

A.2.7. L'urbanisation

L'analyse de l'urbanisation existante s'est faite en trois temps.

L'analyse a suivi une progression de l'extérieur vers l'intérieur, étudiant dans un premier temps les entrées du village, pour se concentrer ensuite (deuxième temps) sur le périmètre actuellement urbanisé (PAU) et en définir les caractéristiques principales.

Enfin, dans le troisième temps, toutes les constructions isolées (les «écarts») ont été repérées et analysées. Elles font l'objet de fiches descriptives synthétiques placées en annexes et sont repérées sur la carte en fin de chapitre.

A.2.7.1. Cadre réglementaire

Loi d'Orientation pour la Ville n° 91 662 du 13 Juillet 1991

Elle affirme la nécessaire prise en considération des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

Elle affirme, notamment dans l'article L.301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la nécessité d'assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. «La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation des familles et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logement qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. ».

Loi n° 2010 - 788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle II»

La loi Grenelle II va plus loin en terme d'économie de l'espace.

L'article L 123-1-2 précise que le rapport de présentation :

«- présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.»

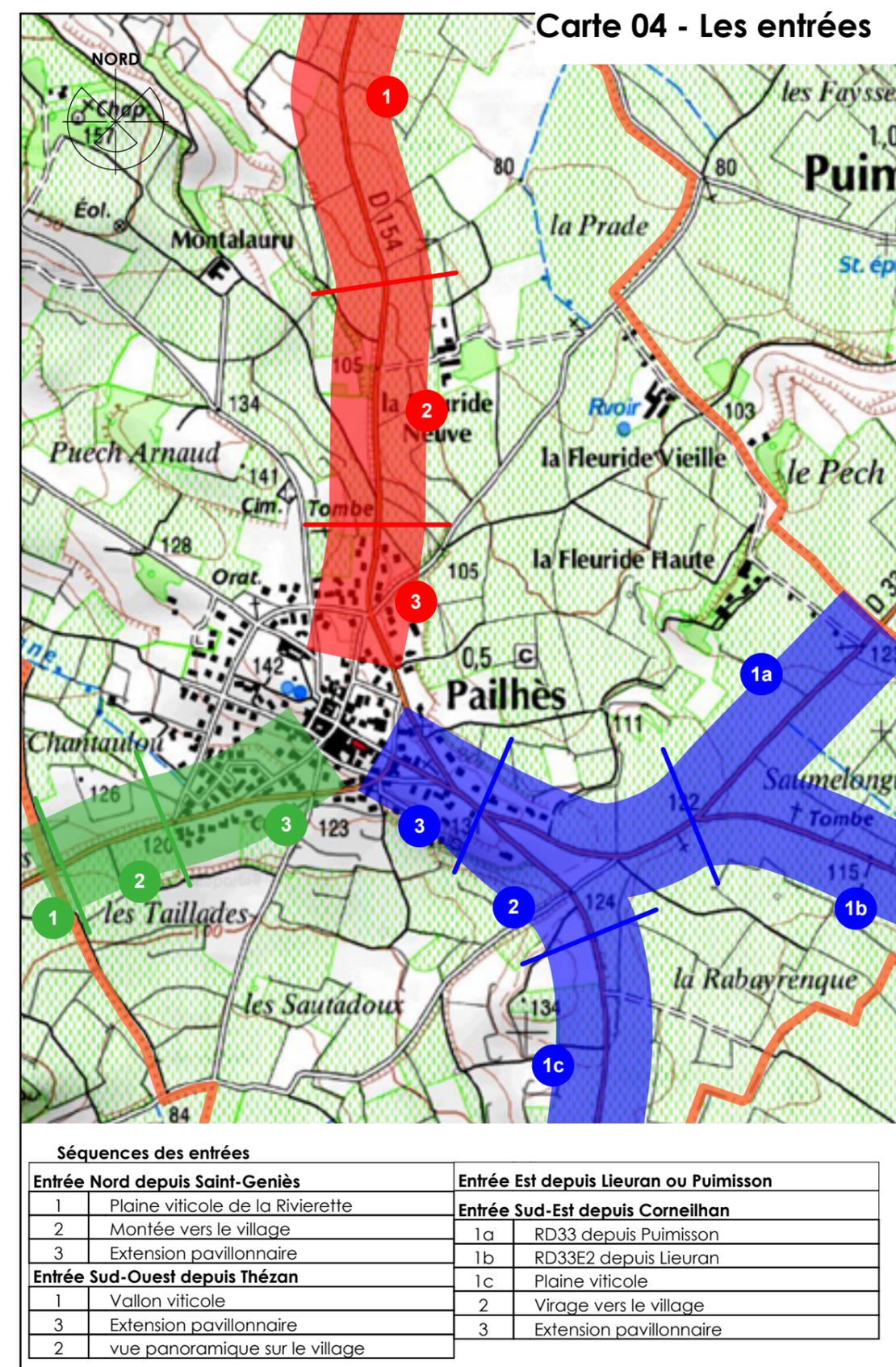
De nouveaux outils sont mis à disposition du PLU pour favoriser la densité urbaine et la mixité.

A.2.7.2. Les entrées du village

Trois entrées ont été identifiées :

- Entrée Nord, par la RD154, depuis Saint Geniès de Fontedit ;
- Entrée Sud-Ouest, par la RD33, depuis Thézan-lès-Béziers ;
- Entrée Est, depuis la confluence de plusieurs routes départementales : RD33 depuis Puimisson (Nord-Est); RD33E2 depuis Pailhès et le grand axe RD909; RD 154 depuis Corneilhan et au-delà Béziers. Ces trois axes convergent vers un seul point d'entrée sur le village de Pailhès.

Les autres arrivées sur le village ne concernent que des dessertes internes au territoire communal ou des liaisons mineures, et ne sont à ce titre pas considérées comme des entrées.



Entrée Nord par la RD154, depuis Saint Geniès de Fontedit

L'entrée vers le cœur du village est rythmée par trois séquences progressant vers le vieux village.

1 - la plaine viticole de la Rivierette

L'arrivée par RD154 au Nord se fait à travers la plaine viticole offrant de larges vues sur le paysage.

Globalement les vues sont axées vers le Sud, vers le village qui se trouve être dans l'axe de la voie.

Cependant, le village est masqué par le relief, notamment celui de Montaulaurou. Ce domaine se voit d'ailleurs bien depuis la RD154.



2 - la montée vers le village

Arrivée au droit du domaine de Montaulaurou, la RD154 commence à monter vers le village, même si celui-ci ne se perçoit pas encore.

Le relief se resserre aux abords de la route, sur la partie Ouest, à droite.

Vers l'Est, à gauche, les vues s'ouvrent vers les domaines de Fleuride neuve et Fleuride basse, et au-delà vers la silhouette très caractéristique du village de Puimisson.



3 - les extensions pavillonnaires

L'urbanisation commence par des extensions pavillonnaires, de part et d'autre de la voie, au droit d'un léger effet de seuil marquant l'entrée du village.

Le traitement des bas-côtés, des plantations d'accompagnement marquent un traitement plus urbain de la voie.

La RD154 arrive ainsi au pied du centre ancien.



Entrée Ouest par la RD33, depuis Thézan-lès-Béziers

L'entrée depuis Thézan les Béziers se fait en contre-plongée et selon deux séquences le long de la RD33.

1 - le vallon viticole

La sortie de Thézan les Béziers se fait par un fond de vallon fortement marqué par un relief bordant la voirie. A droite, le cimetière de Thézan domine le paysage.

Le village de Pailhès n'est pas encore perçu.



2 - la vue panoramique sur le village

Une fois le col franchi, la vue s'ouvre très largement sur l'ensemble du village. Le positionnement en crête est très perceptible, mis en valeur par les premiers plans dégagés.



3 - les extensions pavillonnaires

L'entrée dans le village est marquée par les extensions pavillonnaires de part et d'autre de la voie.



De même que dans l'entrée Nord par la RD154, l'arrivée sur le village se fait par le bas, dans un effet de contre-plongée.

Entrée Est par les RD33 (Puimisson), RD33E2 (Lieurán et RD909), RD154 (Corneilhan et au-delà Béziers)

Cette entrée Est regroupe trois arrivées sur le village qui se rejoignent en deux carrefours différents :

- une première fourche raccorde la RD 33 venant de Puimisson à la RD33E2 venant de Lieuran et de la RD909 (axe principal de la vallée reliant Béziers à Bédarieux)
- une deuxième fourche raccorde la RD33 avec la RD154 venant de Corneilhan et au-delà Béziers.

Le paysage autour de ces entrées étant très ouvert et la topographie très peu accidentée, ces trois entrées possèdent de fortes ressemblances et seront traitées ensemble.

1a - la RD33 depuis Puimisson

Le basculement vers le paysage de Pailhès se fait au droit du col sur la RD33, à peu près à la limite communale (et au chemin d'accès à Fleuride haute).

Le village est légèrement perçu en partie gauche de la voie, mais relativement peu dans la mesure où l'axe de la route guide le regard vers un paysage très ouvert.



1b - la RD33E2 depuis Lieuran

Le paysage très ouvert le long de la RD33E2 est très similaire à celui de la RD33 venant de Puimisson.

Ici, par contre, l'axe de la voie guide le regard vers le village. Le village ancien n'est pas perçu, mais les deux dernières maisons le sont elles beaucoup. Cette perception est d'autant plus frappante, que le mur pignon est très clair.



2 - virage vers le village

Une fois les deux routes raccordées, la voie fait un virage qui laisse progressivement le village se découvrir.

La route longe la parcelle 347, actuellement cultivée en champ, qui revêt une importance majeure dans cette entrée.



3 - les extensions pavillonnaires

Après le raccordement avec la RD154, l'entrée du village ne fait plus aucun doute. Les extensions pavillonnaires, bien qu'un peu éparées, sont implantées de part et d'autre de la voie et le village ancien se laisse découvrir dans l'axe de la rue centrale.



Un parallèle avec l'entrée depuis la RD154 de Corneilhan peut être fait.

1c - la plaine viticole

Le paysage très ouvert est similaire aux entrées depuis les RD33 et RD33E2.



2bis - le virage vers le village



Là aussi le virage laisse progressivement découvrir le village.

La parcelle 437, actuellement en champ, permet de progresser visuellement vers le village.

Sa forme en pointe, crée un effet d'entonnoir à cette entrée.

A.2.7.3. Le périmètre actuellement urbanisé

Le périmètre actuellement urbanisé (P.A.U.) est défini par le contour des zones construites de manière continue, voir la carte « PAU » en fin de chapitre.

L'évolution de l'urbanisation depuis 10 ans

La commune de Pailhès a fortement augmenté depuis 10 ans, ce qui montre l'attractivité de la commune qui se situe dans la première couronne de Béziers, voir carte « consommation d'espace depuis 10 ans » en fin de chapitre.

Nous commençons l'analyse de l'évolution de l'urbanisation à l'année 1983 qui correspond à la mise en place du POS de la commune.

Le village ancien de Pailhès se situe sur le pech. Les premières extensions se sont faites le long de voies de communications, sans organisation articulière et, semble-t-il, au hasard des opportunités foncières. Ainsi, ce ne sont pas les terrains les plus proches du village qui ont été urbanisés en premier.

En 1830, la forme urbaine comptait 2 ha seulement.

En 1983, la forme urbaine du village est très découpée avec des parties qui se détachent du village, la partie urbanisée continue représente alors 10,63 ha.

L'état des lieux de 2007 montre que l'urbanisation du village de Pailhès augmente de près de 20ha, portant la partie urbanisée à 30,20ha.

D'après l'état des lieux de 2012, l'urbanisation du village de Pailhès augmente pour atteindre 32,30ha de plus soit 2ha d'augmentation.

Après un développement très consommateur d'espace, on peut cependant noter une tendance à une meilleure concentration avec l'utilisation de plusieurs « dents creuses », et un net ralentissement de la consommation totale depuis 2007. Voir aussi chapitre sur la compacité.

Le potentiel dans le périmètre actuellement urbanisé

La population de départ est celle au 1er janvier 2012, à savoir 469 habitants à l'année.

La commune de Pailhès présente actuellement plusieurs types de potentiel dans la zone actuellement urbanisée :

- les logements vacants sont au nombre de 15 sur Pailhès;
- dans le centre ancien, plusieurs bâtiments ont été identifiés comme non encore utilisés comme habitation. Il s'agit de bâtiments agricoles, d'anciennes caves,... qui dans l'absolu, pourraient tous être transformés pour de l'habitat. Environ 20 logements pourraient ainsi voir le jour;
- une évaluation des parcelles individuelles restantes dans le PAU fait apparaître environ 25 maisons potentielles. Pour ce faire, au cas par cas, les parcelles restantes ont été regardées et le nombre de logements évalué en fonction des accès possibles et de la configuration du terrain.
- des possibilités de densification sur des parcelles de taille importante sur lesquelles une seule construction existe. Environ 20 maisons supplémentaires peuvent être envis-

gées.

La commune de Pailhès, présente donc actuellement une capacité d'accueil d'environ 70 logements dans le PAU.

A.2.7.4. Les formes d'urbanisation et l'architecture

L'urbanisation de Pailhès est caractérisée par une évolution très nette, dans le temps, vers un étalement important.

La carte « les formes d'urbanisation » en fin de chapitre, délimite les différents types d'urbanisation que l'on compte au nombre de deux. L'analyse de cette carte nous montre bien le basculement d'une urbanisation dense du centre ancien, vers une urbanisation de type pavillonnaire sous forme de maisons individuelles consommatrices d'espace.

Le premier secteur correspond aux quartiers anciens (jusqu'à la fin du XIXème siècle). On remarque que la particularité de cette commune est d'avoir un bourg ancien typique où le bâti est très dense (époque médiévale). Autour, des bâtiments agricoles anciens complètent le coeur du village.

Le deuxième secteur représente un mode d'implantation d'habitat individuel:

- Secteur 1 : le centre ancien ;
- Secteur 2 : l'habitat pavillonnaire.

Ces différents secteurs sont décrits plus bas.

Secteur 1 : le centre ancien

Le centre ancien correspond souvent à la première phase d'urbanisation du village, jusqu'à la fin du XIXème siècle : urbanisation médiévale relativement concentrique autour du château et de l'église paroissiale. Ici, la topographie a généré une forme plus linéaire que concentrique, épousant la crête du relief.

Ce secteur est caractérisé par un bâti très dense (très peu d'espace vide), et traversé de ruelles étroites où la circulation est difficile. Il n'existe que peu de jardins et seulement quelques cours pour aérer le tissu bâti.

Le seul espace public est la place devant l'église et le château.

Les caractéristiques principales du bâti sont les suivantes :

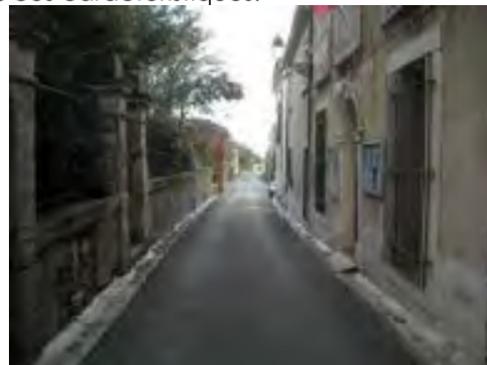
- les maisons sont, en général, hautes de deux à trois niveaux, bâties en continu et alignées sur les voies ;
- la forme des ouvertures est à dominante verticale, sauf pour les fenêtres en dernier niveau, sous les toits, qui se rapprochent du carré ;
- les encadrements de portes ou fenêtres sont en pierre ;
- les volets sont battants en bois plein ;
- les murs sont généralement enduits, parfois les pierres sont laissées apparentes.

Le bâti dans le centre ancien nécessite, en règle générale, un gros effort d'entretien et de mise en valeur. Malheureusement, les rénovations ou les aménagements, plus

ou moins récents, ne respectent pas toujours ces caractéristiques.



rue du centre ancien



rue du centre ancien

C'est aussi dans ce secteur que l'on trouve des bâtiments d'apparat, tels la mairie ou le foyer communal, et c'est là que l'on trouve le seul commerce du village. De belles bâtisses ponctuent ce secteur, que ce soit à vocation agricole ou d'habitat COSSU.



belles rénovations



Sans posséder de bâtiment protégé, le village de Pailhès possède des caractéristiques intéressantes et homogènes. Le centre ancien est aussi caractérisé par la présence de nombreuses ruelles et impasses piétonnes.



le château



l'église et la place du village



ruelles impasses



placette de la pizzeria

Le centre ancien est cependant malmené par des interventions disparates parfois peu respectueuses du bâti ancien, ou qui tout au moins, n'ont pas pris conscience de l'intérêt de celui-ci : perte des proportions des ouvertures, matériaux,...



Réhabilitations peu respectueuses du style ancien

Le centre ancien est aussi pénalisé par la place de la voiture et les réseaux aériens disgracieux.



voiture et fils aériens



parking voiture en face de la mairie



bâti à transformer ou à réhabiliter



Secteur 2 : l'habitat pavillonnaire

Toutes les extensions urbaines se sont faites sous ce mode d'urbanisation. La répartition de ces différentes zones montre que l'urbanisation ne s'est pas toujours développée de manière continue et a utilisé, au gré des opportunités, tous les axes de communication.

On remarque deux modes d'implantation possible :

- sous forme de lotissement ou d'opération groupée, ce qui produit une urbanisation moyennement dense où les maisons sont parfois accolées deux par deux. L'implantation par rapport aux voies est organisée et l'espace public est clairement défini.

Volontairement ou non, ces lotissements sont bâtis sur des principes d'implantation qui tentent de concilier l'habitat individuel avec l'usage économe du territoire. Toutefois, on peut noter que les équipements en matière de stationnement des véhicules, qu'ils soient publics ou privés, ne correspondent plus aux besoins actuels.



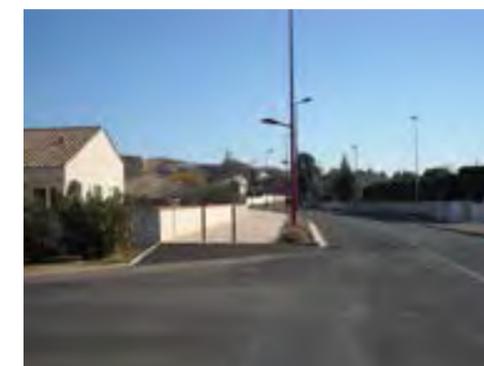
habitat pavillonnaire organisé



des tentatives d'espace public



des difficultés de finition des clôtures



des tronçons de piétonnier

- sous forme d'habitat individuel au coup par coup, ce qui produit une urbanisation de très faible densité : les parcelles sont de taille moyenne à grande; les bâtiments sont très rarement accolés, le plus souvent positionnés au milieu du terrain, de plain-pied.

Ici, les parcelles sont généralement de grande taille; les bâtiments y sont implantés sans aucun souci de cohésion ni d'organisation d'ensemble, laissant des parcelles inoccupées et inaccessibles et induisant une consommation d'espace exponentielle et un mitage du paysage.

La constructibilité s'est faite au gré des opportunités foncières : une parcelle = une maison; éventuellement redécoupage, mais de manière désordonnée.

Aucune réflexion interne à ces zones n'a été faite du point de vue de la desserte. Aucune réflexion non plus quant à la liaison avec le tissu déjà existant. Les espaces publics et le traitement végétal public sont inexistantes. Généralement le traitement des rues est réduit à la chaussée elle-même.

On peut noter aussi la difficulté de ces quartiers à traiter les eaux de pluie.



habitat diffus



absence de traitement de l'espace public

Compacité et densité

La compacité est le rapport entre la surface d'une zone et son périmètre : plus il est faible, et plus la zone est étirée, dispersée, plus il se rapproche de 8 (correspond à un rond parfait) plus elle est compacte.

L'indice de compacité se calcule selon la formule suivante :

S= surface de la tache urbaine

L = périmètre de la tache urbaine

Indice de compacité = S/L^2

La densité représente le nombre de logements mis en rapport avec une surface. Le SCoT du Biterrois institue les densités moyennes minimales d'habitat suivantes sur le territoire :

- en centralité urbaine 35 log/ha
- en centralité de bassin 25 log/ha
- en centralité secondaire 20 log/ha
- reste du territoire 14 log/ha (cas de PAILHÈS).

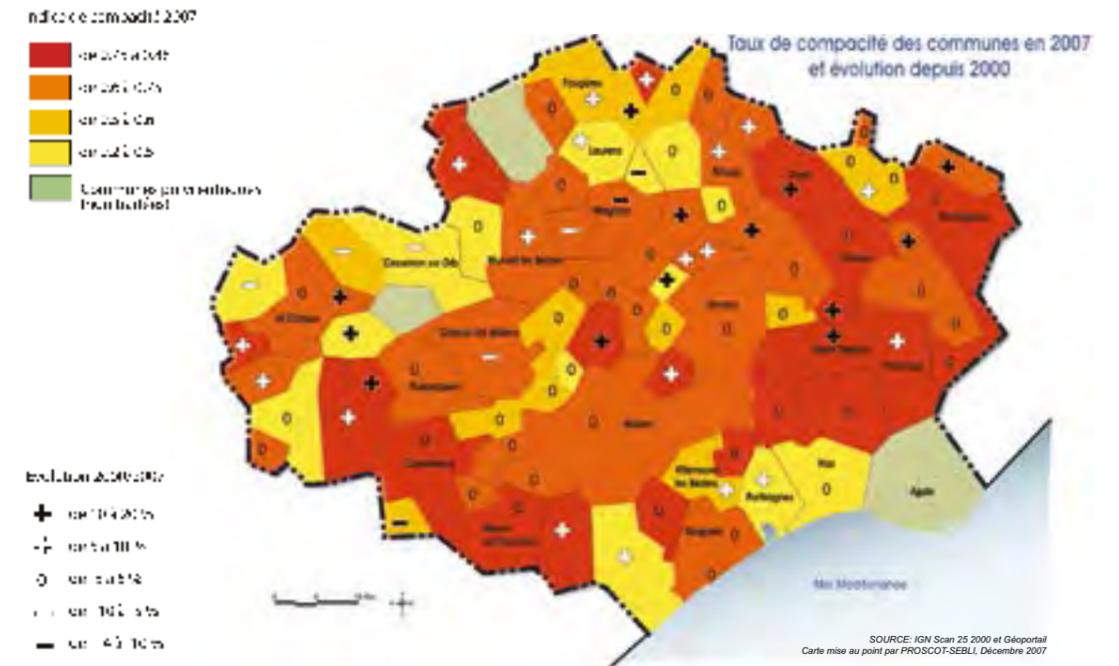
Sur le territoire du SCoT du Biterrois

ALERTE : Le SCoT présente deux manières différentes de calculer la compacité :

- dans le rapport de présentation (carte et texte ci-dessous), le calcul permet d'atteindre un chiffre entre 0 et 1 (méthode de calcul différente de celle utilisée dans le PLU)

- dans le DOG, la méthode de calcul proposée est liée au périmètre des zones d'urbanisation future qui doit être contiguë, sur au moins un tiers de sa longueur avec des zones urbaines .

Les données ne sont donc pas strictement comparables. Il faut juste en conserver le rapport de proportion, mais pas la valeur absolue.



Taux de compacité des communes en 2007 et évolution depuis 2000 à l'échelle du SCoT du Biterrois

source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

Dans leur façon de se développer, les communes peuvent présenter des évolutions plus ou moins compatibles avec le développement durable.

Par exemple, afin d'optimiser l'usage de ses VRD et limiter la longueur des déplacements internes, la forme de la zone urbanisée d'une commune devra être plutôt compacte qu'étirée.

C'est ce que mesure « l'indice de compacité » : plus il est faible, et plus la tache urbaine est étirée, dispersée, plus il se rapproche de 1, et plus elle est compacte.

L'analyse de cet indice en 2007 fait apparaître qu'environ 1/3 des communes du territoire présentent une compacité médiocre à faible (indice < 0,6). Ceci se traduira à terme, notamment par des coûts importants d'entretien des VRD pour la collectivité.

L'analyse de l'évolution de cet indice sur les 7 dernières années montre néanmoins que le nombre de communes présentant un indice de compacité stable ou en augmentation est très majoritaire sur le territoire. Il faut rester cependant vigilant pour les communes dont l'indice est en baisse car cela est souvent révélateur d'une urbanisation opportuniste, mal maîtrisée.

Sur la commune de Pailhès

Le développement de la commune de Pailhès s'est fait par étapes successives, qui, en fonction de l'époque, ont marqué le village par des formes d'urbanisation multiples, mais n'allant pas toujours dans le sens d'une densification.

Pour rappel, en ce qui concerne la densité, Pailhès se situe sur le « reste du territoire » par rapport au territoire du SCoT du Biterrois, la densité des zones d'habitat doit être de 14 log/ha.

A l'échelle du village :

compacité

En 2012, l'indice de compacité de la commune de Pailhès est de 1,96 ce qui représente une compacité moyenne.

Du fait des contraintes de terrain le contour de la tache urbaine d'une commune peut s'approcher difficilement du rond parfait (relief, rivière...). Aussi, on peut considérer une commune compacte lorsqu'elle se rapproche le plus possible de 3 comme indice de compacité.

Les zones d'urbanisation future devront être positionnées de façon à ne pas faire diminuer l'indice de compacité de la commune.

L'évolution dans le temps de la compacité montre qu'avant 1983, le village a eu une très forte tendance à l'étalement. Depuis, l'évolution n'est pas constante, mais va globalement vers plus de compacité :

- 1830 : indice de compacité de 2,48
- 1983 : indice de compacité de 0,73
- 2007 : indice de compacité de 1,35
- 2012 : indice de compacité de 2,01.

densité

La commune de Pailhès recense 275 habitations (INSEE 2007 + 21 nouveaux permis depuis) en 2012, pour une surface de 32,28 ha, soit une densité de 8,5 log/ha, ce qui correspond à une densité faible.

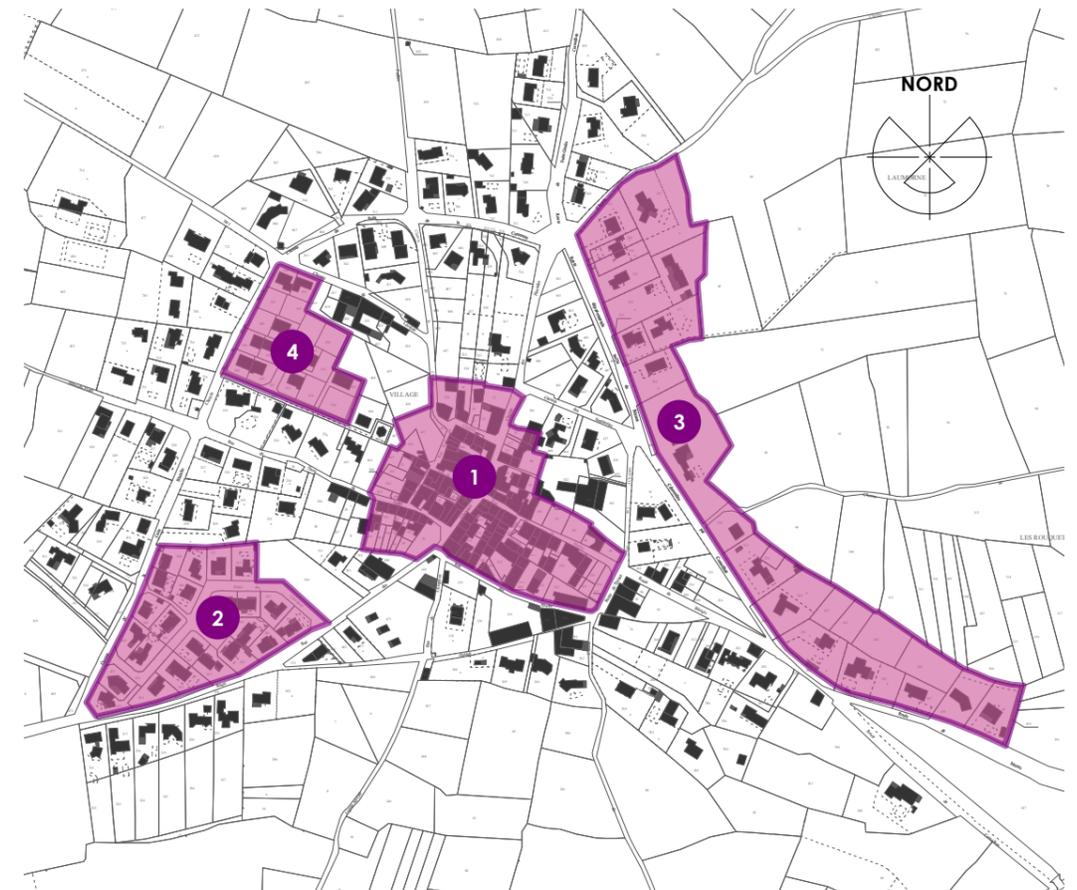
La densité n'a que peu évolué ces dernières années : 12,6 log/ha en 1983; 8,4 log/ha en 2007 et 8,5 log/ha en 2011.

L'objectif des 14 log/ha du SCoT est donné pour les zones d'habitat uniquement, donc sur l'ensemble de la commune cette donnée est à tempérer, car elle tient compte de surfaces destinées à d'autres usages (équipements publics par exemple).

A l'échelle du quartier :

Quatre quartiers représentatifs des diversités du tissu urbain de Pailhès sont analysés plus précisément.

- n°1 correspond au centre ancien = données de référence pour la commune
4,33 pour l'indice de compacité et une densité de 37 log/ha environ
- n°2 correspond au lotissement des Cévennes :
1,76 pour l'indice de compacité et une densité de 13 log/ha
- n°3 correspond un habitat diffus :
1,75 pour l'indice de compacité et une densité de 4 log/ha
- n°4 correspond au lotissement en cours de commercialisation en 2012 :
4,64 pour l'indice de compacité et une densité de 19 log/ha.



Localisation des quartiers

On remarque que seuls le centre ancien et le dernier lotissement répondent favorablement aux objectifs de compacité et de densité.

En ce qui concerne le lotissement en cours de commercialisation en 2012, il possède une bonne compacité et sa densité répond bien aux objectifs de densité du SCoT du Biterrois.

L'habitat diffus, qui s'est développé au coup par coup, sans organisation, a une compacité faible et une densité très faible, ce qui pénalise les chiffres sur la globalité du village.

Enjeux du SCoT du biterrois : Maîtriser l'étalement urbain

Depuis ces dernières années, le taux d'accroissement des surfaces urbanisées a été deux fois supérieur à celui de la population. Un tel rythme ne peut pas être maintenu dans l'avenir tant du point de vue de la consommation de l'espace que de celui des coûts, individuels et collectifs, générés par l'étalement.

Néanmoins, l'aspiration à la maison individuelle reste aujourd'hui un souhait largement répandu. Il faut donc trouver de nouvelles formes urbaines permettant à la fois de répondre à la demande, et de limiter la consommation d'espace.

En outre, le renchérissement du prix de l'énergie conduit à concevoir le développement de l'urbanisation en cohérence avec la desserte en transports collectifs. La reconquête des centres-villes et des centres-bourgs font partie de cette stratégie. Encore faut-il les rendre attractifs tant du point de vue du logement que des services et des équipements.

A.2.7.5. Le végétal urbain

Le végétal est présent à deux échelles sur la commune de Pailhès, mais les végétaux sont de dimensions et de qualités variables.

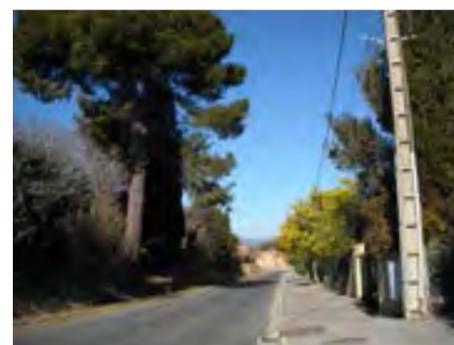
Les arbres de haute tige :

Il n'existe que peu d'arbres d'alignement dans le village. Seule la traversée principale en est pourvue, mais de manière discontinue.

On peut aussi relever les arbres de la place de l'église et ceux face au foyer, tout en signalant leur taille très sévère qui ne les met pas en valeur.



un alignement en entrée Nord



un alignement de Mimosas



les arbres devant le foyer

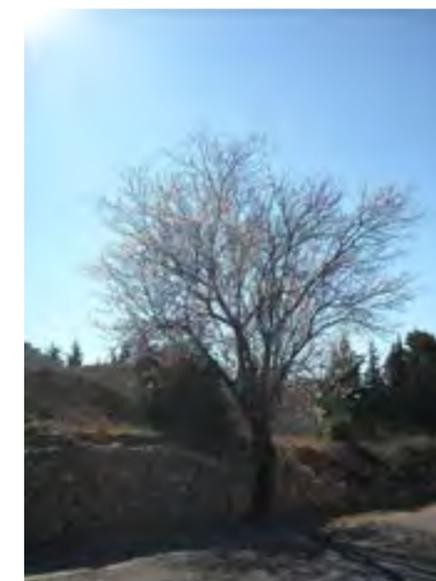


les arbres de la place de l'église

Ponctuellement, on trouve aussi des arbres de belle envergure, mais qui semblent plus être là comme des reliquats d'un paysage passé que comme élément de composition urbaine.



des cyprès



un amandier

Les espaces verts publics :

Le seul espace vert public est la place des Cévennes.



la place des Cévennes



Les espaces végétalisés privés :

Même si les espaces publics végétalisés sont peu nombreux, le village n'en a pas moins une dominance végétale, largement donnée par les espaces privés. En effet, ceux-ci sont nombreux et leur végétation participe visuellement à l'espace public.



le parc face à la mairie



un espace végétalisé dans une impasse privée



végétalisation des abords du centre ancien



un pin de belle envergure

A.2.7.6. Les écarts

Le repérage des éléments bâtis sur la commune a fait apparaître un certain nombre de constructions implantées en dehors du périmètre urbanisé.

Tous ces écarts sont repérés sur la carte « repérage des écarts » en fin de chapitre, qui distingue, d'une part les habitations et lieux d'une activité réelle (intitulés Hameaux et Lieux-dits), et d'autre part, les ruines, cabanes ou constructions précaires. Les premiers font l'objet de fiches descriptives jointes en annexes, qui, pour chacun d'entre eux, indiquent le cadre paysager, l'état du bâti ainsi que la disponibilité et la nature des réseaux. Ces fiches doivent aider à statuer sur le devenir de ces bâtiments. Pour les seconds, il s'agit de construction qu'il n'est pas souhaitable de pérenniser.

L'analyse qui y est faite prend en compte la situation de chaque écart à un moment donné. Elle est basée sur le recueil de données, mais avant tout sur des constatations faites in situ. Cependant, il faut préciser que l'analyse du bâti ne prétend pas dresser un diagnostic complet et technique des ouvrages. Elle s'intéresse essentiellement à l'état général du bâti visible extérieurement.

Le tableau de synthèse ci-dessous récapitule les informations et les appréciations portées dans les fiches. Il donne, en plus, dans les deux colonnes de droite, une appréciation globale de la situation de chaque écart et un avis sur le potentiel qu'il dégage.

Certaines données du tableau indiquent un état variable représenté ainsi :

- bon à très bon : ++
- correct à bon : +
- moyen à médiocre : -
- médiocre à mauvais : --

Pour l'âge du bâti, il faut comprendre :

- ancien : plus de 100 ans
- récent : moins de 100 ans

Sur les six écarts répertoriés, on peut ainsi faire les constatations suivantes :

Sur l'occupation du sol :

- 1 est utilisé uniquement comme habitation ;
- 1 est un monument (chapelle) ;
- 4 sont des domaines agricoles avec habitation.

Par rapport à l'époque de construction des bâtiments :

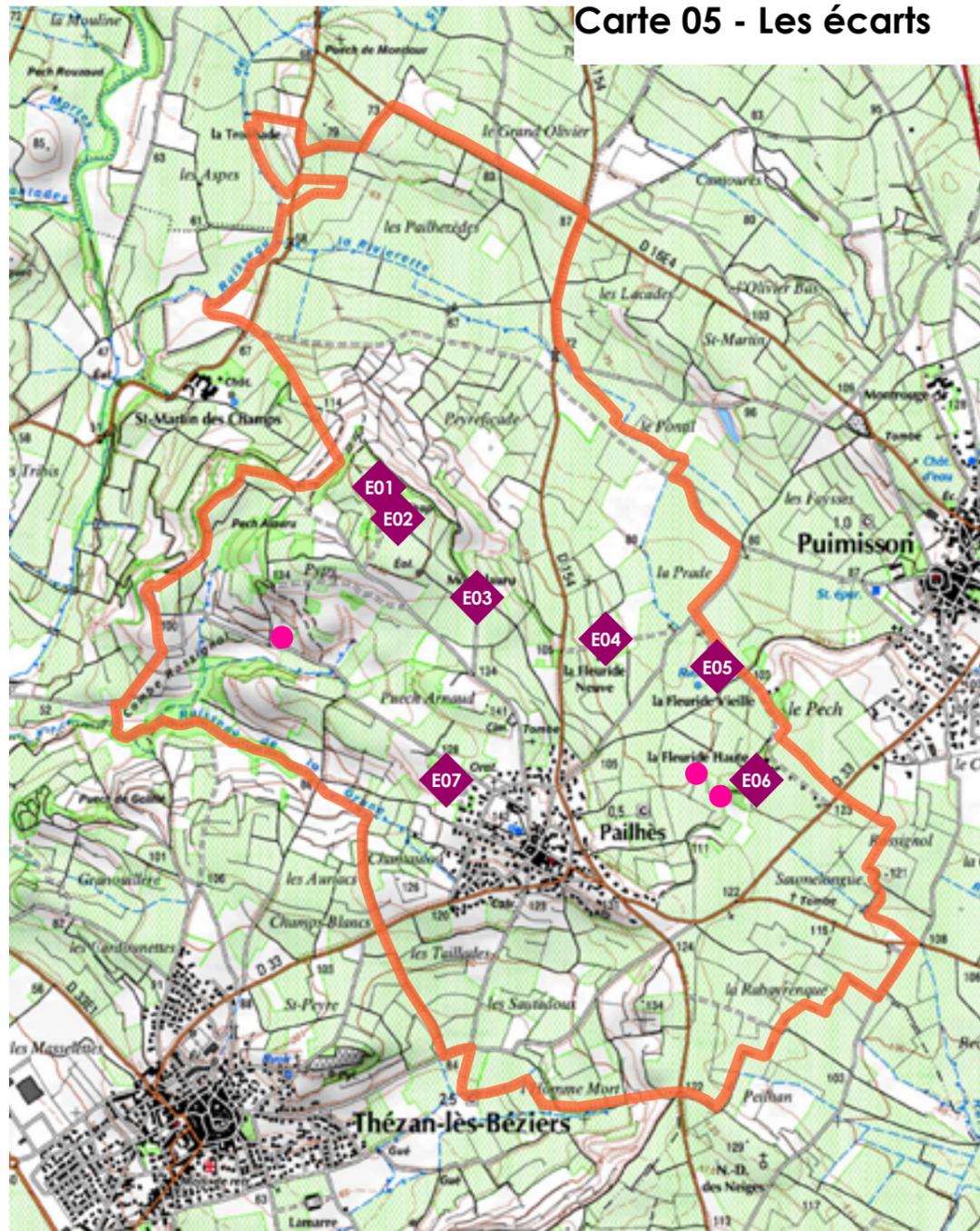
- 4 ne sont constitués autour de bâtis anciens ;
- 2 ont été bâtis dans une période récente.

Pour les réseaux :

- 4 écarts sont branchés sur le réseau public d'eau potable ;
- aucun n'est raccordé au réseau public d'assainissement ;
- tous disposent de l'électricité et du téléphone.

Ecart	Type occupation	Age bâti		Alim. eau		Egout		téléphone filaire	électricité	Appréciations qualitatives						
		habitat	activité agricole	autre activité	ancien	récent	réseau public			captage privé	réseau public	ass. autonome	état du bâti	état de l'accès	traitement abords	intégr. paysagère
E01	Chapelle de Montalaurou			X	X						++	++	++	++	++	++
E02	Montalaurou	X				X			X		+	+	+	+	+	-
E03	Domaine de Monatalaurou	X	X			X	X		X		+	+	+	+	+	-
E04	La Fleuride Neuve	X	X		X	X	X		X		+	+	+	+	+	-
E05	La Fleuride Basse	X	X		X	X	X		X		++	++	++	++	++	++
E06	La Fleuride Haute	X	X		X	X	X		X		+	-	-	-	-	-
E07	Puech Arnaud	X				X	X		X							
Totaux		6	4	1			5		1	5						

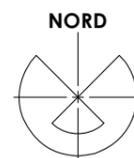
En ce qui concerne la qualité du cadre bâti et de son environnement, les situations sont très variables d'un écart à l'autre. Seuls 2 d'entre eux répondent favorablement à tous les critères d'analyse. Pour les autres, les appréciations sont nuancées, voire mauvaises, sur un ou plusieurs points. Toutefois, l'état des lieux doit également prendre en compte le devenir possible de ces écarts et le potentiel qu'ils recouvrent, soit par la qualité intrinsèque d'un bâti, soit par la présence des équipements nécessaires au confort, soit par la qualité du traitement paysager, soit encore par la possibilité qu'ils offrent de maintenir une activité agricole.



Carte 05 - Les écarts

E01	Montalaurou
E02	Chapelle de Montalaurou
E03	Domaine de Montalaurou
E04	La Fleuride Neuve
E05	La Fleuride basse (ou vieille)
E06	La Fleuride Haute
E07	Puech Arnaud

● Cabanes



Adresse : Montalaurou

Localisation : Nord du village

Carte
05

Repérage
E01

Paysage

Paysage alentour :

Au Nord de la commune, dans secteur de plateau boisé, juste à côté de la chapelle de Montalaurou. Perception lointaine des secteurs boisés, mais pas de la construction elle-même bien camouflée dans la végétation.

Traitement des abords :

Fortement végétalisés, type boisement. Nombreux pins. Végétation arbustives plus classique des jardins.

Intégration paysagère :

Bonne intégration dans la mesure où les boisements alentour forment un écran visuel.

Description du bâti

Epoque de construction : récente

Mode d'implantation : isolé

Hauteur : équivalent R+1

Type de toiture : 2 pentes

Matériaux apparents en façade : enduit

Type d'ouvertures : classique

Clôtures : muret pierre + grillage

Etat général : bon

Type d'occupation du sol

habitation

Commodités et réseaux

Voie : chemin en état correct, mais étroit. Linéaire de chemin très important depuis le village

Eau potable :

Assainissement : autonome

Electricité :

Téléphone :



Adresse : Chapelle de Montaulaurou

Localisation : Nord du village

Carte

05

Repérage

E02

Paysage

Paysage alentour :

Au Nord de la commune, dans secteur de plateau boisé.

Perception lointaine des secteurs boisés, mais pas de la construction elle-même bien camouflée dans la végétation.

Traitement des abords :

Traitement très sobre, simplement composé de bosquets d'arbres de haute tige qui créent un ombrage et des aires de repos très agréables.

Intégration paysagère :

Parfaite intégration, que ce soit à grande échelle ou en approche de proximité.

Description du bâti

Epoque de construction : ancien

Mode d'implantation : isolé

Hauteur : équivalent à R+1

Type de toiture : deux pentes tuile canal

Matériaux apparents en façade : enduit

Type d'ouvertures : vitraux

Clôtures : aucune

Etat général : moyen

Type d'occupation du sol

chapelle

Commodités et réseaux

Voirie : chemin état correct, mais très long linéaire depuis le village

Eau potable :

Assainissement : autonome

Electricité :

Téléphone :



Adresse : Domaine de Montaulaurou

Localisation : Nord du village

Carte

05

Repérage

E03

Paysage

Paysage alentour :

Au Nord de la commune, dans secteur de plateau boisé.

La construction étant positionnée trop à l'extérieur des secteurs boisés, sa perception depuis le Nord du territoire est importante, et ce d'autant plus que le domaine est en position dominante.

Traitement des abords :

Mélange d'arbres de haute tige et de massifs arbustifs ; traitement type parc.

Intégration paysagère :

Impact important depuis le Nord, vue la position dominante de la construction. Intégration correcte en vue de proximité

Description du bâti

Epoque de construction : ancien et récent

Mode d'implantation : isolé

Hauteur : R+1

Type de toiture : deux pentes tuile canal

Matériaux apparents en façade : enduit

Type d'ouvertures : classique

Clôtures : grillage

Etat général : moyen

Type d'occupation du sol

habitat et exploitation agricole

Commodités et réseaux

Voirie : chemin état correct, mais étroit et linéaire assez long depuis le village

Eau potable : réseau public

Assainissement : autonome

Electricité :

Téléphone :



Adresse : La Fleuride Neuve

Localisation : Nord-Est du village

Carte

05

Repérage

E04

Paysage

Paysage alentour :

Aux abords du village, en partie Nord. Bâtiments implantés dans la pente, tournant le dos au village.
Paysage très ouvert, de vignes.

Traitement des abords :

Pas de traitement particulier des abords. Bâtiments implantés de manière disparate, notamment le bâtiment le plus récent.

Intégration paysagère :

Bonne intégration pour les bâtiments anciens. Moins bonne pour le bâtiment récent qui est trop déconnecté du reste des constructions

Description du bâti

Epoque de construction : ancienne et récente

Mode d'implantation : isolé

Hauteur : R+1

Type de toiture : 2 pentes tuiles canal

Matériaux apparents en façade : enduit

Type d'ouvertures : classique pour les bâtiments d'habitation et grands portails sur bâtiments d'exploitation

Clôtures : aucune

Etat général : correct

Type d'occupation du sol

exploitation agricole + habitation

Commodités et réseaux

Voirie : double accès (RD et chemin de Fleuride basse) par des chemins étroits

Eau potable : réseau public

Assainissement : autonome

Electricité :

Téléphone :



Adresse : La Fleuride Basse (ou vieille)

Localisation : Nord-Est du village

Carte

05

Repérage

E05

Paysage

Paysage alentour :

Paysage viticole très ouvert, au Nord du village.
Belles ouvertures sur le village.

Traitement des abords :

Très bel aménagement du parc. Entrée accompagnée par un double alignement de pins.

Intégration paysagère :

Très belle intégration «à l'ancienne» de type domaine agricole.

Description du bâti

Epoque de construction : ancienne

Mode d'implantation : isolée

Hauteur : R+2

Type de toiture : 2 pentes tuiles canal

Matériaux apparents en façade : enduit

Type d'ouvertures : classique

Clôtures : grand mur en pierre, servant aussi de soutènement au parc

Etat général : très bon

Type d'occupation du sol

exploitation agricole + habitation

Commodités et réseaux

Voirie : chemin étroit, mais état correct, depuis le village

Eau potable : réseau public

Assainissement : autonome

Electricité :

Téléphone :



Adresse : La Fleuride Haute

Localisation : Est du village

Carte

05

Repérage

E06

Paysage

Paysage alentour :

Paysage ouvert viticole, entre Pailhès et Puimisson.

Traitement des abords :

Accompagnement de type parc, mais avec une impression de peu entretenu.

Intégration paysagère :

Moyenne, notamment depuis le Nord du village où les abords des constructions sont peu traités.

Description du bâti

Epoque de construction : ancienne

Mode d'implantation : isolée

Hauteur :

Type de toiture : 2 pentes tuiles canal

Matériaux apparents en façade : enduit

Type d'ouvertures : classique

Clôtures :

Etat général : moyen

Type d'occupation du sol

exploitation agricole + habitat

Commodités et réseaux

Voirie : chemin étroit depuis la RD

Eau potable : réseau public

Assainissement : autonome

Electricité :

Téléphone :



Adresse : Puech Arnaud

Localisation : Nord-Ouest du village

Carte

05

Repérage

E07

Paysage

Paysage alentour :

Sur dessus du village.

Traitement des abords :

Abords très végétalisés.

Intégration paysagère :

Correcte car très végétalisé, malgré un emplacement peu approprié

Description du bâti

Epoque de construction : récente

Mode d'implantation : isolé

Hauteur : R+1

Type de toiture : pente, tuiles

Matériaux apparents en façade : enduit

Type d'ouvertures :

Clôtures :

Etat général : bon

Type d'occupation du sol

habitation

Commodités et réseaux

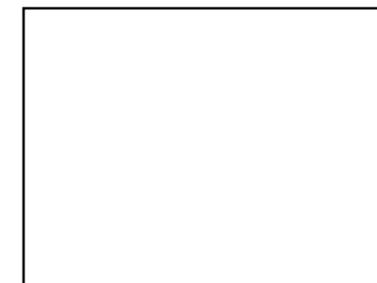
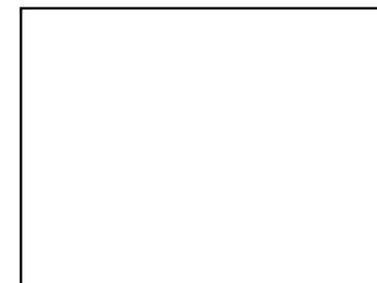
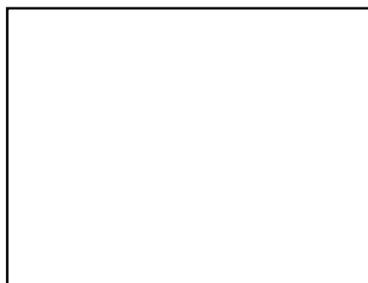
Voirie : chemin

Eau potable : réseau public

Assainissement : autonome

Electricité :

Téléphone :



Enjeux
1 Mettre en valeur les entrées du village
2 Prendre en compte la valeur du centre ancien
3 Rechercher une plus grande densité
4 Améliorer la qualité des espaces publics et les relations entre les quartiers
5 Renforcer et diversifier le végétal présent dans la zone urbaine