



**VILLE DE
PAULHAN**

Commune de PAULHAN

**Rapport de présentation
Annexé à la Décision du Maire du 06/07/2026**

**PROTECTION, PRESERVATION, MISE EN VALEUR ET OUVERTURE AU PUBLIC
DES BERGES DE L'HERAULT, SECTEUR DU LOU GRAVAS**

Préemption de la parcelle section AE n° 452

I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1) Description et caractéristiques de la commune

Située au cœur du département, la commune de Paulhan est localisée entre Clermont l'Hérault et Pézenas, à une dizaine de kilomètres de ces deux villes. Elle dépend administrativement du Canton de Clermont l'Hérault et de la Communauté de Communes du Clermontais.

Paulhan est un bourg de 3.947 habitants organisé autour d'un centre ancien en forme de « circulade » composé de plusieurs anneaux réguliers de parcelles. C'est un village historique, une circulade quasi parfaite dont il faut respecter le mode d'organisation et de développement typique de l'habitat groupé de nos villages méridionaux.

La superficie de la commune de Paulhan est de 1.126 hectares de terres essentiellement agricoles. Ses communes limitrophes sont Campagnan, Bélarga, Usclas d'Hérault, St Pargoire, Adissan, Aspiran, Cazouls d'Héraults, Nizas à vocation viticole. Cette petite commune du cœur d'Hérault s'étend des abords des rives de l'Hérault aux pieds des collines du biterrois.

Ce gros bourg au cœur d'une campagne paisible et verdoyante attire de nouveaux habitants et sa progression démographique est sensible. La population de Paulhan est ainsi passée de 2 276 habitants en 1975 à 3 947 en 2019. Ceci s'explique en partie par la présence aux alentours de l'autoroute A 75 qui rapproche les usagers de la commune des grands centres de vie que sont MONTPELLIER et BEZIERS. De plus, la proximité directe de la commune avec le fleuve Hérault offre un cadre de vie exceptionnel à ses habitants en leur donnant rapidement accès à des espaces de nature. Les berges du fleuve confèrent d'agréable lieux de promenades, sites refuges en cas de fortes températures. Ces dernières sont d'autant plus prisées avec le contexte climatique actuel.

2) Paulhan, une commune de grande qualité environnementale et paysagère

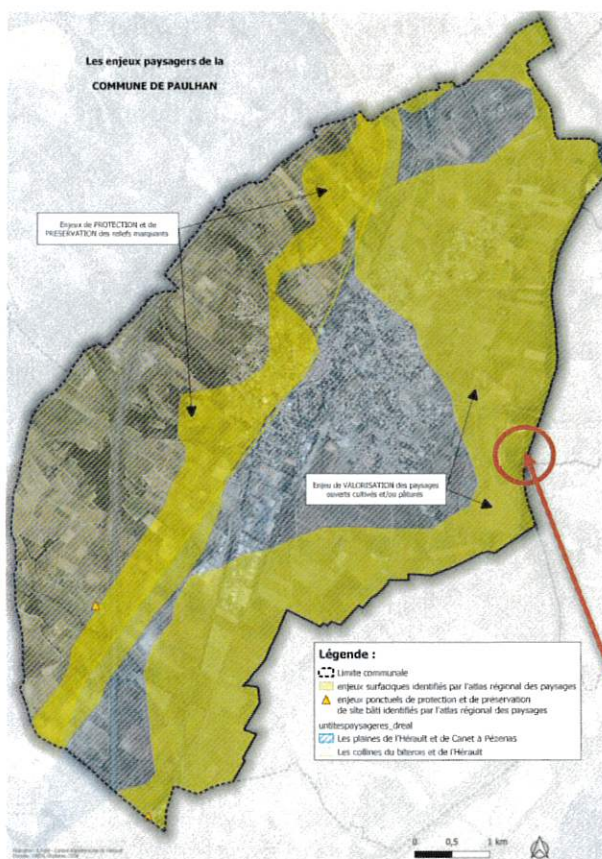
2.1 Un patrimoine paysager reconnu sur le plan régional

La commune de Paulhan abrite une diversité de paysages exceptionnels qu'elle a à cœur de préserver, en particulier les berges du fleuve Hérault. Ses caractéristiques paysagères sont d'ailleurs reconnues à l'échelle régionale et inventoriées dans l'Atlas des paysages du Languedoc Roussillon (figure ci-après). Paulhan est en effet concernée à cheval entre les grandes unités paysagères que sont :

- **Les collines du biterrois et du Piscénois** (localisées à l'ouest) : <http://paysages.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/Herault/EjP12.html#Enjeu1>. La commune de Paulhan est ainsi incluse

dans la plus vaste unité paysagère de l'Hérault, unité reliant la plaine de l'Aude à celle de l'Hérault. Elle renferme ainsi la totalité des collines de l'arrière-pays de Béziers et de Pézenas. Très largement viticoles, les communes qui composent l'unité paysagère (dont Paulhan) sont assez marquées par l'urbanisation qu'il convient de limiter ([maitriser ?](#)) pour préserver la qualité paysagère des collines de l'Hérault.

- **Les plaines de l'Hérault de Canet à Pézenas** (unité comportant la parcelle objet de la préemption) : <file:///C:/Users/esalle/Zotero/storage/T2VD6D78/UP8.html>. Cette unité se concentre sur la partie Est de Paulhan et intègre une bonne partie des berges du fleuve Hérault. Elle se caractérise par une plaine en couloir délimitée par des reliefs viticoles, topographie offrant de beaux potentiels de valorisation paysagère aux communes qui la composent.



Comme le montre la figure ci-contre, Paulhan est confrontée à plusieurs enjeux paysagers :

- Valoriser au sein de sa plaine et de ses berges les paysages ouverts. Le maintien des activités agricoles et la protection de la ripisylve du fleuve sur ce secteur concourt à la préservation de la qualité paysagère de la commune.
- Protéger et préserver les reliefs marquants.

Secteur de la
préemption

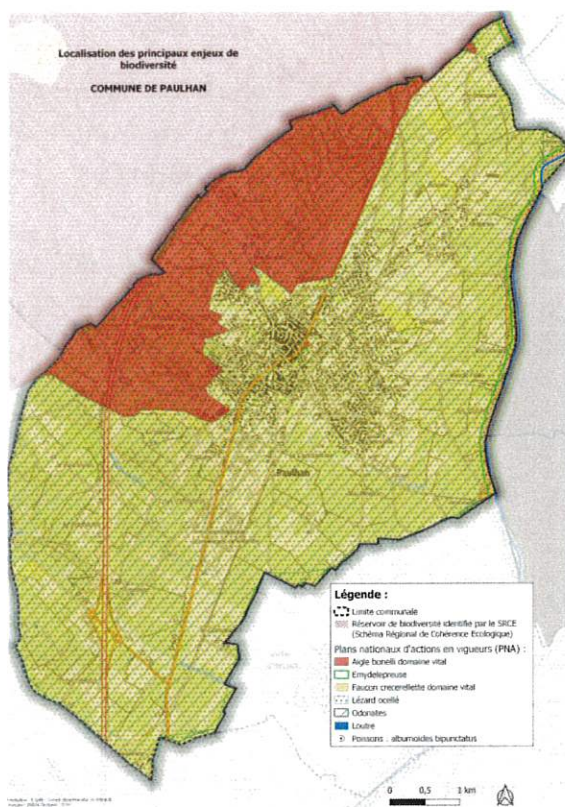
Principaux enjeux paysagers de la commune de Paulhan (données de l'atlas des paysages du Languedoc Roussillon)

Au regard de ces éléments, la commune de Paulhan a donc une forte responsabilité en matière de préservation, de protection et de valorisation de ses paysages. Elle se doit d'utiliser tous les moyens et outils nécessaires pour considérer les grands enjeux auxquels elle est confrontée. Les documents d'urbanisme et la maîtrise foncière au titre des espaces naturels sensibles sont des leviers intéressants à mobiliser et nécessaires pour y parvenir.

2.2 Paulhan, un patrimoine naturel riche

- Une biodiversité qui suscite un intérêt national, régional et communautaire

Outre ses caractéristiques paysagères, Paulhan présente un fort intérêt écologique, notamment sur le plan national. Abritant une certaine diversité de milieux (massifs, plaines viticoles, prairies humides, ripisylve etc.), la commune de Paulhan présente des habitats naturels propices au développement de bon nombre d'espèces animales et végétales. La présence de 7 plans d'actions nationaux dédiés à la protection (figure ci-après) :



- De la loutre
- Des odonates
- Du faucon crécerellette (les espaces de Paulhan sont des composantes de son domaine vital)
- De l'aigle Bonelli
- Du lézard ocellé
- De l'emydelepreuse

Ces documents de planification attestent donc bien du potentiel écologique du territoire communal. Ils soulignent d'ailleurs l'urgence de la commune à protéger les habitats des espèces et/ou groupes d'espèces cités précédemment, et ce pour en assurer leur préservation.

Enjeux de biodiversité sur la commune de Paulhan

Concernant les berges du fleuve Hérault, ces dernières suscitent un intérêt régional. En effet, le dernier SRCE (Schéma régional de Cohérence Ecologique) les a identifiées comme réservoir de biodiversité, grande composante de la trame verte et bleue d'Occitanie. Leur protection et leur maintien est donc cruciale pour permettre aux espèces qu'elles abritent d'assurer correctement leur cycle de vie.

Le Centre de ressources Trame verte et bleue définit notamment les réservoirs de biodiversité comme des « *espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante* » (Centre de

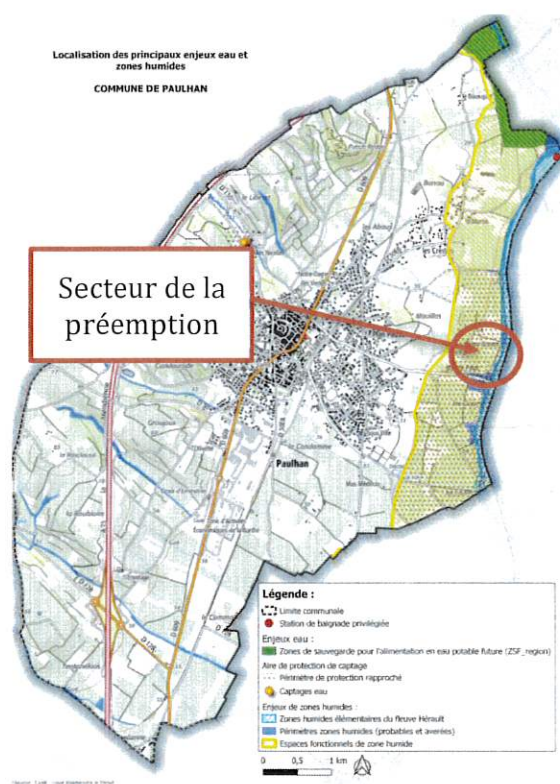
ressources Trame verte et bleue, s. d.). Ce sont des espaces qu'il convient de protéger en priorité sur le territoire de l'Occitanie.

Les berges de l'Hérault font aussi l'objet d'une vigilance particulière de la part de la Communauté de communes, ce territoire a été identifié en « espace naturel d'intérêt communautaire ».

- *Un territoire d'enjeux vis-à-vis de la protection de la ressource en eau et de ses zones humides*

Avec le passage du fleuve Hérault sur son flanc Est, la commune de Paulhan est un acteur moteur de la protection et de la préservation des zones humides de son territoire. Comme l'indique la figure ci-après, plusieurs enjeux s'y superposent.

La totalité des berges est aujourd'hui identifiée comme « zone rouge » au sein du PPRI en vigueur. Les zones naturelles et agricoles bordant le fleuve s'exposent fortement au risque d'inondation. Des réglementations urbanistiques veillent donc en partie à protéger ses espaces de toutes nouvelles constructions, travaux ou aménagements (Direction départementale de l'Équipement Hérault, s. d.).



La carte ci-contre montre un territoire communal qui renferme plusieurs zones humides avérées et élémentaires ainsi que de vastes espaces, dont la préservation est essentielle pour en assurer le bon fonctionnement. Par leurs différentes fonctions, les zones humides jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.

Elles rendent aussi divers services en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ses conséquences.

Localisation des enjeux Eau/ Zones humides

Les zones humides sont des supports de vie pour bon nombre d'espèces animales et végétales. Indépendamment de leur rôle écologique, elles présentent de nombreux intérêts sociaux et économiques en accueillant des activités de pleine nature, favorisant la création de valeur et d'emplois non délocalisables.

Elles ont d'ailleurs récemment fait l'objet d'un plan d'action national, document encourageant les collectivités à renforcer leur protection et ce dans l'intérêt national (Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, 2022).

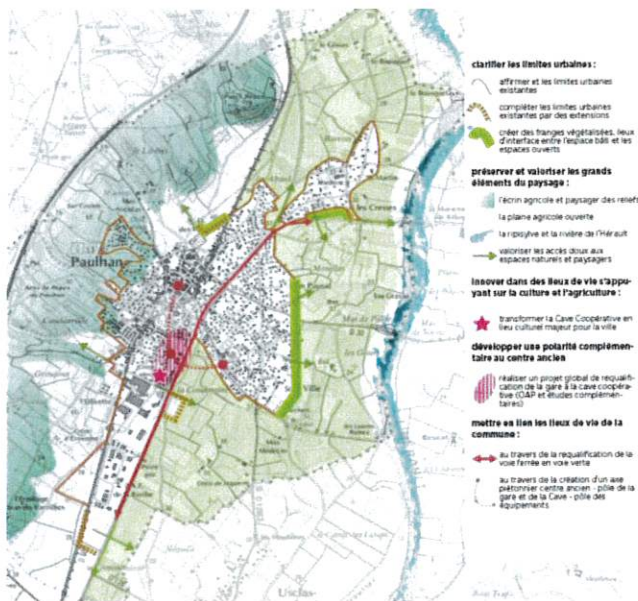
La protection et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune sont aussi indispensables pour garantir l'accès à la ressource en eau potable pour les générations futures. Le secteur renferme par ailleurs une zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable (ZSE).

Ainsi, au vu de tous les éléments cités précédemment, il est impérieux que la commune limite sur son territoire la mutation des paysages et des habitats qu'ils renferment. Il va aussi de soi qu'elle veille à déployer sur ses espaces naturels une gestion raisonnée des flux de fréquentation, flux pouvant impacter les habitats (création de terrains de loisirs, sites de baignades etc.).

2.3 Une commune engagée dans la protection, la préservation et la mise en valeur de son patrimoine naturel et paysager.

Soucieuse du maintien qualité naturelle et paysagère de son territoire, la commune de Paulhan tend à impulser une dynamique de protection sur ses espaces naturels peu ou non bâtis. Cela concerne notamment les berges de l'Hérault et leurs abords. Pour ce faire, la commune entend utiliser des outils de planification territoriale, des réglementations et de la maîtrise foncière (au titre de la politique ENS).

○ La planification territoriale



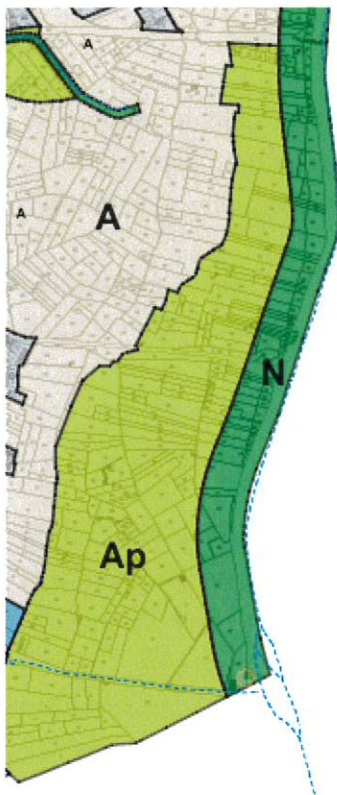
Orientations du PADD du PLU de Paulhan

Le PLU de Paulhan a été adopté en 2008. Une révision générale du PLU a été prescrite le 9 juillet 2015 et arrêtée le 29 avril 2024. Elle prévoit de maintenir un équilibre harmonieux entre le développement économique du territoire, son aménagement et la protection de l'environnement et agricole, en protégeant notamment les habitants contre les risques naturels et la préservation des espaces naturels et agricoles existants.

La protection, préservation et mise en valeur des espaces naturels et paysagers communaux passent tout d'abord dans la déclinaison concrète des objectifs inscrit dans le PADD en vigueur (document en lien direct avec le PLU). La ressource en eau, les espaces naturels et agricoles

sont ainsi clairement ciblés pour des actions futures à mener. Ce document de planification ~~concerne~~ ? vise entre autres :

- A protéger les milieux naturels et les paysages,
- A préserver 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 en opérant une utilisation durable du territoire et en prêtant une attention particulière aux risques.

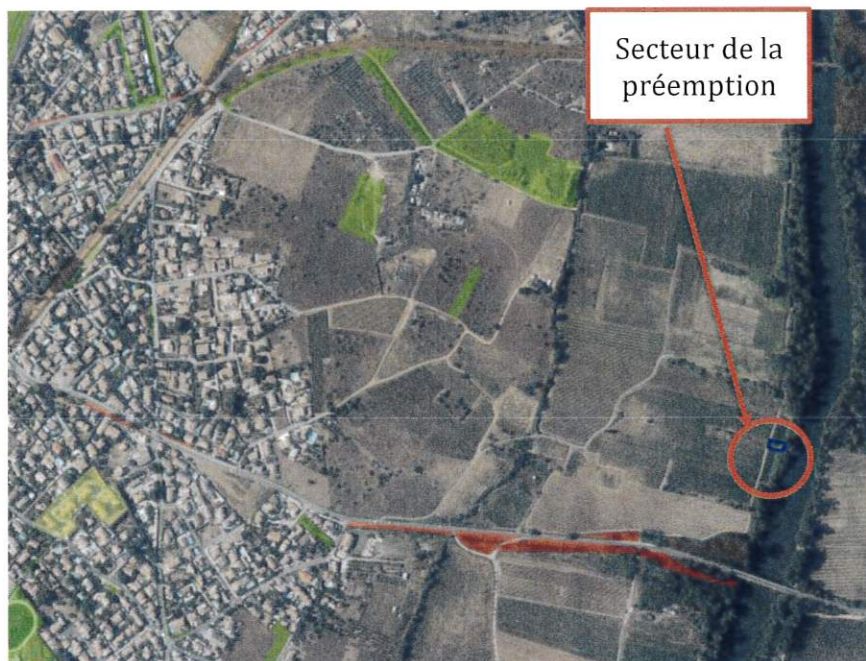


La commune protège aujourd'hui son territoire avec un PLU, dédiant notamment une très large partie de ses espaces à l'agriculture (ZA). Désireuse de protéger davantage les berges du fleuve Hérault, la commune, dans le cadre de la révision de son PLU, entend requalifier ces espaces en sites naturels (ZN).

Désireuse de partager et de transmettre son patrimoine naturel et paysager, la commune de Paulhan travaille activement sur des projets du circuits pédestres et cyclables le long des berges de l'Hérault. Peuvent notamment être cités :

- Le projet de voie verte,
- La boucle pédestre reliant le village aux berges de l'Hérault
- Le projet de randonnée le long des berges

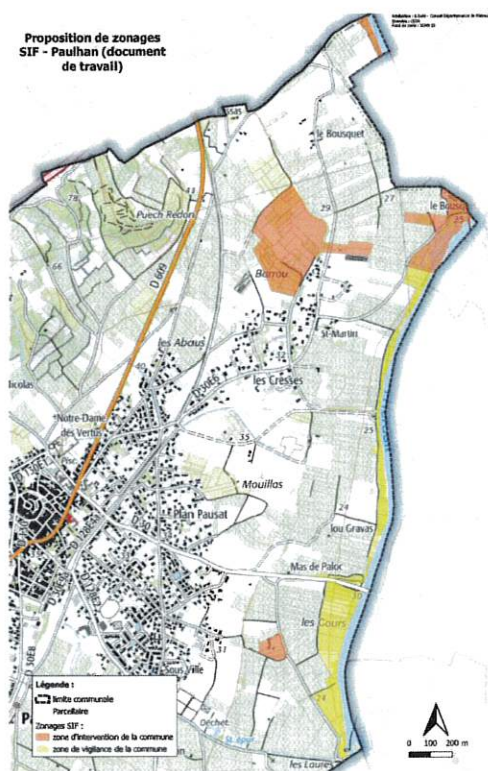
○ La maîtrise foncière et les ENS (Espaces Naturels Sensibles)



Comme le montre la figure ci-contre, les berges de l'Hérault ne sont peu, voire pas, protégées foncièrement par la commune. Face à ce constat, la commune de Paulhan veut aujourd'hui initier une dynamique de protection de ses espaces naturels et paysagers. La réalisation de cet objectif nécessite la maîtrise du foncier.

Ce premier niveau de protection est en effet un bon moyen pour la commune de conserver ses sites à forts enjeux écologiques et paysagers de manière pérenne.

C'est donc en ce sens que la commune de Paulhan veille à adhérer au projet de Schéma d'intervention foncière (SIF) autour du fleuve Hérault et de la Lergue, initié par le conseil départemental de l'Hérault, qui sera adopté dans le courant de l'année 2027.



Cette ambition est inscrite dans le rapport de présentation de la commune, section IV.3.3 (« Les zones agricoles et naturelles ») page 132.

Le travail de définition des périmètres d'intervention et de vigilance de chaque commune adhérente au SIF se base sur la localisation des principaux enjeux de biodiversité et de zones humides du territoire.

Ce schéma est à ce jour en cours d'élaboration avec les élus, les techniciens et les représentants de l'EPTB Fleuve Hérault. Il doit permettre, lorsqu'il sera adopté, de préserver et de valoriser les paysages et la biodiversité du bord de l'Hérault et de la Lergue, conformément aux enjeux identifiés par le SRCE, l'atlas des paysages du Languedoc Roussillon, inventaires ZNIEFF et autres documents cadres.

Projet de SIF - Commune de Paulhan

La maîtrise foncière publique est en effet indispensable pour la commune. L'intégration du projet de SIF dans le PLU de la commune témoigne d'ailleurs de sa volonté d'anticiper ses actions de protection des espaces naturels et paysagers. Cette stratégie foncière favorisera des acquisitions suffisamment cohérentes pour créer de vaste ENS communaux où il sera aisé d'y adopter une gestion adéquate (gestion écologique et des flux de fréquentation).

Ainsi, la commune de Paulhan a identifié des secteurs de « vigilance » (en jaune le long du fleuve Hérault sur la cartographie ci-dessus), correspondant à des enjeux environnementaux forts, comme celui notamment du Lou Gravas, secteur de la présente préemption (cf. figure ci-dessous du projet de SIF Moyenne Vallée de l'Hérault).

II. LE SECTEUR DE LA PREEMPTION – Les berges du secteur du Lou Gravas

Situé au bord du fleuve Hérault, le secteur de la préemption est aujourd'hui en zone agricole du PLU de la commune mais les berges de l'Hérault seront requalifiées en zone naturelle dans le cadre de l'élaboration de la révision générale du PLU actuellement en cours.

Sa proximité avec le fleuve l'expose à un fort risque d'inondation. Le site est classé en zone rouge du PPRI, et en « espace boisé classé ».

1) La diversité biologique du secteur

Sur la commune de PAULHAN, le secteur du Lou Gravas renferme de la ripisylve le long du fleuve, support de vie pour bon nombre d'espèces animales et végétales. La couverture de ce dernier par 6 PNA en atteste d'ailleurs. La présence de ces derniers témoigne en effet de la présence potentielle de la loutre d'Europe, d'odonates, du lézard ocellé, du faucon crécerellette, de l'aigle Bonelli (figure 7). Il est donc impérieux pour ce secteur de maintenir la petite mosaïque de milieu qui le compose, source de diversification des habitats recherchés par les espèces citées précédemment.

La totalité des berges de l'Hérault (notamment sa ripisylve) est reconnue au niveau régional pour abriter une biodiversité riche. C'est pour cela qu'une partie du secteur de la préemption est associée à un « réservoir de biodiversité ».

C'est pour ces raisons qu'il est essentiel de protéger les berges de l'Hérault de tout risque de dénaturation et ceux dans l'intérêt de nombreuses espèces patrimoniales.

2) Un secteur d'importance en terme pour la préservation des zones humides et fonctionnalités associées

Les berges de l'Hérault et spécifiquement sa ripisylve renferme de très forts enjeux de protection et de préservation des zones humides et services écosystémiques associés. Le secteur de la préemption est en effet ciblé pour sa contribution au bon fonctionnement du fleuve et zones humides qui en découlent.

Les terrains composant la ripisylve du fleuve Hérault ont aussi un rôle biochimique en favorisant l'autoépuration de l'eau et la filtration des polluants d'origine humaine, point d'autant plus important au vu de la proximité du fleuve avec de nombreuses terres agricoles. Les parcelles composant le secteur de la préemption doivent ainsi être impérativement préservées. Le secteur est d'ailleurs inclus dans un périmètre de captage pour garantir un approvisionnement en eau potable aux générations futures.

Les espaces naturels qui composent les berges de l'Hérault sont donc des milieux riches et fragiles, qui nécessitent une protection et une gestion coordonnée. C'est pour cette raison que le secteur de la préemption est inclus dans projet de SIF évoqué à la section précédente.

3) Un secteur à forts enjeux paysagers

Hormis l'intérêt écologique du site, les berges du secteur de la préemption constituent aussi un beau ruban paysager boisé qui vient diversifier la monotonie paysagère viticole du reste de la commune. La commune souhaite donc maintenir de paysager arboré en y favorisant la renaturation.

Le secteur de la préemption est facilement accessible du centre-ville de Paulhan en empruntant la route départementale n° 30 et un chemin qui offre un accès direct au fleuve Hérault.

La préemption ENS survient au cœur d'une plaine viticole associée l'unité paysagère des *plaines de l'Hérault de Canet à Pézenas* défini par l'atlas paysager du Languedoc Roussillon. Les terrains les composant renferment donc un attrait paysager avéré.



Paysage du secteur de la préemption

C'est donc pour cette raison que la commune de Paulhan a mis l'ensemble de la ripisylve de ce secteur en zone d'intervention foncière systématique dans son SIF. Une maîtrise foncière globale sur ce secteur et particulièrement sur la ripisylve du fleuve permettra le maintien et la restauration de la trame verte et bleue du territoire et la mise en place, en lien avec la communauté de communes et l'EPTB du fleuve Hérault, d'un plan de gestion pertinent et cohérent des berges de l'Hérault.

III. LA PARCELLE AE 452

1) Description et intérêts de la parcelle AE 452

Par Déclaration d'Intention d'Aliéner, reçue le 30 avril 2026 à l'Hôtel du Département, Maître Pierre REVERON, Notaire, informait de la volonté de Madame Marie-France ROUCHE, veuve MOLINIER, de vendre au prix de 190 € (cent quatre-vingt-dix euros), sa propriété d'une contenance de 320 m², cadastrée section AE n° 452, sise sur le territoire de la commune de Paulhan.



Photo aérienne du secteur de la préemption

Le bien proposé à la vente et sur lequel la commune veut se positionner est en partie une ancienne vigne située sur les berges de l'Hérault. D'une superficie de 320 mètres carrés, le terrain comporte un bout de ripisylves de faible largeur du fait de son défrichement pour y implanter une vigne.

Le terrain est mitoyen à une propriété publique communale (parcelle AE 451) et se situe au cœur du secteur décrit dans la section précédente, il renferme de ce fait l'ensemble de ses caractéristiques écologiques et paysagères.

La parcelle AE 452 présente des intérêts multiples pour la protection, la préservation et la mise en valeur des berges du fleuve Hérault :

- Sur le volet fonctionnement morphologique, elle se situe dans l'espace de bon fonctionnement du fleuve Hérault et représente pour moitié une zone humide élémentaire identifié par la DREAL Occitanie.
- Sur le plan hydraulique, la parcelle se situe dans une zone rouge du PPRI traduisant son exposition à un risque important de crue.
- Sur le plan de la ressource hydrique, la parcelle A 452 est l'une des composantes de la ZNSEA de Paulhan. Sa protection de toute nouvelle constructions, aménagements et/ou de pratiques agricoles intensives est donc impérieuse pour garantir pérennité des accès à l'eau potable du territoire.
- Sur le plan écologique, le terrain fait partie intégrante du réservoir de biodiversité des berges de l'Hérault identifié par le dernier SRCE. Ce dernier (comme tous ceux qui compose le réservoir) est donc un support de vie non négligeable pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. La parcelle est d'ailleurs couverte par l'ensemble des PNA en vigueur sur son secteur (voir section précédente).

La préservation du caractère naturel du bien AE 452 est ainsi cruciale sur le plan hydrique et écologique. Les berges de l'Hérault, notamment les tronçons comportant de la ripisylve et peu accessibles, doivent être prioritairement renaturés.

Le rôle écologique et hydraulique des habitats naturels du secteur dont fait partie la parcelle de la préemption, ainsi que la pression liée aux usages actuels pouvant dégrader les milieux, nécessitent l'acquisition de la parcelle AD 606 dans le cadre de la politique Espaces Naturels Sensibles. Cette acquisition permettra l'atteinte des objectifs suivants :

- Protéger les habitats naturels et leur fonctionnement,
- Maintenir la trame verte et bleue régionale.
- Préserver les paysages du bord d'Hérault, des paysages riches qui viennent couper la « monotonie » de la plaine viticole.

Ainsi, la préemption de ce bien par la commune se justifie par son souhait de décliner concrètement sur son territoire la politique départemental ENS. Paulhan entend conserver son patrimoine naturel et paysager pour ses administrés et le public en général tout en veillant à le rendre accessible. Le bien de la préemption a d'ailleurs été identifié dans la stratégie d'anticipation foncière de la commune.

Comme le montre la photographie ci-dessus le terrain est en pleine zone de « vigilance foncière » communale du SIF porté par le département de l'Hérault. En acquérant suffisamment de foncier sur ses berges, la commune a pour objectif, dès lors qu'elle aura constitué un ensemble suffisant et homogène, de les aménager pour les rendre accessibles à ses promeneurs, randonneurs et cyclistes. La parcelle mitoyenne avec les mêmes caractéristiques appartient la commune.

2) Aménagement de la parcelle

La maîtrise du foncier par les acteurs publics est indispensable pour permettre la réalisation des objectifs de protection, de conservation et de mise en valeur des abords du fleuve Hérault. Cela sera aussi bénéfique pour y en assurer une meilleure gestion (gestion écologique, des usages et maîtrise des fréquentations). L'intégration dans le domaine public de la commune est de surcroît un gage de la pérennité de sa protection.

L'objectif est de restaurer et de préserver la qualité des milieux aux abords du fleuve et de contrôler tous usages pouvant les dégrader, tout en permettant l'accueil du public. Aussi, dans l'immédiat cette parcelle fera l'objet :

- a) D'un inventaire floristique et faunistique afin d'évaluer précisément les enjeux de préservation. Pour se faire, la Commune se rapprochera de l'EPTB en charge du fleuve Hérault.
- b) De l'enlèvement des espèces exotiques envahissantes et exogènes selon le résultat des inventaires

- c) D'une opération de renaturation et restauration de la ripisylve, notamment sur la partie occupée par de la vigne ;

Dans un second temps et dès lors que la commune aura constitué un foncier suffisamment vaste et cohérent, la commune poursuivra sa réflexion (avec la communauté de communes, les communes limitrophes et l'EPTB) sur la création d'un cheminement pédestre sécurisé pour le public aux bords du fleuve.

3) Le prix

Les références de prix identifiées pour ce type de biens et sur ce secteur sont conformes au prix proposé par le vendeur dans la DIA.

Pour l'ensemble des raisons évoquées précédemment, il est indispensable pour la commune d'acquérir ce bien au prix proposé, soit **190 euros** (cent quatre-vingt-dix euros), soit 0,59 e/m².

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20260706-2026-07-02-AU
Date de réception préfecture : 06/07/2026