

Commune de Paulhan

Plan Local d'urbanisme (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
9 juillet 2015			

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Débat du 1^{er} décembre 2025

1^{er} décembre 2025

I. PRÉAMBULE

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime et motive les ambitions de la politique communale pour les années à venir. Il permet à la commune d'exposer les grands axes de sa politique pour les 10 à 15 années à venir.

[A Paulhan, le projet de PLU vise un horizon 2031.]

C'est un engagement pour le devenir du territoire communal. Aussi, conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD veille à respecter les principes des articles L.101-1 et L.101-2.

□ LES ARTICLES L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME RÉGISSENT SON ÉLABORATION

■ Article L.101-1

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

■ Article L.101-2

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la

protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2025

□ L'ARTICLE L.101-2-1

«L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment

une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.»

□ LE CONTENU DU PADD EST DÉFINI PAR L'ARTICLE L.151-5 :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales , ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4 , le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception en préfecture : 22/12/2025

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul..»

Certaines orientations du PADD sont ensuite cartographiées pour les territorialiser.

II. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les besoins de la commune en matière de développement urbain. Il préserve les spécificités urbaines et naturelles de Paulhan et sa physionomie de bourg rural. Les principes d'urbanisation et d'aménagement veillent au respect de l'économie générale de l'espace et à la diversité d'usage des sols.

Le projet communal prend en compte le volet humain, il est favorable à l'épanouissement individuel et au lien social et s'articule à Paulhan, autour de trois objectifs

- Accompagner un projet reposant sur l'économie/le patrimoine et l'agriculture pour favoriser la vie ensemble ;
- Conforter et créer les équipements nécessaires à cette évolution et l'accompagnement d'une urbanisation cohérente et mesurée ;
- Prendre en compte les contraintes qui s'imposent : les risques, la préservation des milieux naturels et patrimoniaux, le contexte territorial et administratif.

Le PADD de Paulhan se décline ainsi en 5 axes :

- **axe 1.** Envisager l'avenir dans une temporalité et une territorialité étendues et concertées
- **axe 2.** Affirmer un caractère de bourg rural en maintenant la qualité de vie à travers la culture, l'agriculture et le vivre ensemble
- **axe 3.** Préserver et développer les conditions d'une activité dynamique et porteuse d'emplois
- **axe 4.** Conserver la qualité patrimoniale tout en permettant une diversité de logements
- **axe 5.** Protéger et soutenir la biodiversité par une utilisation durable du territoire et une attention aux risques

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2025

III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

III.1. AXE 1 : ENVISAGER L'AVENIR DANS UNE TEMPORALITÉ ET UNE TERRITORIALITÉ ÉTENDUES ET CONCERTÉES

Le développement de la commune de Paulhan s'est, dans un premier temps, fortement appuyé sur la viticulture, bénéficiant d'infrastructures stratégiques dans la production et l'acheminement du vin (cave coopérative, voie ferrée, gare...). A partir du noyau ancien se sont ainsi développés les faubourgs qui témoignent aujourd'hui de l'histoire agricole de la commune. A partir des années 1970, le tissu artisanal et industriel (en lien avec l'agriculture - irrigation, transformation de produits...) est venu renforcer le tissu économique et a développé la commune au Sud.

Cette seconde phase de développement a également marqué la commune avec l'arrivée massive de population qui s'est accélérée dans les années 90, notamment sous l'effet de l'autoroute. Paulhan a ainsi gagné plus de 1000 habitants en 15 ans.

Avec environ 4000 habitants en 2021 (3977 habitants INSEE), la commune est aujourd'hui un bourg important dans la plaine du Cœur d'Hérault, bénéficiant d'équipements (collège, lycée, piscine notamment), de commerces et services qui lui confèrent un rôle de pôle relais des villes proches (Clermont l'Hérault, Pézénas, Gignac...).

Aujourd'hui, Paulhan est à un moment charnière de son évolution et affirme, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables la volonté de conforter son rôle de bourg rural tout en privilégiant l'amélioration de la vie quotidienne de ses habitants.

III.1.1. SUR LE COURT TERME, POSER LES BASES

DU PROJET URBAIN

Avant tout nouveau développement spatial et démographique, la commune de Paulhan a pour nécessité et ambition de mettre une priorité à un certain nombre de préalables :

- répondre aux besoins fondamentaux liés aux réseaux : la commune est en cours de mise à niveau de ses capacités de ressource en eau, de stockage et d'assainissement ;
- avoir une offre d'équipements et de salles associatives suffisante et adaptée : la commune doit répondre à des besoins grandissants qui viennent d'une part de sa propre croissance mais aussi des communes alentours ;
- travailler les lieux de vie du village au travers d'espaces publics accueillant, appropriables et vivants.

☐ ORIENTATIONS DU PLU

- › Mettre en cohérence le schéma d'assainissement et la capacité des réseaux avec les besoins actuels et à venir : ressource en eau potable, réservoir et STEP
- › Continuer de mettre à niveau les réseaux (recherche de fuites, changement des conduites, etc.)
- › Assurer les capacités d'évolution des équipements existants ou à venir
- › Identifier les espaces publics clés et permettre leur mutation

III.1.2. SUR LE MOYEN TERME, AFFIRMER

L'IDENTITÉ ET LA POSITION DE PAULHAN DANS

SON TERRITOIRE ÉLARGI

Au travers de son PADD, Paulhan souhaite affirmer son identité et ainsi se positionner, en complémentarité des autres communes, dans le développement du territoire élargi. Paulhan est aussi la porte d'entrée Sud du Pays Cœur d'Hérault, et à ce titre, joue un rôle particulier en terme d'image, mais aussi de fonctionnement (notamment multimodal).

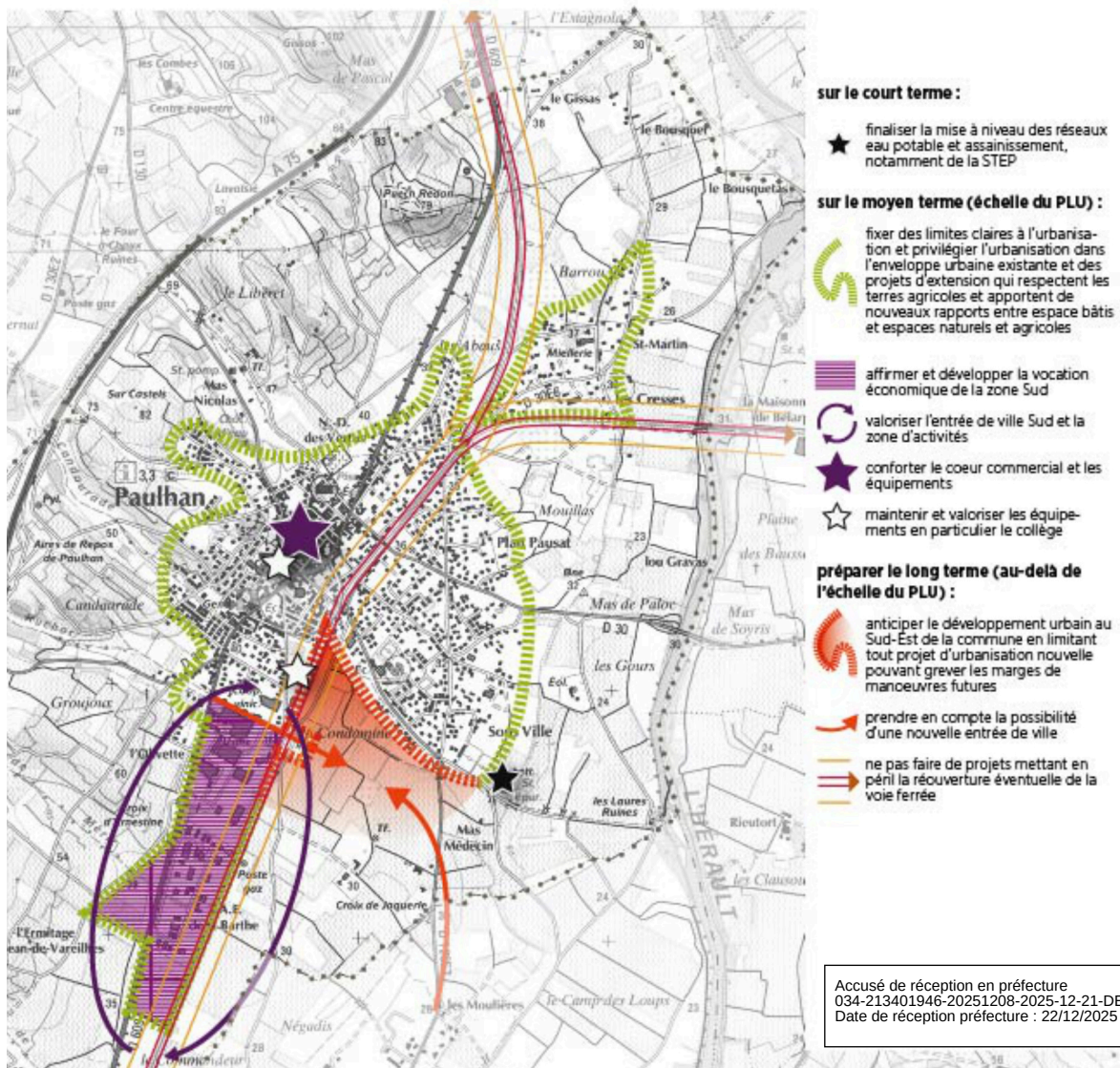
Dans cette perspective, l'objectif est de s'appuyer et de rendre mieux visibles ses qualités : l'image rurale du bourg (compacité, patrimoine bâti et végétal), l'environnement et la présence d'un tissu d'activités, de commerces d'équipements et

de services structurants pour le territoire, le maintien de la proximité avec la population.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Privilégier un développement du village existant dans le prolongement de ses limites urbaines actuelles pour conforter la vie de village, recentrer les aménagements et préserver le cadre environnemental et agricole de la commune
- › Afficher l'agriculture comme une filière fondamentale, se différencier par un objectif d'agriculture raisonnée et diversifiée
- › Maintenir les activités industrielles et artisanales en prenant en compte la dimension territoriale de la zone d'activités
- › Optimiser et valoriser l'entrée de ville Sud et le secteur d'activités, image d'entrée de ville mais aussi de porte Sud du Pays Cœur d'Hérault

- › Conforter le coeur commercial de Paulhan ainsi que les équipements au rayonnement supra-communal ; maintenir et valoriser la présence du collège et la possibilité d'offrir un parcours complet de prise en charge et d'éducation des enfants au village (de la crèche au collège)



III.1.3. PRÉPARER LE LONG TERME EN TERME DE

DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

La vision prospective de l'aménagement et du développement de la commune permet d'anticiper et de prendre en compte dès ce PLU, des éventuelles contraintes ou opportunités.

La zone Sud-Est du village apparaît comme le développement naturel de la commune. Considérant le potentiel de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ainsi que la priorité donnée au confortement de l'existant, c'est un secteur de développement qui est à envisager sur le long terme.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Limiter tout projet d'urbanisation nouvelle pouvant grever les marges de manoeuvre futures au Sud-Est de la commune
- › Optimiser et valoriser la zone d'activités existante dans l'attente des éléments de faisabilité de l'extension de cette zone économique, qui permettra de décliner les objectifs de développement économique du SCoT
- › Prendre en compte la possibilité d'une nouvelle entrée de ville à l'Est
- › Ne pas faire de projet mettant en péril la réouverture éventuelle de la voie ferrée

III.2. AXE 2 : AFFIRMER UN CARACTÈRE DE BOURG RURAL EN MAINTENANT LA QUALITÉ DE VIE A TRAVERS LA CULTURE, L'AGRICULTURE ET LE VIVRE ENSEMBLE

Face à une augmentation rapide de sa population, l'éloignement des quartiers d'habitations des lieux de vie et de services de la commune, la multiplication des usages et usagers du centre de Paulhan, mais aussi la mutation de l'agriculture, il s'agit pour la commune d'intensifier ses qualités à l'intérieur du bourg (proximité, échelle humaine, vie de « village ») comme dans son écrin paysager et agricole (paysage cultivé et accessible).

III.2.1. UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE À LA FOIS EN TERME DÉMOGRAPHIQUE ET SPATIAL DE PAULHAN

Cette croissance sera limitée et privilégiera l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles constructions dans les quartiers existants afin d'assurer la pérennité des équipements, des services et des commerces, des espaces agricoles et naturels, cadre de vie privilégié de la commune.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Maîtriser la progression démographique autour de 1,5% à l'horizon 2031, dans le respect des orientations du SCoT en projet, pour atteindre environ 4700 habitants
- › Traduire la trajectoire de réduction d'au moins 50% des espaces agricoles et naturels par rapport à la consommation constatée de ces 10 dernières années (environ 8ha entre 2011 et 2021)
- › Clarifier les limites urbaines et les compléter ponctuellement par des extensions dans les dents creuses et des interfaces entre l'espace bâti et

l'espace non bâti

III.2.2. PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE PAYSAGER DE LA COMMUNE

La qualité paysagère de Paulhan est un atout indéniable pour les habitants de la commune. Les contraintes naturelles associées au dynamisme agricole ont permis le maintien d'un écrin paysager exceptionnel pour le village, qui, installé dans la plaine, offre des vues lointaines sur le cordon boisé de la ripisylve de l'Hérault à l'Est et des reliefs à l'Ouest.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Maintenir l'agriculture et l'ouverture du paysage de la plaine
- › Préserver le caractère non bâti des reliefs et la qualité de la ripisylve et de l'Hérault
- › Valoriser les accès piétons et vélos aux espaces naturels et paysagers

III.2.3. INTENSIFIER LA VIE SOCIALE DANS LE BOURG À TRAVERS LES ÉQUIPEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS

La commune de Paulhan bénéficie à la fois d'une diversité et d'une répartition de ses services et équipements à l'échelle de la commune.

Aujourd'hui, ils sont installés à la fois dans le centre ancien, au Nord-Ouest, et à l'Est où l'on retrouve les équipements scolaires (maternelle et primaire) et sportifs. Pour autant, le maillage actuel ne permet pas de bien relier ces lieux de vie, en particulier à pied ou à vélo. De plus, leur dispersion dans le village ne crée pas de lieu d'intensité où se croisent et se complètent les usages. Il s'agit au travers du projet de la commune de renforcer les lieux de vie et de mieux les relier.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Développer une polarité complémentaire au centre ancien au travers d'un projet global de requalification du secteur de la gare et de la Cave Coopérative
- › Poursuivre la requalification de la voie ferrée en Voie Verte reliant le centre de Paulhan à l'Est, en y apportant de nouveaux équipements accessibles

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception en préfecture : 22/12/2025

- › Créer un axe piétonnier structurant reliant le centre ancien, le pôle de la gare et de la Cave et le pôle des équipements scolaires

III.2.4. INNOVER DANS DES LIEUX DE VIE

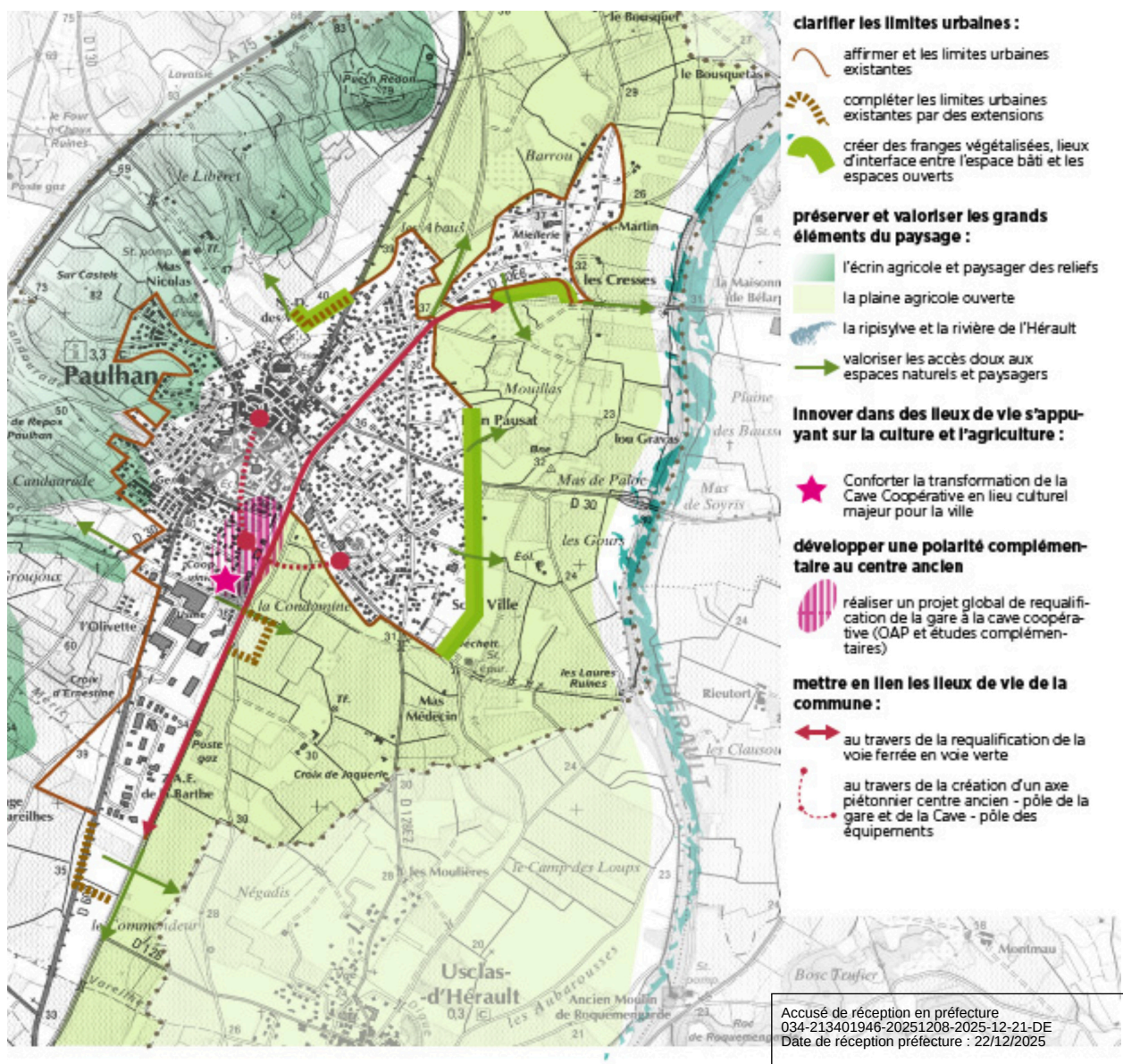
S'APPUYANT SUR LA CULTURE ET L'AGRICULTURE

Face au risque de devenir un village dortoir et d'une banalisation de son territoire, la commune souhaite renforcer les liens entre les habitants, le territoire et son histoire.

S'appuyer sur la culture et l'agriculture est une clé permettant de valoriser l'identité propre de Paulhan au travers d'activités en lien avec le passé de la commune mais ouvertes sur l'innovation.

ORIENTATIONS DU PLU

- › Conforter la transformation la Cave Coopérative en lieu culturel et de loisirs majeur pour la ville et les alentours
- › Développer une agriculture vivrière en lien avec les habitants
- › Conforter le pôle de d'équipements de la mairie et du jardin Sainte Claire



III.3. AXE 3 : PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES CONDITIONS D'UNE ACTIVITÉ DYNAMIQUE ET PORTEUSE D'EMPLOIS

Paulhan est un bassin d'emplois qui permet à 1/3 de ses habitants actifs de travailler sur leur commune de résidence. C'est un facteur d'attractivité indéniable pour la commune ainsi qu'une opportunité de développer un lieu de vie et de proximité.

III.3.1. MAINTENIR LA DIVERSITÉ DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DES EMPLOIS

Paulhan dispose d'un éventail d'activités diversifiées : commerces, services (éducation, santé, ...), industrie, artisanat, agriculture... soit un panel large d'emplois en termes de qualification et de domaines.

Le soutien du dynamisme économique passe à la fois par la préservation des lieux d'activités mais aussi par une valorisation qualitative des espaces.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Accompagner la redynamisation du centre ancien par des projets de requalification : réaménagement des espaces publics (dont des trottoirs), réorganisation du stationnement, réhabilitation des halles
- › Valoriser les activités, en particulier commerciales, au travers de l'encadrement des enseignes et de l'optimisation et l'actualisation régulière de la signalétique
- › Assurer la pérennité des rez-de-chaussées d'activités dans le centre de la commune
- › Maintenir des équipements adaptés aux besoins et porteurs d'emplois, en particulier les équipements scolaires
- › Concentrer le développement artisanal et industriel dans le secteur Sud, proche de la zone d'activités de Vareilhes existante, dont l'extension est en cours de réflexion

- › Valoriser l'entrée de ville Sud, porte d'entrée de la commune, mais aussi du Pays Coeur d'Hérault) dans le cadre de la réflexion sur l'extension de la zone d'activités de Vareilhes

- › Soutenir le maintien de l'activité d'Irrifrance sur place

III.3.2. S'APPUYER SUR LE POTENTIEL AGRICOLE

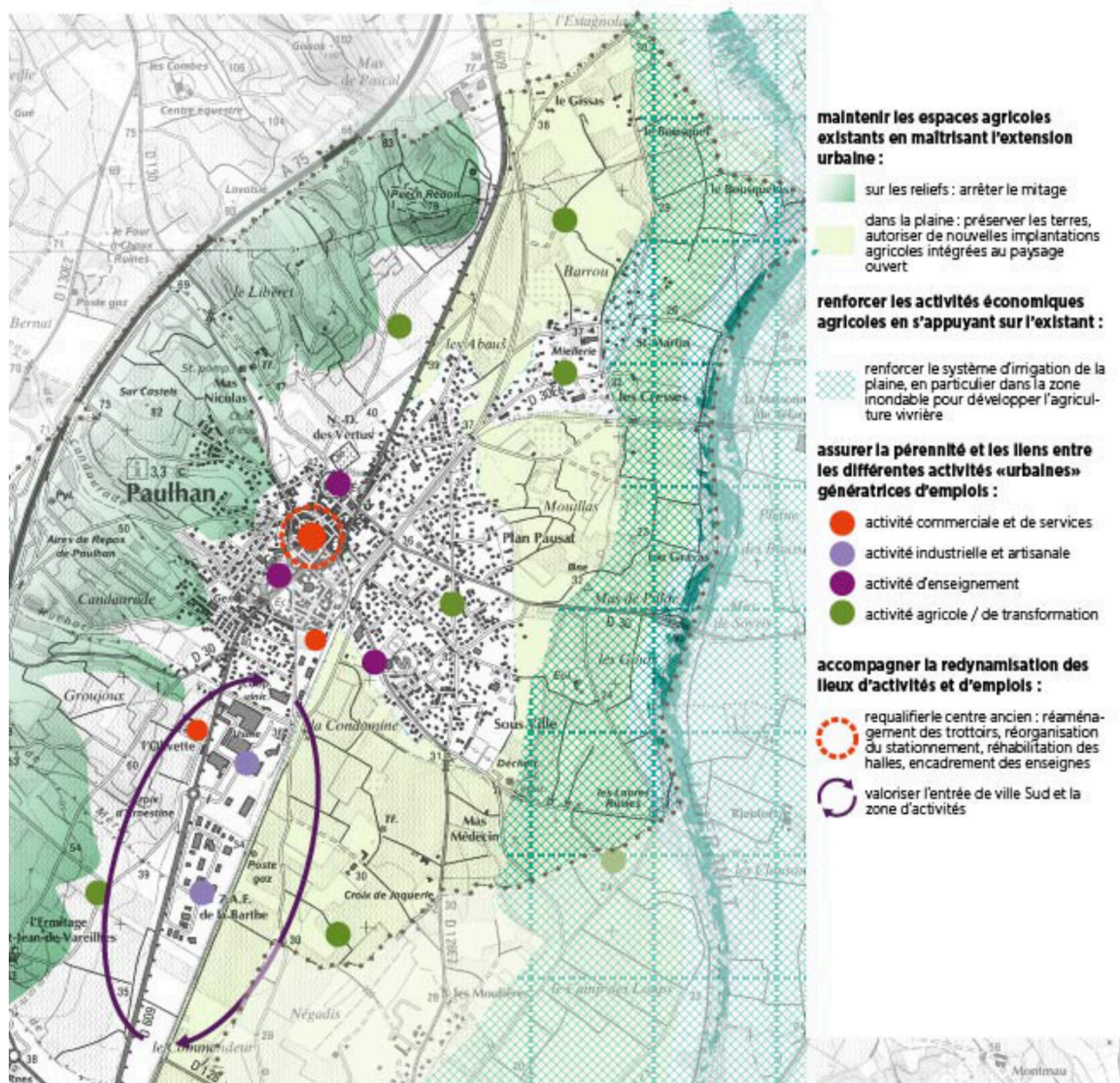
Sur Paulhan, l'agriculture est un élément fédérateur qu'il convient de soutenir et d'accompagner pour assurer l'installation et la pérennité des agriculteurs et de leurs activités.

Ainsi, l'agriculture constitue un axe de développement économique porteur pour la commune créant à la fois des richesses et des emplois mais aussi une valeur ajoutée liée à l'image attractive de terroir et une indépendance alimentaire. C'est également une opportunité pour modeler les paysages.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Maintenir les espaces agricole existants en maîtrisant l'extension urbaine : en stoppant d'une part le mitage des reliefs, et d'autre part en autorisant seulement les nouvelles installations agricoles dans la plaine sous condition de leur intégration paysagère
- › Développer des activités en lien avec l'agriculture et l'irrigation (lieux de stockage, de vente, de circuit-court d'enseignement)
- › Favoriser l'installation des jeunes en leur permettant d'accéder aux terres et au bâti et mettre en place les conditions d'accueil de l'agriculture vivrière (lieu de travail, de vente, de découverte...)
- › Éviter les risques de conflit entre l'exploitation des terres, le parcellaire cultivé et le voisinage
- › Favoriser l'émergence de projets autour de l'agriculture (œnotourisme, ferme auberge...)
- › Favoriser la diversification, notamment sur les parcelles bénéficiant de l'irrigation
- › Améliorer la qualité de la ressource en eau au niveau du Rieu, en favorisant la mise en place d'une agriculture respectueuse des écosystèmes et en multipliant les engagements sous MAEC (Mesures

Accusé de réception en préfecture
024-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2025



III.4. AXE 4 : CONSERVER LA QUALITÉ PATRIMONIALE TOUT EN PERMETTANT UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS

La commune de Paulhan dispose d'un ensemble bâti remarquable composé d'un centre médiéval originel à partir duquel se sont installés des faubourgs et divers bâtiments patrimoniaux liés à l'histoire viticole importante du territoire. Ce développement de la commune, un temps centre vital de l'économie viticole, a laissé des traces et des architectures qui méritent d'être valorisées.

Par ailleurs, Paulhan n'a pas échappé à une urbanisation plus banale de maisons individuelles qui se sont construites au coup par coup autour de ce patrimoine dont il faut accompagner la requalification.

La commune souhaite renverser une situation paradoxale : alors que le bâti ancien qui fait le cachet du village a été délaissé pour les maisons individuelles, le parc de logements ne répond plus aux besoins actuels. En effet, il offre aujourd'hui essentiellement de grands logements, à la vente, alors qu'est identifié un besoin en petits et moyens logements, en locatif, notamment social.

La commune étant étendue, il s'agit également de repenser l'espace public comme un prolongement des logements, offrant des espaces complémentaires à l'espace privé, mais aussi nécessaires pour permettre la vie de voisinage.

III.4.1. OFFRIR UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS DANS LEUR STATUT ET LEUR FORME

Le rééquilibrage de l'offre de logements de Paulhan répond à une volonté de mixité générationnelle et sociale. Aussi, la commune se doit d'apporter des réponses en terme de parcours résidentiels en réinventant des formes de logements plus appropriées aux moyens et aux besoins des habitants.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Produire les logements nécessaires au projet démographique, à savoir 390 logements environ, en priorisant le potentiel dans l'enveloppe urbaine et en y mobilisant **au moins 69% des besoins en logements conformément au SCoT** (cf étude en annexe du présent PADD)
- › Considérer le potentiel des secteurs pavillonnaires : capacités de densification
- › Permettre un parcours résidentiel complet sur la commune
- › Développer le locatif social, l'offre de petits logements, notamment en locatif et pour les primo-accédants
- › Favoriser la diversité des formes urbaines et des typologies de logements

III.4.2. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Il s'agit de favoriser la production de logements au plus près des lieux de vie dans un triple objectif d'économie de l'espace, d'intensification de la vie du bourg et de valorisation du bâti ancien.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Favoriser la réhabilitation des logements vacants et des façades du centre ancien
- › Réhabiliter les espaces publics du centre en prenant en compte de nouveaux habitants (besoin d'espaces, de stationnement...)
- › Reconvertir la gare dans un objectif de mixité d'usages, notamment avec du locatif social, à proximité des services, commerces et des écoles
- › Encourager la mutation des parcelles d'activités proches de la gare
- › Réinvestir l'ancienne voie ferrée par des lieux de rencontre, de loisirs et de promenade
- › Repenser l'espace public du pôle gare en offrant des lieux d'usages pour l'ensemble de la commune, comme pour le quartier

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2025

III.4.3.DÉVELOPPER DES EXTENSIONS URBAINES

ÉCONOMES ET QUALITATIVES

Il s'agit ici de maîtriser les extensions dans le respect des zones agricoles et de l'environnement mais aussi de penser toute nouvelle opération comme une opportunité de répondre à des besoins actuels dans la diversité des modes d'habiter.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Apporter les réponses complémentaires en logements dans des extensions urbaines économes en espace, appliquant la densité minimale de 31 logs/ha, en mobilisant un maximum de 2ha
- › Favoriser des opérations groupées
- › Apporter de nouveaux espaces pour les habitants des quartiers existants
- › Créer des espaces verts et des jardins en interface avec les espaces non bâtis

III.4.4.VALORISER LES ÉLÉMENTS

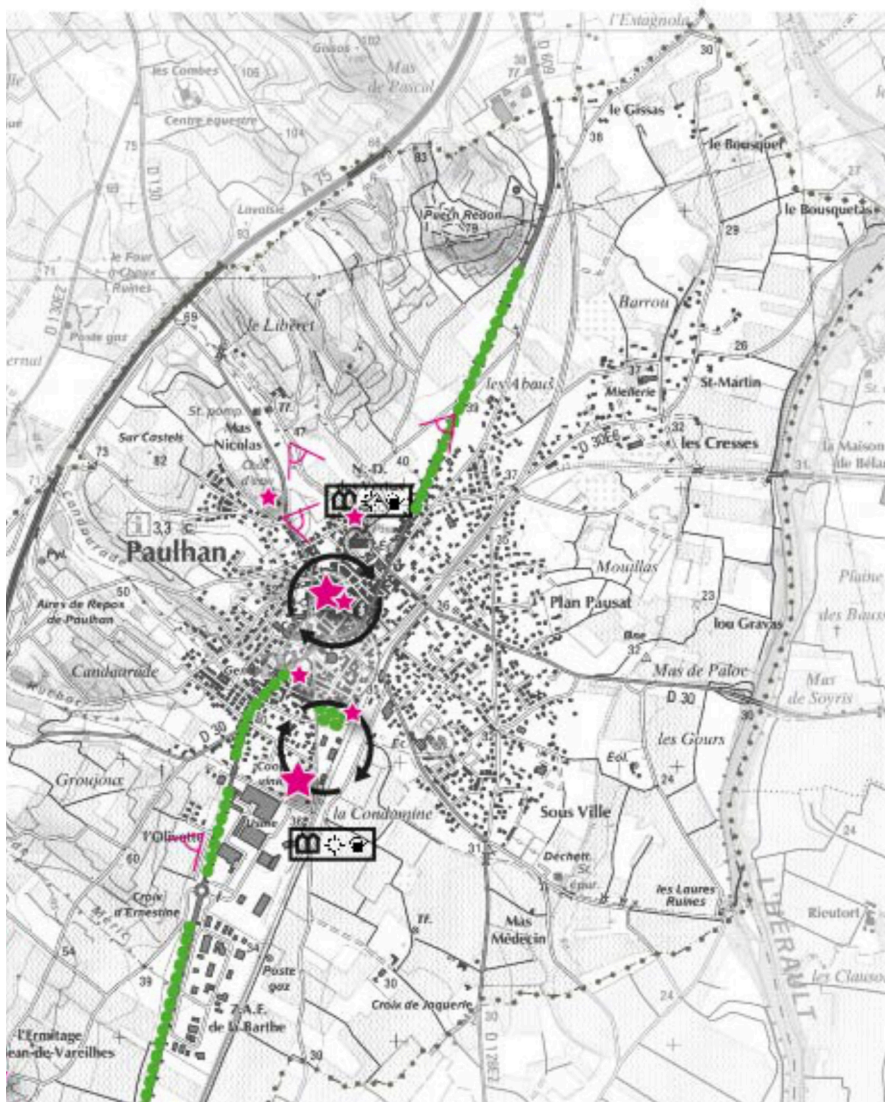
PATRIMONIAUX DU VILLAGE

Marqueur d'une histoire longue de plusieurs siècles et de l'identité de la commune, le patrimoine du village participe à la qualité du cadre de vie des habitants. Les éléments bâtis et naturels de la commune doivent être pris en compte et valorisés pour continuer à traverser le temps.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Protéger le patrimoine bâti tout en le mettant au service des habitants, donc sans le figer (il s'agit : du bâti du centre médiéval, des Halles, de la Chapelle Notre-Dame des Vertus, de la Cave Coopérative, de la Gare, de l'Hermitage St-Jean-de-Vareilhes, des anciennes écoles Georges Sand et Georges Brassens, de la salle polyvalente et du Château d'eau – patrimoines du XX^{ème} siècle)
- › Maintenir les vues lointaines et proches sur les éléments remarquables du patrimoine bâti
- › Préserver les alignements d'arbres qui accompagnent la traversée du village
- › Favoriser la ré-appropriation de la voie ferrée tout en maintenant son tracé

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2025



favoriser le renouvellement urbain et la valorisation du patrimoine :

- dans le centre ancien notamment au travers de la réhabilitation des logements vacants
- dans le secteur de la gare-cave au travers de la reconversion de la gare, des lieux d'activités (services techniques, entreprises de BTP...) et de la voie ferrée

développer des extensions urbaines dans le respect des zones agricoles et de l'environnement et permettant d'améliorer le cadre de vie :

- favoriser des opérations groupées...
- ... apportant de nouveaux espaces de rencontre pour les habitants des quartiers existants
- ... créant des espaces verts et de jardins en interface avec les espaces non bâtis
- ... respectant une mixité des formes urbaines et des typologies de logements

valoriser les éléments patrimoniaux du village :

- protéger le patrimoine tout en le mettant au service d'usages des habitants
- maintenir les vues lointaines et proches sur les éléments remarquables
- maintenir les alignements d'arbres qui accompagnent les espaces publics structurants du village

III.5. AXE 5 : PROTÉGER ET SOUTENIR LA BIODIVERSITÉ PAR UNE UTILISATION DURABLE DU TERRITOIRE ET UNE ATTENTION AUX RISQUES

La commune est longée à l'Est par le fleuve Hérault, porteur d'enjeux environnementaux forts et dont la préservation de son fonctionnement écologique est essentielle.

Paulhan souhaite conserver son identité paysagère, en s'appuyant sur le maintien de l'agriculture, la préservation des grands espaces ouverts, mais aussi au travers de la conservation de la biodiversité et de sa traduction en trame verte et bleue. En effet, bien que dégradées, les ripisylves des cours d'eau permanents ou temporaires sont des corridors pour la trame verte et bleue.

III.5.1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Il s'agit de donner la priorité au réinvestissement de l'existant et de limiter les extensions urbaines sur les terres agricoles ou des espaces naturels remarquables.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.
- › Contenir l'urbanisation diffuse pour éviter l'impact négatif sur la faune et la flore (prédateurs domestiques, piétinements, etc.)
- › Créer des bandes tampon entre les espaces agricoles ou naturels et l'urbanisation

III.5.2. RESPECTER LES CORRIDORS DE BIODIVERSITÉ

Les enjeux écologiques se pensent à toutes les échelles du territoire. S'ils induisent des contraintes, ce sont aussi des opportunités de projet et de qualification des choix de développement et d'aménagement.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Ne pas urbaniser les espaces non bâtis traversés par les corridors écologiques et restaurer les corridors dégradés
- › Préserver la coupure urbaine entre le bourg et St Martin
- › Préserver la ripisylve de l'Hérault et restaurer autant que possible les petites ripisylves du réseau hydrographique de la commune
- › Favoriser des clôtures perméables pour la faune
- › Appuyer la trame noire sur la TVB.

III.5.3. PRÉSERVER DES RISQUES LES POPULATIONS ET LES ACTIVITÉS

La commune est impactée par plusieurs types de risques. Le principe de précaution incite à prendre des mesures pour limiter et/ou interdire les constructions dans les zones concernées afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Prendre en compte l'ensemble des données et études disponibles sur le risque inondation : PPRI, AZI, études hydrauliques
- › Gérer le ruissellement notamment au travers d'un schéma de zonage pluvial et de la limitation du bâti et de l'imperméabilisation des sols des secteurs concernés par le ruissellement
- › Prendre en compte les autres risques : feu de forêt (notamment interface entre urbanisation et boisement), séisme niveau 2, retrait gonflement des argiles, mouvement de terrain, rupture de barrage, transport de matières dangereuses (A75 et gazoduc)
- › Limiter les pollutions, notamment agricoles sur les masses d'eau
- › Prendre en compte les sites potentiellement pollués
- › Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures

III.5.4. FAVORISER UNE BONNE GESTION DE L'EAU

La ressource en eau est précieuse et sa protection doit être encadrée quantitativement.

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception en préfecture : 22/12/2025

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Favoriser les économies d'eau (urbaines et agricoles), pour limiter les prises d'eau dans l'Hérault
- › Suivre, améliorer et stabiliser le rendement du réseau d'eau potable

III.5.5. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT AVEC DES DÉPLACEMENTS OPTIMISÉS ET DURABLES

Les déplacements sur Paulhan et alentours se font essentiellement avec la voiture particulière, que ce soit pour des déplacements internes au village, ou vers l'extérieur.

La commune a déjà engagé des aménagements pour sécuriser et améliorer les liaisons piétonnes et souhaite encourager les alternatives à la voiture : marche, vélo mais aussi covoiturage.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- › Connecter les cheminements doux existants, notamment par de nouveaux axes piétons

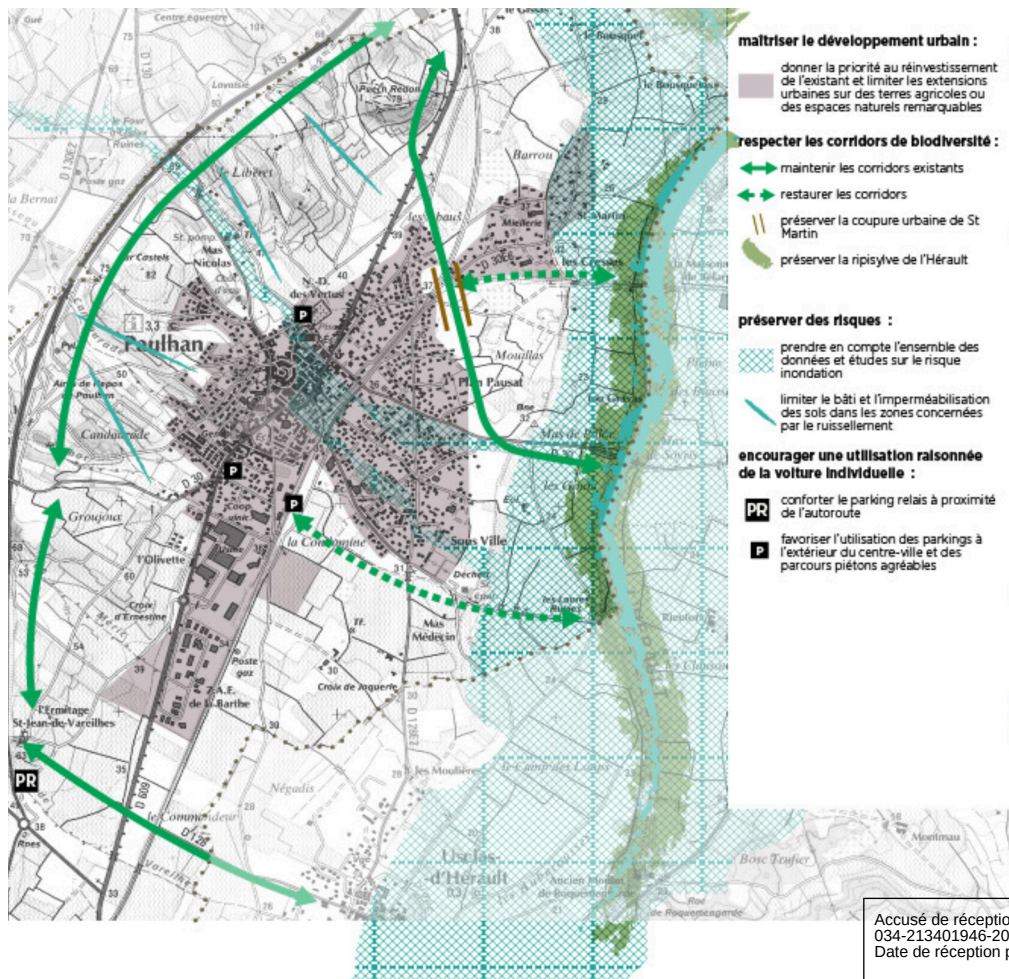
- › Conforter le parc relais à proximité de l'autoroute et anticiper la future interface multimodale, vers la salle des fêtes
- › Soutenir/développer les Plans de Déplacements Entreprises (PDE)

III.5.6. FAVORISER ET ENCADRER L'UTILISATION DES ENR

Outre l'aspect énergétique, les énergies renouvelables sont aussi porteuses d'activités économiques d'avenir que la commune peut valoriser. L'usage des énergies renouvelables peut aussi permettre une indépendance énergétique précieuse.

□ ORIENTATIONS DU PLU

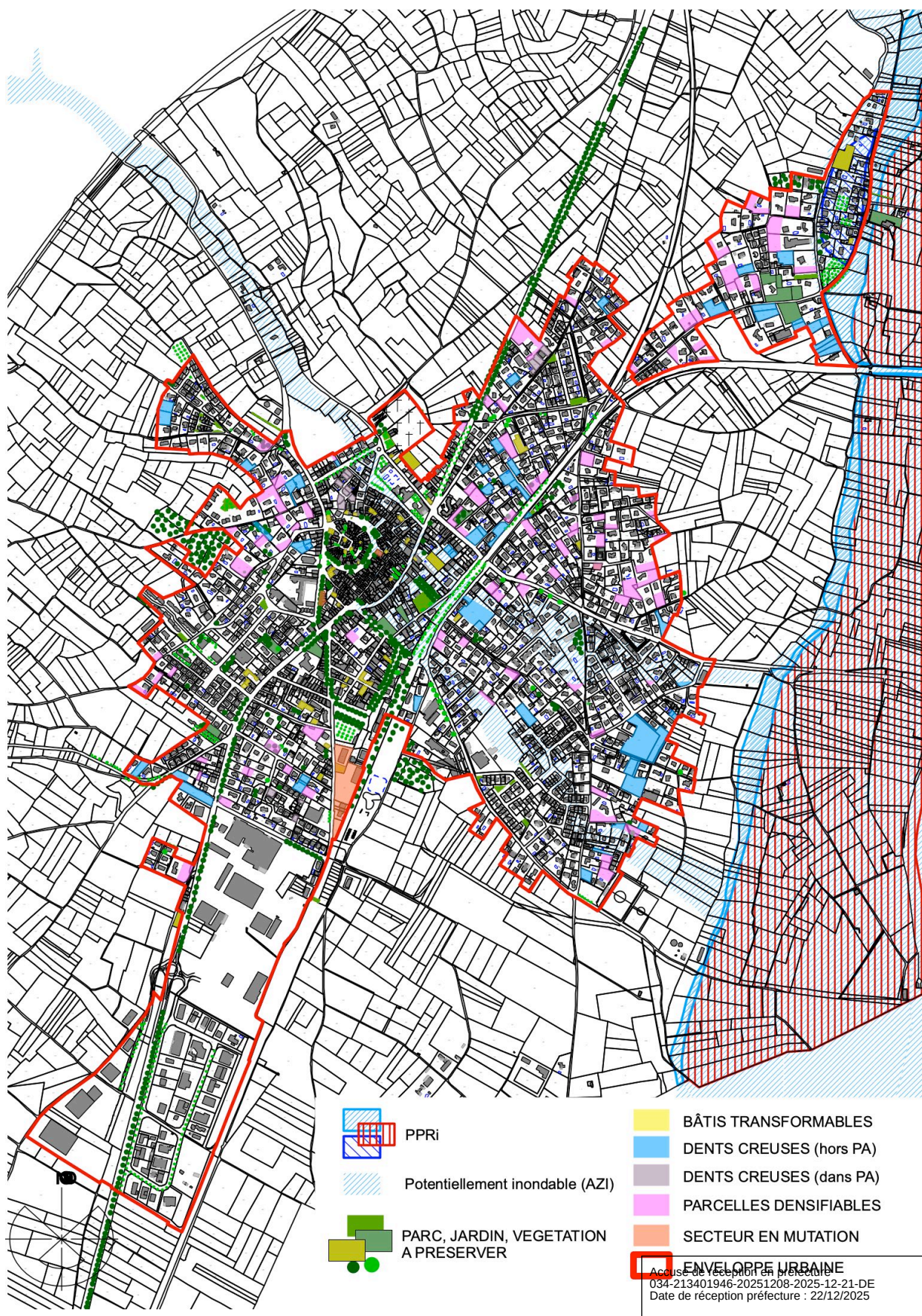
- › Favoriser le potentiel photovoltaïque, compte tenu du climat favorable, notamment sur les toitures, en prenant en compte l'intégration paysagère
- › Tenir compte d'un territoire peu favorable au grand éolien (enjeux paysagers et environnementaux, enjeux forts dans le Schéma Régional Eolien).



A. ANNEXE - ÉTUDE DE DENSIFICATION

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20251208-2025-12-21-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2025

POTENTIEL PONDERE A 2031



POTENTIEL CHIFFRE

1. Les données

BASES DE CALCULS	
nombre de logements / hectare	
en secteur mutation + extension	31
en dent creuse	20
en densifiable	12
pondération (durée du PLU)	
dents creuses	100%
densifiables	50%
transformables	50%
vacants	selon ScoT

LOGEMENTS

EN 2018		données INSEE
nb de logements		1985
nb de rés. secondaires		103
ratio de rés.secondaires		5,2%
nb de logts vacants		152
nb d'habitants par logts		2,27
OBJECTIF 2031		
nb d'habitants par logmt		2,21
nombre total de nouveaux logements		386
lié aux résidences principales nécessaires		324
lié aux résidences secondaires		15
lié au desserrement de la population		47

07-nov-25

L'ACTUEL	données INSEE
nb d'habitants en 2018 (en vigueur 2021) = base ScoT	3977

LOGEMENTS

EN 2018		données INSEE
nb de logements		1985
nb de rés. secondaires		103
ratio de rés.secondaires		5,2%
nb de logts vacants		152
nb d'habitants par logts		2,27
OBJECTIF 2031		
nb d'habitants par logmt		2,21
nombre total de nouveaux logements		386
lié aux résidences principales nécessaires		324
lié aux résidences secondaires		15
lié au desserrement de la population		47

07-nov-25

L'ACTUEL	données INSEE
nb d'habitants en 2018 (en vigueur 2021) = base ScoT	3977

OBJECTIF 2031

Perspective de croissance 2018-2030	1,31%
Objectif 2030	4649
Perspective de croissance 2030-2031	0,93%
Objectif 2031	4692
augmentation de la population	715

2. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine 2021

dents creuses (hors PA en cours)	brut en ha	7,92	158
	pondéré (risques, projets, protections...) en ha	5,20	
densifiables	mobilisé (avec pondération) en ha	5,20	104
	brut en ha	9,22	111
vacants	pondéré (risques, projets, protections...) en ha	6,95	
	mobilisé (avec pondération) en ha	3,48	42
transformables	brut en logts		152
	50% à mobiliser d'ici 2040 (ScoT)		76
restant dans les PA en cours	mobilisé 2018-2031		41
	brut en bâtis		43
Secteur mutation (gare, M+)	mobilisé (avec pondération) en log		22
	Champ de Clergue + Clos des Vignerons		14
	à vocation d'équipements	1,00	0
	total du potentiel mobilisé dans l'enveloppe urbaine	13,15	223

3. Les nouveaux logements créés depuis 2018 - T zéro ScoT

logements autorisés	Nombre de logements
2018	102
2019	3
2020	10
2021	8
2022	9
2023	5
2024 (dont 284 LS FD)	15
2025	42
	10

4. Équilibre besoin / potentiel / extensions

	Nombre de logements
besoins complémentaires en nombre de logts	61

TOTAL LOGEMENTS

Besoin en extension urbaine (ha)	2,0
----------------------------------	-----