successivement :

- les objectifs,
- les caractéristiques générales du site et le contexte géomorphologique,
- l'étude hydrogéomorphologique et capacitaire,
- une cartographie,
- les conclusions.

Les cours d'eau et ruisseaux étudiés ont fait l'objet d'une étude basée sur l'analyse couplée de leurs caractéristiques géomorphologiques et hydrauliques (analyses capacitaires) sur les secteurs en terrasses pour lesquels une approche hydrogéomorphologique simple est impossible.

Ont été étudié :

- la rivière de la Peyne à l'aval du barrage des Olivettes,
- le ruisseau de Perdut,
- le ruisseau de la Combe,
- le ruisseau des Gardies.

L'analyse hydrologique a été abordée selon deux principes distincts :

- pour le ruisseau de la Peyne : c'est l'étude hydraulique réalisée à l'occasion de la construction du barrage qui a été retenue,
- pour les autres ruisseaux c'est la méthode rationnelle « adaptée » à la crue centennale qui a été appliquée.

Par contre, l'analyse hydrogéomorphologique dont le but est de mettre en évidence les lits mineur, moyen et majeur qui déterminent et conditionnent l'enveloppe de la zone inondable n'a pu être mise en œuvre que sur le ruisseau de la Peyne. Cette approche a

ainsi permis de traiter la zone inondable de la rivière sans influence du barrage (situation naturelle) et sans rupture de ce dernier.

La cartographie présentée transcrit les résultats des deux approches évoquées. La carte de délimitation des zones inondables comporte deux indications en légende :

- une zone rouge d'aléa fort $H > 0,5$ m et $V > 0,5$ m/s,
- une zone bleue d'aléa faible $H < 0,5$ m et $V < 0,5$ m/s,

En conclusion, ce rapport relève :

- que les ruisseaux présentent des vitesses élevées et génèrent quelques affouillements et affaissements de berges,
- que les zones menacées sont en nombre réduit et aucun édifice public n'est touché,
- qu'en matière de prévention, il est nécessaire de procéder au confortement des berges et de maintenir les ruisseaux en l'état, en les préservant des risques d'embâcles (détritrus divers, arbres morts,).

Le risque de feu de forêts

D'après le schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie (SDAFI) élaboré en 1994, la commune de Vailhan fait partie du massif n° 9 Avants Monts Minervois et est classée en commune de massifs forestiers sensibles au feu et menacée de grands incendies.

L'ensemble de la zone Nord et les puechs arborés de la zone Sud, sont classés avec un aléas de moyen à fort. Les fonds de vallée, notamment celle de la Peyne où prédomine la vigne, sont classés avec un aléas nul à faible.

Cette étude du risque subi et induit d'incendie de forêt pour l'ensemble du département est consultable à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF).

L'objectif final dans la traduction de la carte communale est d'éviter d'aggraver les risques que font courir les nouveaux secteurs d'urbanisation aux massifs avoisinants et, réciproquement, éviter de faire subir à ces secteurs les risques de feu provenant de ces massifs.

Les futures zones d'extension ne débordent pas sur les zones boisées.

En outre, le code forestier, s'appliquant sur la commune, dans son article L.322-3 comporte des obligations de débroussaillage pour toutes les constructions situés à moins de 200m des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles. (Voir chap 6 : carte et arrêtés)

Le risque incendie

L'accessibilité des engins de secours et l'organisation de la défense contre les risques d'incendie font l'objet de prescriptions techniques. Elles précisent notamment les caractéristiques minimales des voies, des réserves d'eau nécessaires, des poteaux d'incendie et des canalisations.

A ce jour, les deux réservoirs d'eau de la commune ne disposent pas d'une réserve incendie. Il existe trois bornes incendie dans le village alimentée gravitairement par une canalisation \varnothing 60, la mise en place d'une pompe de régulation est à l'étude pour augmenter la pression qui reste faible à ce jour.

Par contre, il a été aménagé des accès carrossables permettant aux camions citernes d'utiliser l'eau du barrage des Olivettes.

Le risque glissement de terrain

On recense un risque faible à moyen de glissement de terrain sur le territoire de la commune. Il en est de même pour l'aléa chutes de blocs mesuré comme moyen à fort.

La zone où les constructions sont autorisées, n'est pas concernée par ces risques.

1.6.2 – Les risques technologiques

Les risques d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral n° 2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risque d'exposition au plomb.

Cet arrêté qui concerne essentiellement les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1948 impose aux propriétaires de ces immeubles de fournir un « état des risques d'accessibilité au plomb » à l'occasion de toute promesse unilatérale de vente ou d'achat de ces immeubles.

Le présent arrêté qui a pris effet au 1^{er} septembre 2002 demande à ces propriétaires de communiquer cet état aux occupants des immeubles, aux personnes effectuant des travaux dans ces immeubles, ainsi qu'au préfet du département. Il doit être également tenu à la disposition des agents ou services mentionnés aux articles L.772 et L.795-1 du code de la santé publique ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

En dernier lieu, il est notamment stipulé dans l'article 8 :

« la zone à risque d'exposition au plomb portant sur l'ensemble du département, chaque commune devra inscrire cette décision dans son document d'urbanisme ».

Les risques liés à d'anciennes concessions minières

La commune de Vailhan est concernée par deux concessions minières :

- Le Bousquet de Roquebrune
- Mounio

La zone où les constructions sont autorisées, n'est pas concernée par ces risques.

1.6.3 – La prévention des nuisances

Les déchets

Les déchets peuvent constituer 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, le code de l'environnement a prévu l'élaboration de plans départementaux.

La commune de Vailhan est concernée par le plan départemental d'élimination des déchets, approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-1-1333 du 19 mars 2002.

La mise en conformité avec cette nouvelle organisation de la collecte et du traitement des déchets doit porter sur :

- Les déchets municipaux
- Les déchets assimilés

En complément, le site de la décharge communale de la route de Cabrières a été identifié et maintenu en zone non constructible (voir plan dans dossier d'informations complémentaires). Il est réhabilité.

D'autre part, il est rappelé que le dispositif de lagunage doit être périodiquement vidangé et curé et les boues être récupérées pour élimination selon une filière réglementaire.

La lutte contre le bruit

La lutte contre le bruit pose un problème de santé publique qui constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure qui relève du code de l'environnement.

Vailhan possède toutes les caractéristiques d'un petit village rural : situé à l'écart des grandes infrastructures routières, des zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, il possède toutefois une petite zone de baignade touristique qui ne semble pas porter de gêne à la population environnante.

Dans ce contexte, et en l'absence de nuisance reconnue ou potentielle, la lutte contre le bruit relèvera essentiellement d'un caractère préventif.

La qualité de l'air

Conformément au Code l'Environnement, la collectivité territoriale, doit, prévenir, surveiller et réduire les pollutions atmosphériques.

La commune de Vailhan n'accueille aucune zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale. Ainsi les mesures visant à améliorer la qualité de l'air seront d'ordre préventif.

Par ailleurs une zone d'isolement de 100m minimum est prévue autour de la station d'épuration et des bassins de lagunage afin de prévenir les nuisances olfactives. (voir plan dans dossier d'informations complémentaires)

1.6.4 – La protection de l'environnement

Le SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

Le territoire est concerné par les dispositions du SDAGE approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin.

A ce titre, la carte communale respecte les 10 orientations fondamentales du SDAGE

L'alimentation en eau potable

La commune est desservie par la source « Font Grelade ».

Le périmètre de protection de la source a été mis en place. Il est en attente d'approbation. Il ne concerne pas la zone ouverte aux constructions.

Le traitement des eaux usées

La station d'épuration actuelle a fait l'objet d'un récépissé de déclaration en date du 24 octobre 1995. Dimensionné pour 200 équivalent-habitants, son fonctionnement n'a pas fait l'objet de remarque.

Les acquisitions foncières aux alentours de l'actuel lagunage permettent d'assurer un agrandissement de la station (voir § 1-3-1).

La protection des milieux de baignade

La commune possède un lieu de baignade fréquenté sous le plan d'eau du barrage des Olivettes le long des berges de La Peyne.

Les eaux de baignades satisfont, à ce jour, aux normes physiques et microbiologiques fixées par le décret du 7 avril 1981.

Les analyses régulières effectuées par les services compétents de la DDASS, n'ont, à ce jour, rien révélé.

Les vestiges archéologiques

La commune de Vailhan est concernée par l'inventaire des sites archéologiques.

En application du décret 86-192 du 5 février 1986 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et n° 2771 du 20 octobre 1993, ainsi que la loi du 17 janvier 2001, toute demande d'utilisation du sol des secteurs objets de la liste, sera transmise pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie.

Il en est de même pour les projets de plus de 1 hectare situés hors de ces zones.

Chapitre 2 – LES OBJECTIFS ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

2.1 – Les objectifs démographiques

Les objectifs démographiques ont été définis par le conseil municipal. Celui-ci souhaite atteindre à l'horizon 2015 une population de 250 habitants permanents, soit une augmentation de 50 personnes environ.

Ils se répartissent en 170 habitants permanents et 80 non permanents.

Cette décision se justifie par la volonté de maintenir une certaine dynamique dans le village et de répondre aux demandes d'une population locale jeune, en matière, notamment, de terrains libres.

2.2 – Les contraintes techniques

La ressource en eau potable :

Rappel : la deuxième étude de besoins de la D.D.A.F conclu notamment :

- que la ressource actuelle s'avère suffisante pour répondre à une augmentation de population d'environ 35 personnes.

- que le réseau du bassin vieux apparaît être en moins bon état que celui du bassin neuf.

Selon les données de base de ce rapport, la population recensée et les résidences secondaires, on peut estimer les deux catégories de résidents desservis à :

permanents	non permanents	total
130	70	200

Perspectives d'évolution de la commune :

L'objectif de développement envisagé par la commune se situe à environ 50 nouvelles personnes, 20 à 25 logements, qui peuvent approximativement se répartir entre :

- population permanente : $130 + 40 = 170$ personnes
 - population estivale : $70 + 10 = 80$ personnes

 population à terme : $200 + 50 = 250$ personnes

Toutefois, il convient de réajuster cette estimation vis à vis du jour de pointe pris comme référence de consommation. En effet, compte tenu des départs en vacances des

résidents permanents et d'un taux de remplissage constaté, inférieur à 100% des résidences secondaires, la commune estime sa population à terme en jour de pointe sur les bases suivantes :

- population permanente : $170 \times 0,90 = 153$ personnes
- population estivale : $80 \times 0,90 = 72$ personnes
- population à terme au jour de pointe : 225 personnes

La population escomptée est donc inférieure aux limites d'approvisionnement constatées.

D'autre part, compte tenu de la vétusté du réseau du « bassin vieux » et de la volonté communale de le réhabiliter progressivement (les travaux sont en cours), on peut estimer que la neutralisation des pertes enregistrées est susceptible d'augmenter légèrement le rendement et par conséquent, les capacités d'alimentation indiquées par la D.D.A.F.

La capacité de traitement de la station d'épuration :

Rappel : la capacité de traitement de la station est de 200 équivalents habitants.

Perspectives d'évolution de la commune :

En l'absence de tout système d'assainissement individuel existant et futur sur la commune, on peut estimer sur la base des chiffres de l'adduction d'eau potable et des objectifs de population envisagée par la commune :

- qu'en dehors de la période estivale, la population à traiter sera d'environ :
170 personnes (sans coefficient réducteur de 0,90),
- qu'en période estivale, le pic de population à traiter sera d'environ :
225 personnes sur quatre à cinq semaines environ (avec coefficient de 0,90).

Afin de permettre le traitement de cette augmentation de 25 personnes, deux possibilités s'offrent à la commune :

- soit augmenter la taille des bassins de lagunage,
- soit compléter l'équipement de sa station par l'adjonction d'un pré traitement en tête de station.

Parallèlement à cette réflexion, afin de permettre la réalisation de l'une ou de l'autre de ces solutions, la commune a déjà procédé à l'achat des terrains (17900 m²) au contact du site de la station actuelle (4 300 m²). Ces acquisitions portent la superficie totale allouée à la station à 22 000 m².

La commune a décidé de mettre à l'étude, par la D.D.A.F., un Schéma d'Assainissement. Le calendrier établi par la D.D.A.F. est le suivant :

- juin 2005 :	début de l'étude du schéma d'assainissement dont le zonage ;
- décembre 2005 :	fin de l'étude, demande de financement, procédure réglementaire ;
- 1 ^{er} trimestre 2007 :	acquisition des terrains, financement des travaux ;
- 3 et 4 ^{ème} tri 2007 :	réalisation des travaux ;
- fin 2007 :	fin des travaux, mise en service.

Evolution de la population et de la capacité de traitement des Eaux Usées			
ANNEE	Population effective	Population pondérée (*)	SCHEMA D'ASSAINISSEMENT
2005	180	162	lancement de l'étude
2006	187	168	mise en place du financement
2007	194	174	réalisation des travaux
2007 / 2008	201	180	mise en service
2009	208	187	
2010	215	193	
Limite actuelle			
2011	222	200	
2012	229	206	
2013	236	212	
2014	243	218	
2015	250	225	

(*) – population effective x 0,90

L'évolution de la population est envisagée sur un rythme moyen de 3 habitations par an qui correspond à la demande enregistrée sur les cinq dernières années (page 47). Cette demande s'accorde pleinement avec les objectifs communaux et la municipalité ne souhaite pas accélérer ce rythme de développement adapté au village et au contexte rural.

Trois permis génèrent environ 7 personnes par an, dont quelques saisonnières (taille moyenne des ménages : 2,4 - page 44).

Constat :

Les capacités actuelles de la station d'épuration permettent d'envisager le développement de la commune parallèlement à la mise en place du projet d'extension des bassins de lagunage.

La commune dispose d'environ cinq années de développement avant d'atteindre les limites de la station actuelle.

En tout état de cause, le conseil municipal s'engage à ne plus délivrer de permis de construire lorsque les limites du système en place ne seront plus compatibles avec l'évolution de la population.

2.3 – Les objectifs économiques

La commune ne possède pas de zones artisanales ou commerciales et elle ne désire pas en créer.

Elle souhaite principalement renforcer l'activité vinicole par une amélioration de la qualité des vins produits.

Parallèlement, la commune souhaite maintenir et contrôler le tourisme lié au plan d'eau de baignade et au lac des Olivettes en améliorant la qualité des installations existantes qui nécessitent aussi une amélioration du système de distribution d'eau.

En complément de cette dernière activité de plein air, la commune envisage la réalisation d'un équipement de sports et loisirs aux abords de l'église : voir § 2.6

2.4 – La maîtrise de l'urbanisation

Les limites de l'urbanisation envisagée s'appuient sur les composantes naturelles et patrimoniales dégagées tout au long du diagnostic précédent. Elles garantissent ainsi la volonté de protéger l'environnement et de maintenir l'identité propre de ce petit village.

L'emprise de la zone constructible s'étend sur l'ensemble des hameaux. Elle s'inscrit dans l'évolution progressive qui tend à regrouper l'ensemble des hameaux en une seule entité.

Au nord, l'église et les maisons isolées sont conservées en zone inconstructible afin de préserver le caractère rural de l'ensemble, et de maintenir une coupure verte avec l'agglomération des hameaux.

Le cône de vision, dégagé depuis la route départementale sur le village, est ainsi préservé et maintenu.

Au Nord-Ouest, l'ensemble de la zone des jardins potagers est confortée. La limite d'urbanisation s'appuie sur le ruisseau des Gardies et le long de la rue desservant les potagers.

Au nord de Trignan la zone constructible descend jusqu'au ruisseau de Perdut. La rive droite du ruisseau reste en zone inconstructible afin de garder à ce fond de vallon son caractère paisible et bucolique.

La limite constructible Est correspond au flanc de la colline. Elle est conditionnée par la volonté de ne pas développer l'urbanisation en sommet de colline. La situation des réserves d'eau potable renforce cette volonté par des considérations techniques.

La limite constructible Ouest prend en compte la présence de la rivière. Il semble cohérent de ne pas descendre en dessous du niveau 150. On évite ainsi d'urbaniser une zone topographiquement plus chahutée tout en se préservant des éventuels débordements de la Peyne. Le coût de la remise en état de la voirie existante a été aussi déterminant pour limiter cette partie de la zone constructible.

La limite Sud s'appuie sur la courbe de niveau 175, au pied du Castellas. Elle correspond aux dernières constructions qu'il convient de ne pas étendre sur la crête comme dans le secteur Est.

Les berges des ruisseaux des Gardies sont préservées. La ripisylve, parfois abondante, marque fortement le paysage. Elle crée de fait une coupure verte entre les anciens hameaux. Les recommandations architecturales (ch. 5) insistent sur cette nécessité.

La zone, ainsi définie, permet de dégager environ 3,5 hectares de terrains libres pour lesquels il faut déduire : 25% de rétention foncière (parfois très forte selon la mairie), 20% par rapport à la voirie et à l'aménagement d'accès et enfin, 15% par rapport au relief défavorisant les implantations.

Ainsi l'espace réellement utilisable est de 17 850 m², à raison d'un logement pour 800m², nous obtenons 22 logements possibles, soit une cinquantaine de personnes environ, compte tenu du taux d'occupation de 2,4.

L'hypothèse prise est celle d'un développement de type pavillonnaire limitée à la parcelle (hormis les partages familiaux), caractéristique de l'organisation et de la demande actuelle.

Le nombre de permis de construire déposés est en moyenne de 3 par an (4 par an en prenant en compte la pression foncière générale sur le département). Les surfaces dégagées sont suffisantes pour au moins 7 à 8 années sur le même rythme de croissance.

2. 5 – Le maintien du caractère rural

Aucune construction à caractère collectif n'est envisagée (98% des constructions sont individuelles) . De même il n'existe aucune activité industrielle et il n'est pas prévu d'en implanter.

Dans ce contexte, le caractère rural du village sera maintenu tout au moins dans son aspect : environnement et constructions.

L'activité économique est très restreinte et la plupart des actifs travaillent en dehors de la commune.

En fin, la limitation de la zone constructible va dans le sens de la sauvegarde des éléments marquants du caractère rural : silhouette du village et des hameaux notamment.

2. 6 – Les équipements publics divers

En complément des équipements liés au tourisme de plein air, la commune prévoit l'aménagement d'un plateau sportif sur un terrain situé sur aux abords de l'église.

La vocation de ce lieu est d'être un espace récréatif multifonctions accessible à tous. Il sera constitué d'un plateau sportif 4 jeux (tennis, hand-ball, volley-ball et basket-ball). Situé à proximité du village dans un cadre fortement végétalisé, cet espace pourrait également accueillir dans de bonnes conditions, toutes les fêtes du village.

L'attrait du lac de barrage et du site amène son lot de camping-car et de véhicules de loisir. Dans un souci de contrôler cet apport essentiellement estival, la commune souhaite également organiser une petite aire contrôlée de stationnement de ces véhicules.

Le site aux abords de l'église semble propice compte tenu des équipement sanitaires qui seront réalisés à l'occasion de l'aménagement du plateau sportif.

Chapitre 3 – LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principes généraux retenus pour élaborer la carte communale ont été de :

- prendre en compte l'ancien tracé du M.A.R.N.U, selon la demande communale,
- protéger l'identité du village, constitué de sept hameaux,
- prendre en compte les éléments marquants du paysage pour mieux les protéger,
- prendre en compte les divers risques naturels,
- préserver l'activité vinicole,
- conforter les éléments patrimoniaux remarquables,
- maintenir l'attrait touristique des abords du barrage et de la rivière,
- respecter l'architecture traditionnelle : cf. recommandations – ch. 5

3.1 – Les limites de l'urbanisation

L'urbanisation est limitée aux environs immédiats des hameaux qui suivent une tendance « naturelle » à se regrouper. Ils forment un ensemble par la densification des espaces libres laissés entre eux.

La zone urbanisée s'appuie sur des limites naturelles ou topographiques énoncées précédemment au chapitre 2.

L'occupation de toutes les « dents creuses » caractérise également ce développement qui ne veut pas prendre un caractère expansif trop important.

3.2 – L'évolution des zones urbanisées et non urbanisées

L'évolution de la zone urbanisée est envisagée par une occupation individuelle des parcelles libres et par l'extension des bâtiments existants.

La surface concernée par cette urbanisation correspond à 3,5 ha soit 0,3% de la superficie de la commune (1125 ha).

Cette extension de l'urbanisation touche essentiellement des terrains en friche ou des jardins d'agrément.

En ce qui concerne la zone A.O.C. , on constate que :

	AOC sur la Commune	Parcelles AOC en zone U	Parcelles AOC en zone U Déjà construites	Parcelles AOC en zone U Libres	Parcelles AOC en zone U Plantées
surfaces	404 ha	3,25 ha	2,05 ha	1,20 ha	0,4 ha
% par rapport à la surface totale AOC	100%	0,80%	0,50%	0,30%	0,01%

L'urbanisation sur les zones AOC est donc extrêmement réduite.

Les zones agricoles, ainsi que la garrigue et les zones boisées non investies antérieurement, ne sont pas touchées.

Dans ce contexte, le caractère originel du site et de l'environnement est fortement maintenu et préservé.

3.3 – La population envisagée

La population envisagée découle d'une volonté communale.

L'expansion de la population est compatible avec la superficie des zones d'extension dégagées et avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

Ces zones, groupées autour des anciens hameaux et dans leur continuité, n'affecteront pas l'équilibre environnemental.

3.4 – La protection vis-à-vis des risques naturels et technologiques

Les servitudes portées à la connaissance ont été prises en compte et plus particulièrement :

- Le risque de rupture du barrage et le risque d'inondation sont gérés avec l'estimation d'un niveau minimum d'implantation générale : niveau 150-160.

Pour le débordement des ruisseaux il est préconisé un recul minimum pour limiter l'application de l'article R.111-19 du code de l'urbanisme qui autorise la construction en limite parcellaire.

- Les risques de feux de forêts ou d'incendie sont réduits grâce au développement mesuré de l'urbanisation autour des zones déjà construites. Le mitage est contrôlé par le maintien d'une partie construite agglomérée et les zones boisées sont peu investies par les nouvelles constructions. Toutefois il faut bien reconnaître que la partie boisée sud / sud-est a déjà fait l'objet de la délivrance de permis de construire. Cette partie ne sera pas étendue.

- Les anciennes exploitations minières échappent à la zone d'extension.

- En l'absence de précision sur le risque d'éboulement, le développement compact de la zone constructible ne devrait pas, au regard du vécu du village, être concerné par un tel événement.

3.5 – La protection du sol et du sous-sol

Compte tenu de la topographie du site, toutes les constructions futures seront raccordables gravitairement au réseau public d'assainissement qui devra faire l'objet d'un développement parallèle dans certains secteurs. Par voie de conséquence il n'est pas envisagé de recourir ou d'autoriser l'assainissement autonome individuel.

Conjointement, les objectifs de développement se limitent à la capacité de traitement actuelle de la station d'épuration soit 200 équivalents/habitants. Des réserves foncières permettent d'agrandir le lagunage actuel.

D'autre part, il n'est pas envisagé l'implantation d'activités polluantes, même au niveau des exploitations agricoles : porcherie, étable,

Enfin, aucun périmètre de protection d'un quelconque captage d'eau potable ne concerne la future zone urbanisable.

3.6 – La protection du patrimoine bâti

Au chapitre 5, des préconisations architecturales sont proposées, visant à préserver l'unité urbaine du village.

Ces recommandations sont destinées, à la fois à la rénovation des bâtiments existants et à leur extension ainsi qu'aux créations de logements neufs.

Elles s'appuient sur les principes de base suivants :

- L'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité,
- Elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine,
- Elle doit respecter le principe d'intégration au site,

Le volet paysager des dossiers de permis de construire, devra traduire ces principes et, en tout état de cause, être conforme à la législation.

3.7 – Les équipements publics

L'aménagement du plateau sportif, près de l'église Notre-Dame, est en cours de programmation.

Il s'intègre dans le paysage par un traitement paysager adapté au site : bute plantée, matériaux naturels à l'exception du plateau sportif, cheminement piétons, terre végétale plantée, arbres de hautes tiges.

Il préserve également les différents axes de vue sur l'église et les hameaux du village en parfaite cohérence avec la définition de la zone constructible défini dans la carte communale.

Chapitre 4 – MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'environnement concerne les éléments remarquables du paysage mis en exergue dans le chapitre 1 - diagnostic.

4-1 – Aménagement des abords du barrage

Un projet est envisagé depuis fort longtemps pour végétaliser le mur de béton du barrage et l'intégrer dans le paysage environnant.

Cette étude n'étant pas concrétisée à ce jour et la commune ayant peu de moyen, il n'est pas envisagé de donner une suite à ce dossier.

4-2 – Préservation des zones boisées

L'ensemble de la commune est classé en zone sensible vis-à-vis des risques d'incendie. Ce classement général permet d'appliquer les principes de précaution et d'entretien sur l'ensemble des zones boisées.

Ces dispositions sont suffisantes pour maintenir ces massifs, notamment au nord.

En tout état de cause, l'extension de l'urbanisation ne vient pas empiéter sur ces zones naturelles qui ont pourtant fait l'objet de quelques implantations anciennes au sud / sud-est. Dans ce cas précis, la zone définie ne fait qu'officialiser une occupation effective que la commune ne souhaite pas remettre en cause.

4-3 – Préservation des potagers

La zone occupée par les potagers constitue un élément marquant du paysage et de l'environnement du village.

Le maintien en secteur non constructible de la quasi-totalité de la zone, assure une pérennité à cet ensemble remarquable et unique dans le contexte local.

L'entretien et le maintien du système d'irrigation de ces potagers, sont aussi des priorités qui participent à la pérennité de cette occupation. Cet entretien est assuré par les différents propriétaires.

Chapitre 5 – LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PRECONISATIONS

5.1- Extension ou aménagement des constructions anciennes

Implantation

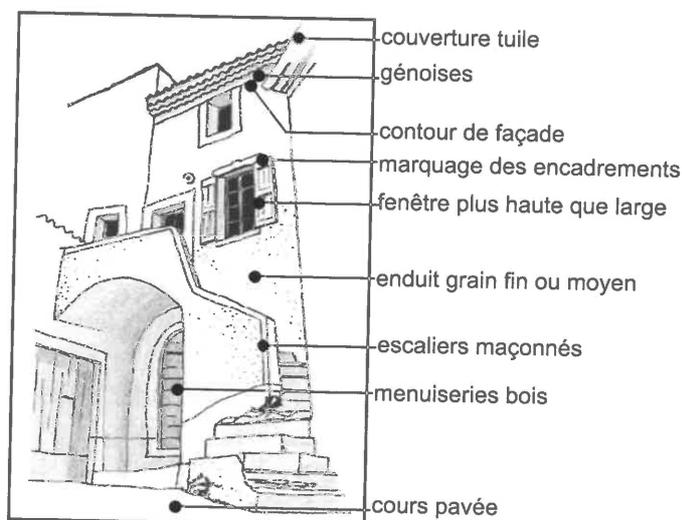
Alignement du bâti sur rue ou en léger retrait, identique à l'habitat existant lorsqu'il s'agit d'une extension de celui-ci. Si possible reconstituer le bâti en remplacement des dents creuses. Réintroduire les escaliers extérieurs en continuité du bâti.

Volumétrie

Conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine : volumes, toiture. Respecter l'aspect général de la construction et proscrire les terrasses « tropéziennes ».

Façades

Respecter la hiérarchisation des baies, l'équilibre des ouvertures dont les surfaces doivent être largement inférieure à celle des pleins, les dimensions des percements réduites, les proportions plus hautes que larges.



Matériaux

Respecter la mise en œuvre des matériaux. Préconiser les enduits traditionnels à la chaux, grain fin, plutôt que les rejointoiements (si ce n'est à pierres vues). Favoriser l'utilisation de sables naturels ou de colorants à base d'ocre ou d'oxyde. Pour rafraîchir les enduits anciens ou patiner les enduits neufs, un badigeon au lait de chaux peut être envisagé.

Souligner les encadrements de baies, les bandes de rives, de génoises et soubassements.

Respecter les coloris traditionnels pour les enduits et les menuiseries. Dans le cas de constructions en pierres apparentes, prévoir l'emploi de pierres locales posées traditionnellement dans le sens du lit, éviter les joints trop marqués.

Ferronnerie

La ferronnerie existante doit être maintenue dans la mesure du possible. Les chenaux et descente d'eaux pluviales seront réalisées en zinc ou en fonte.

La ferronnerie de remplacement sera d'expression simple, à barreaudage vertical, sans décoration.

Réseaux

Dissimuler au maximum les paraboles, derrière des accidents de toiture. Prévoir les mêmes dispositions pour les groupes de climatisation ou les groupes d'extraction.

5.2- Extension ou aménagement des constructions récentes.

Implantation

L'objectif est de maintenir ou créer une continuité du bâti sur le long des voies publiques.

En périphérie proche du centre, reconstituer si possible le front de rue par les annexes, les clôtures, etc.

Volumétrie

Conserver la volumétrie typique et l'aspect général des constructions anciennes du village. Les terrasses « tropéziennes » sont à proscrire.

Façades

Respecter l'équilibre des ouvertures dont les surfaces doivent être largement inférieures à celles des pleins, les dimensions des percements réduites, les proportions plus hautes que larges.

Matériaux

Préconiser les enduits traditionnels à la chaux plutôt que les enduits mono-couches. Souligner les encadrements de baies, les bandes de rives, de génoises et les soubassements. Respecter les coloris traditionnels pour les enduits et les menuiseries (voir palette proposée).

Ferronnerie

Les chenaux et descente d'eaux pluviales seront réalisées de préférence en zinc ou en fonte.

La ferronnerie sera d'expression simple, à barreaudage vertical, sans décoration.

Réseaux

Dissimuler au maximum les paraboles, derrière des accidents de toiture. Prévoir les mêmes dispositions pour les groupes de climatisation ou d'extraction.

Plantations, espaces extérieurs

Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local comme les arbousiers. Eviter de replanter des espèces trop exotiques ou susceptibles d'être envahissantes au détriment des espèces locales.

Conserver impérativement la ripisylve des ruisseaux « des Gardies » et de « la Combe ».

5.3- Constructions neuves

Ces constructions doivent respecter quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage au regard du R.N.U. et notamment des articles R.111-1 à R.111-24.

D'une manière générale, les principes de base sont les suivants :

- L'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité ;
- Elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine ;
- Elle doit respecter les principes d'intégration au site.

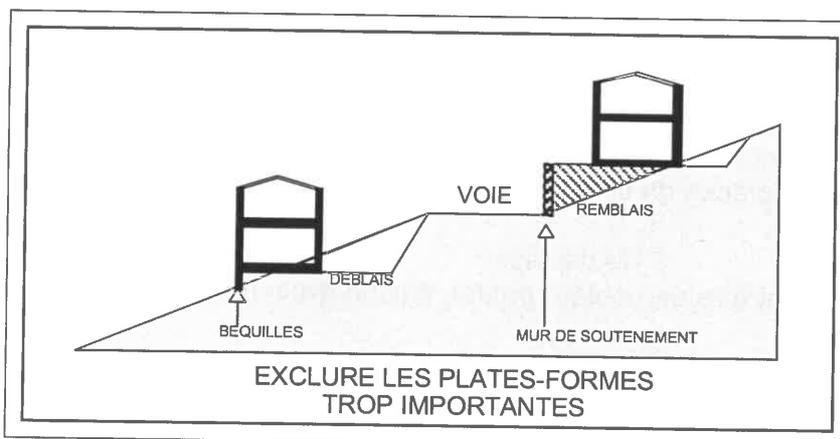
Orientation

Les constructions doivent être, dans la mesure du possible, parallèles aux courbes de niveaux afin de limiter les déblais. L'orientation globale du bâti sera plutôt N-O/S-E pour la partie nord du village et N-E/S-O pour la partie sud délimitée par le ruisseau de la Combe.

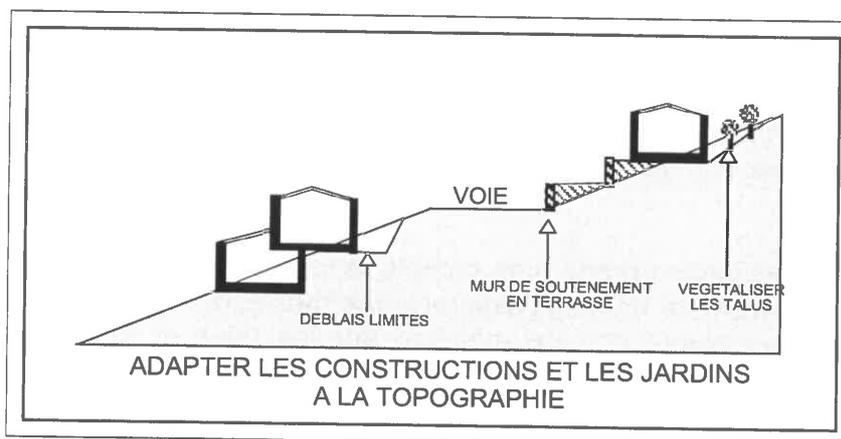
Implantation : voir schéma 1 et 2

L'implantation du bâti se fera selon l'orientation de la pente du terrain. Exclure les mouvements de terre trop importants et la profusion des voies d'accès aux largeurs trop imposantes. S'adapter au mieux au terrain naturel, proscrire les plates-formes uniques, compenser les remblais par les déblais et éviter les béquilles.

Conserver les terrasses ou les murs de soutènements en pierre sèches.



1 – Les plates-formes trop importantes dénaturent le site



2 – Les plates-formes limitées s'adaptent au site

Toiture – Faîtage

Les faîtages doivent être parallèles à la façade principale et, dans la mesure du possible, respecter l'orientation générale définie par la cartographie des faîtages.

Les toitures devraient être à deux pentes pour le corps principal d'habitation, sans multiplication des décrochements. Les ressauts de toitures doivent être marqués, 0,60m mini. Les annexes doivent être traitées avec une seule pente selon leur importance. Les toitures terrasses sont à éviter.

Volumétrie

Tenir compte de la volumétrie typique et de l'aspect général des constructions anciennes. Les constructions devraient être traitées plutôt en hauteur, de forme simple sans décrochements inutiles, sauf dans les cas de grandes longueurs.

Les annexes seront intégrées au volume de la construction principale ou, à défaut, regroupées en un bâtiment annexe de même aspect que la construction principale.

Façades

Les façades doivent se "lire" selon un rythme plutôt vertical qu'horizontal. Respecter l'équilibre des ouvertures dont la surface doit être largement inférieure à celle des pleins, les dimensions réduites des percements, les proportions plus hautes que larges.

Les baies doivent être soulignées par un encadrement (peinture, finition différente de l'enduit, pierre).

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les autres façades et comporter des ouvertures de pièces de vie.

Matériaux

Les enduits devront être de couleur pastel, finition grain fin.

Les menuiseries bois, PVC et aluminium laqué seront de couleur traditionnelle. Les volets bois seront peints aux couleurs traditionnelles, ni trop vives, ni trop claires.

La couverture des toitures devra être constituée de tuiles canal ou similaire de teinte paille ou d'aspect vieilli en harmonie de couleur avec les toitures anciennes (la terre cuite rouge étant déconseillée).

Plantations, Espaces extérieurs

Les nouvelles constructions devront prévoir la plantation d'arbres au port modeste (fruitiers, etc.), éviter les résineux et planter des haies d'essences variées pour clôturer les terrains.

L'aménagement des jardins prendra en compte la topographie. La construction de plate-forme en terrasses (1m de hauteur) assurera une meilleure intégration pour les terrains pentus. Prévoir des plantations de maintien sur les talus et favoriser les essences locales, éviter les grandes jachères.

L'aménagement d'une plate-forme d'un seul tenant sur une trop grande partie de la parcelle est à proscrire.

La conservation des arbres existants n'est pas impératif lorsqu'il s'agit d'essences banales (frênes, acacias, etc..). A contraire, il est primordial de conserver la ripisylve des ruisseaux « des Gardies » et de « la Combe ».

Clôtures

Les murs en pierres sèches ou maçonnés sont à privilégier le long des voies publiques ou privées. Des différences manifestes de hauteur sont à proscrire.

En limite séparative, les haies vives aux essences variées sont recommandées. Il convient d'éviter tous les matériaux étrangers à la pratique locale.

Réseaux

Les réseaux électricité et télécoms devraient être enterrés systématiquement sur les parcelles privatives et pour les nouvelles voies.

Il faut éviter la vue des paraboles, des groupes de climatisation ou des groupes d'extraction divers.

Chapitre 6 – COMPLEMENTS D'INFORMATIONS

- Extrait de la carte communale
- Arrêté 2004-01-907
- Arrêté 2005-01-539
- Zones concernées par la réglementation sur le débroussaillage
- Prescriptions du S.D.I.S.
- Avis du SCOT du Biterrois
- Etude de l'hydrogéologue