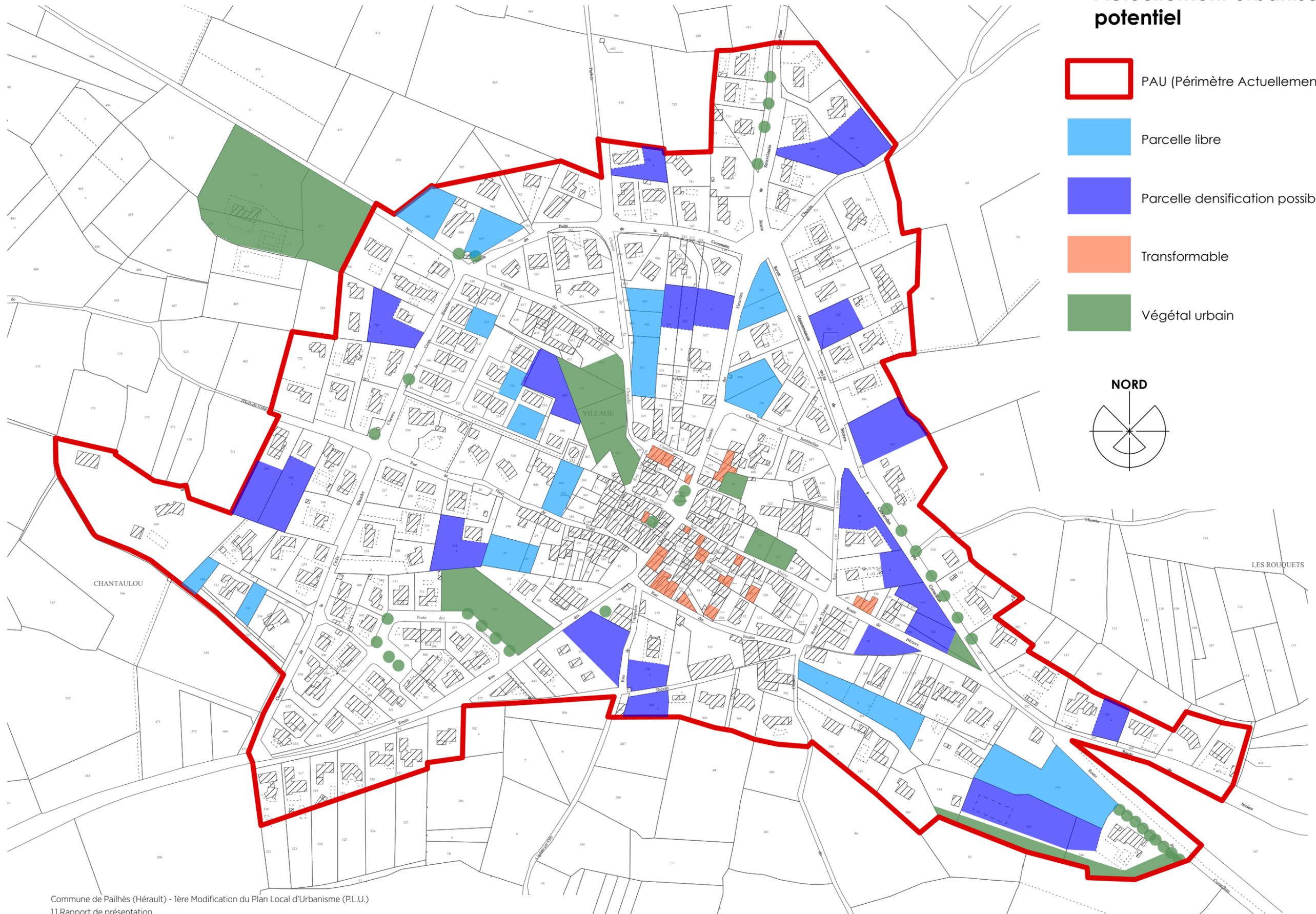
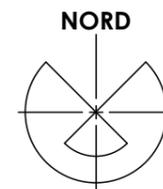


Carte 06 - Périmètre Actuellement Urbanisé (PAU) et potentiel



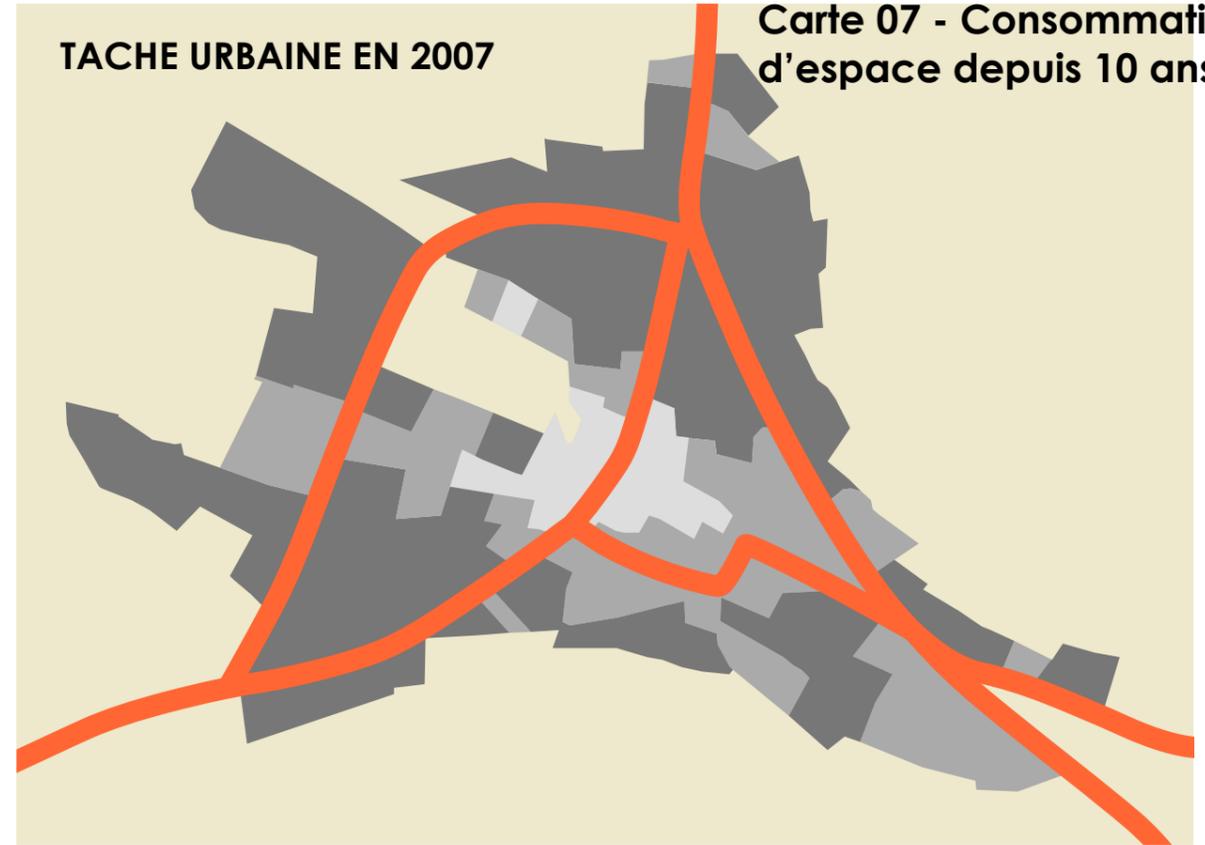
-  PAU (Périmètre Actuellement Urbanisé)
-  Parcelle libre
-  Parcelle densification possible
-  Transformable
-  Végétal urbain



TACHE URBAINE EN 1983

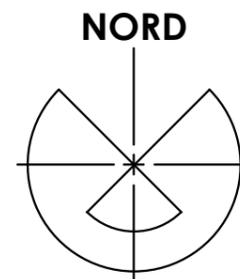
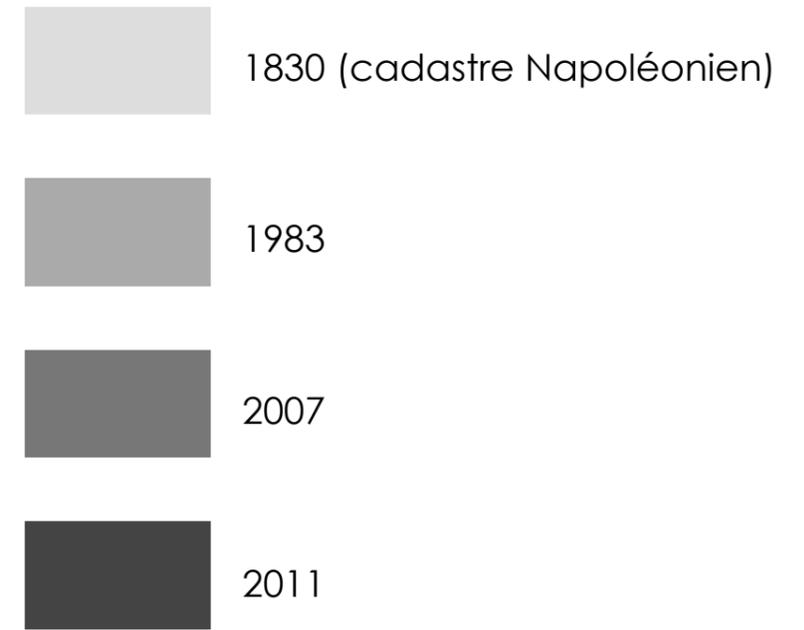
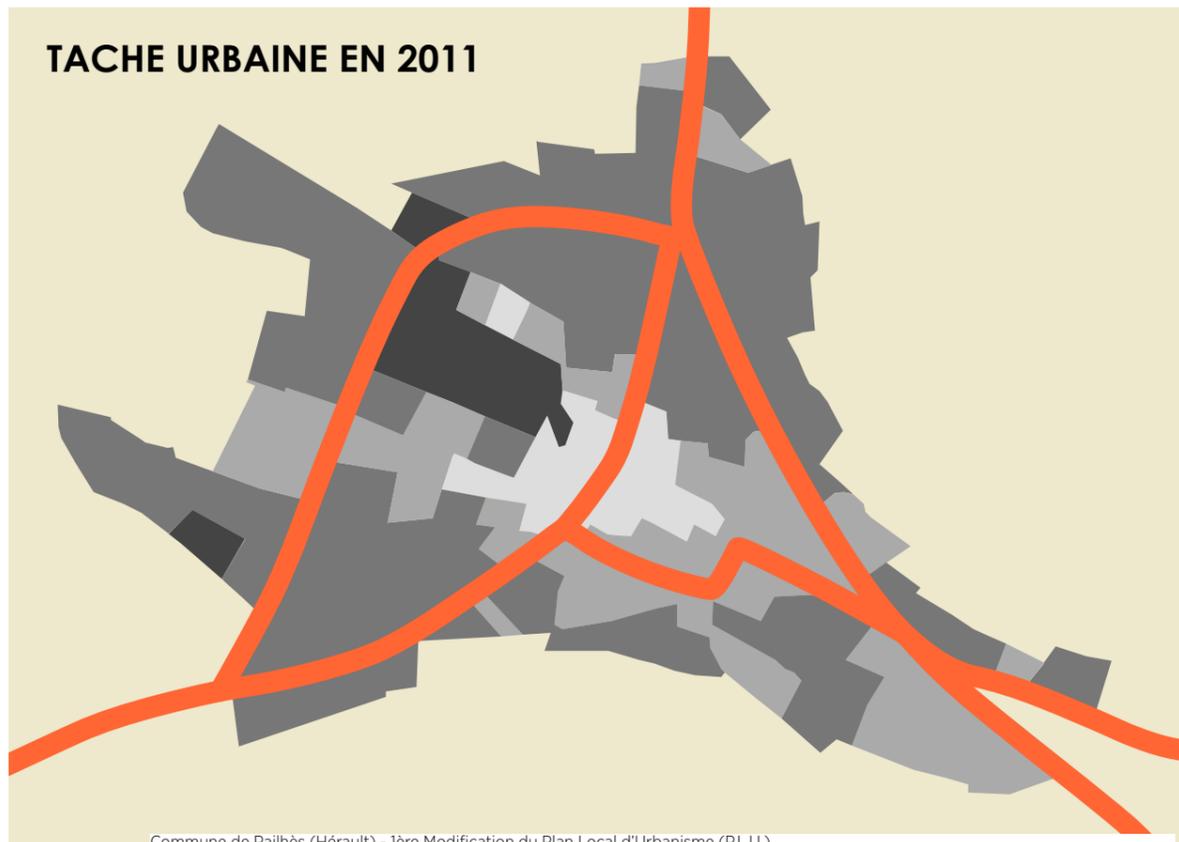


TACHE URBAINE EN 2007



Carte 07 - Consommation d'espace depuis 10 ans

TACHE URBAINE EN 2011



Carte 08 - Les formes d'urbanisation



A.2.8. Le patrimoine bâti et les sites archéologiques

Ces éléments sont indiqués sur la carte « Patrimoine » en fin de chapitre.

A.2.8.1. Sur le territoire de SCoT du Biterrois



Le patrimoine architectural à l'échelle du SCoT du Biterrois

source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

On distingue sur le territoire du Biterrois 3 pôles principaux où se concentre le patrimoine architectural : Béziers, Agde et Pézenas. 4 autres sites ont une notoriété importante qui leur confère un statut de pôle secondaire dans une perspective de valorisation touristique des richesses patrimoniales.

Enfin, une multitude de sites dispersés sur la partie centrale du territoire complètent cet ensemble pour faire du territoire du SCoT un secteur qui ne manque pas d'intérêt historique.

Enjeux du SCoT du biterrois : La valorisation du patrimoine

- Le développement de l'atout que représente le patrimoine historique (antiquité et Moyen Age notamment).
- L'utilisation de la notion d'axes patrimoniaux (Canal du Midi, voie Domitienne) en support du développement touristique.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine représentatif de l'économie viticole.

A.2.8.2. Les sites classés au Patrimoine Mondial de l'Unesco

Il n'existe aucun site classé au patrimoine mondial de l'Unesco sur le territoire de la commune.

A.2.8.3. Les sites classés ou inscrits

La loi du 2 mai 1930 a été abrogée en son entier par l'ordonnance du 18 septembre 2000. Les dispositions de la loi relatives à la protection des monuments naturels et des sites figurent désormais aux articles L.341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement. La loi vise les sites dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Les sites classés

En site classé :

- le camping et le caravanning, l'affichage publicitaire, l'implantation de lignes aériennes sont interdits
- le site classé ne peut être ni détruit, ni modifié dans son état ou son aspect sauf autorisation spéciale ministérielle ou préfectorale
- les enjeux de paysage doivent être pris en compte sur le périmètre du site classé, mais aussi en périphérie immédiate de celui-ci.

Il n'existe aucun site classé sur le territoire de la commune.

Les sites inscrits

En site inscrit :

- le camping et le caravanning, l'affichage publicitaire sont interdits
- le site inscrit peut être modifié sous autorisation de travaux soumise à l'architecte des Bâtiments de France
- les enjeux de paysage doivent être pris en compte sur le périmètre du site classé, mais aussi en périphérie immédiate de celui-ci.

Il n'existe aucun site inscrit sur le territoire de la commune.

A.2.8.4. Les monuments classés ou inscrits

L'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004 portant création du Code du Patrimoine a abrogé la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, Ces dispositions sont désormais codifiées au titre VI du Code du Patrimoine.

Il s'agit d'une servitude (AC1) matérialisée par un rayon de 500 mètres de protection et classée à l'initiative du Ministère de la culture par arrêté.

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 dans son article 40 a ouvert la possibilité sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de

France et après accord avec la commune de modifier le périmètre de protection des 500 mètres. Cette possibilité est reprise à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine. Cette modification vise à désigner les ensembles d'immeubles ou les espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Les effets de la protection au titre des monuments historiques vont au-delà de la seule protection de l'immeuble, puisque toute modification effectuée dans le champ de 'covisibilité' du bien et située dans un rayon de 500 mètres devra faire l'objet de l'accord préalable d'un architecte en chef des Bâtiments de France, il s'agit d'une servitude (AC1).

En outre, une différence de régime intervient entre immeuble classé et inscrit en ce sens que les servitudes légales susceptibles de causer des dégradations à l'immeuble protégé ne sont pas applicables aux immeubles classés (article L. 621-16 du Code du patrimoine) à la différence des immeubles inscrits.

Les monuments classés

Aux termes de l'article L. 621-1 du Code du patrimoine, un immeuble susceptible de classement est celui dont « la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public ».

Les effets protecteurs du classement interdisent au propriétaire de l'immeuble classé d'entreprendre des travaux sans l'accord de la DRAC. En effet, conformément à l'article L. 621-9 du Code du patrimoine, celui-ci devra faire appel à un maître d'œuvre spécialisé et un architecte en chef des monuments historiques, afin de réaliser tous travaux de restauration du bien. En ce qui concerne les travaux de réparation, c'est un architecte des Bâtiments de France qui sera compétent.

Il n'existe aucun monument classé sur le territoire de la commune.

Les monuments inscrits

L'article L. 621-25 du même Code dispose, quant à lui, que « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation, peuvent être inscrits au titre des monuments historiques ».

Les immeubles inscrits ne pourront faire l'objet de travaux, aux termes de l'article L. 621-27 du Code, qu'après que leur propriétaire ait avisé la DRAC de l'étendue des travaux qu'il envisage de réaliser et ce, au moins quatre mois avant leur commencement.

Il n'existe aucun monument inscrit sur le territoire de la commune.

A.2.8.5. Les zones d'intérêt patrimonial

Cadre réglementaire

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) recense et inventorie les différents sites archéologiques. Sont transmises pour avis au conservateur régional de l'archéologie:

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisation de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et des zones archéologiques sensibles;
- ainsi que toute demande de même type concernant, hors de ces zones, des projets (en particulier des ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

Plusieurs textes réglementent la protection du patrimoine archéologique :

- La loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques :

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

- Le décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme,

- La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive :

Cette loi modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

Les dispositions de cette loi sont pour partie reprises aux articles L.510-1 et suivants du Code Patrimoine institué par l'ordonnance 2004.178 du 20 février 2004.

- Le Décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

- Le décret n° 2004-90 du 3 juin 2004 :

Il précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde, définies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée.

- Par ailleurs, en application des dispositifs du titre II du Livre V du Code du Patrimoine, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique, préalablement à leur réalisation :

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisation de construire, de lotir, de, démolir, d'installations et travaux divers, concernant les sites archéologiques de la liste, ou situés dans une zone archéologique sensible telle qu'elle est définie par l'article L.522-5 ;

- les projets d'aménagement affectant le sous-sol.

Risque de découvertes fortuites

Les dispositions à prendre en cas de découvertes fortuites sont précisées à l'article L.5131-14 du Code du Patrimoine.

Sites archéologiques sur la commune de Pailhès

Le service régional de l'archéologie a porté à la connaissance de la commune les sites archéologiques suivants (voir cartes pages suivantes) :

- n°1 : Pailhès château, chapelle, château fort, silo, moyen-âge
- n°2 : Montalaurou 2, occupation néolithique final + occupation République
- n°3 : Rau de Garenne, four gallo-romain
- n°4 : Montalaurou 1, exploitation agricole bas-empire
- n°5 : La Trouvade, cimetière et inhumation moyen-âge.

A.2.8.6. Autres éléments remarquables

Le château

Le coeur du village recense un ancien château, aujourd'hui morcelé en plusieurs bâtisses (et plusieurs propriétaires, dont la commune). L'état général du château est très médiocre.



le cour intérieure du château



la porte d'accès au château



l'extérieur du château



l'arrière du château

L'église et la chapelle de Montalaurou

Le village possède une église au coeur du village, à côté du château.

Très à l'écart du village, la commune possède aussi une chapelle, à Montalaurou.



l'église



la chapelle de Montalaurou

Les Croix

La commune de Pailhès recense de très nombreuses croix de chemins et calvaires.



le tombeau vers le cimetière



des croix de chemin



Les éléments protégés au titre d'objet

La protection au titre des objets n'impose aucun périmètre de protection.

La commune possède deux éléments protégés au titre du mobilier :

- le tableau de Sainte Philomène dans sa prison de Doze Jean Marie Melchior, de 1877, peinture à l'huile de 1,35m sur 2,00m, placé dans la chapelle de Montalaurour: protégé au titre objet depuis le 13 octobre 1997.

- l'autel cippe de l'église paroissiale Saint Etienne, en calcaire, de 1,04m de haut, 9° et 10° siècles : protégé au titre objet depuis le 13 octobre 1997.

Enjeux	
1	Prendre en compte les sites archéologiques
2	Prendre en compte le petit patrimoine : chapelle, croix, église et château

A.3. Analyse socio-économique

La planification de l'urbanisme suppose une connaissance minimale de la population, de la démographie et de leurs évolutions. Elle suppose, également, une connaissance de l'occupation du parc immobilier. Elle nécessite, enfin, la connaissance des activités de la population.

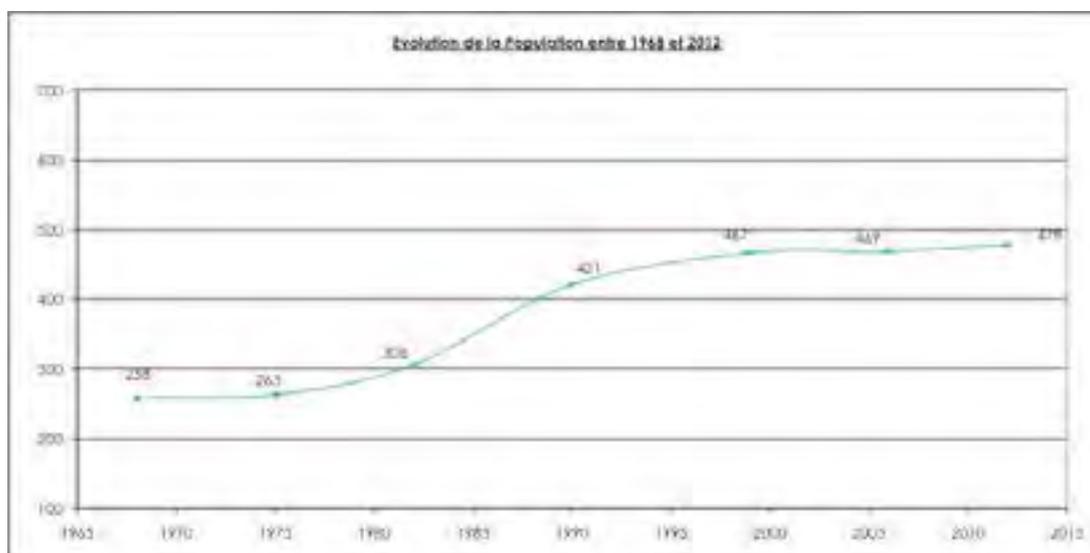
A.3.1. Démographie, population

Pailhès est un village situé en limite de la ville de Béziers. Sans double compte, la population de la commune s'élève à 469 habitants en 2008. L'estimation INSEE au 1er janvier 2012 estime ce chiffre à 478 habitants.

En 2008, il ressort aussi quelques chiffres clés :

- une population active de près de 63 % de la population
- 254 ménages recensés sur la commune, soit 1,85 personnes par foyer.

A.3.1.1. Evolution de la population



source : INSEE

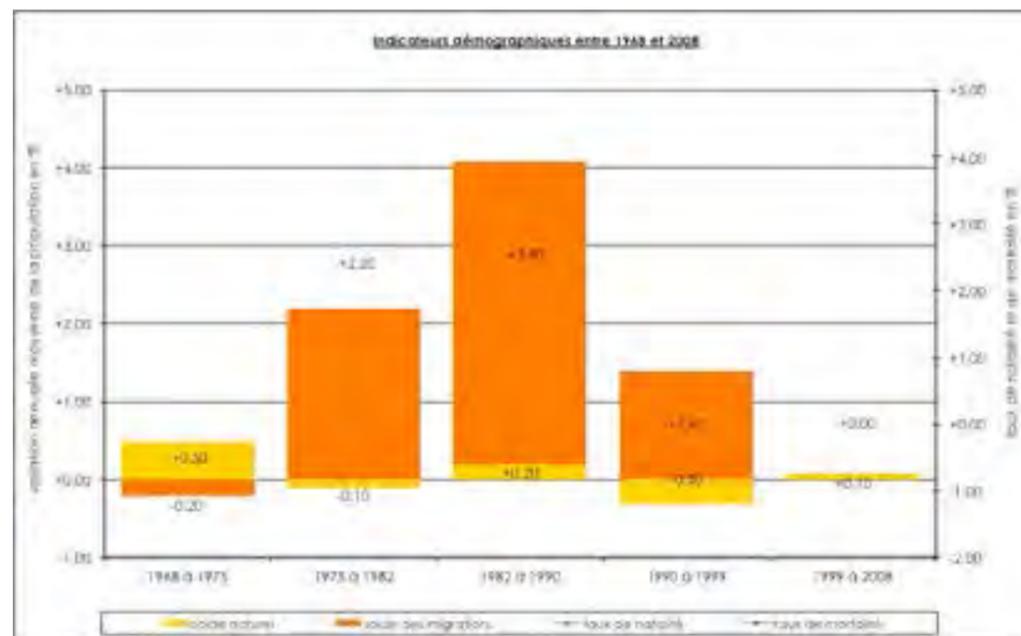
La population de Pailhès connaît une croissance constante, avec cependant des périodes de croissance très ralentie.

En effet, entre 1968 et 1975, la population est restée quasi identique.

De même, depuis 1990, la croissance s'est ralentie, après une très forte augmentation entre 1975 et 1990.

Cependant, malgré l'exode rural, Pailhès n'a jamais connu de période de décroissance.

Le graphique et le tableau ci-dessous viennent compléter le graphique précédent en récapitulant l'évolution des naissances et des décès depuis 1968.



source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	
Variation en nombre	+5,00	+43,00	+115,00	+46,00	+2,00	
Variation annuelle moyenne de la population en %	l'ensemble	+0,30	+2,20	+4,10	+1,20	+0,00
	due au solde naturel en %	+0,50	-0,10	+0,20	-0,30	+0,10
	due au solde apparent des migrations en %	-0,20	+2,20	+3,90	+1,40	+0,00
Taux de natalité en %	+12,10	+9,10	+13,40	+6,80	+7,80	
Taux de mortalité en %	+7,20	+9,60	+11,70	+9,60	+6,90	

source : INSEE

L'augmentation de population est étroitement liée au solde migratoire positif.

La commune de Pailhès de part sa situation dans la première couronne de Béziers et étant très bien desservie, est vouée au prolongement de sa croissance démographique dans les prochaines années.

A.3.1.2 Population occasionnelle

Hébergement occasionnel

La population de Pailhès est de 478 habitants en 2012, selon le recensement de l'INSEE. Ici sont comptabilisés les résidents à l'année sans double compte.

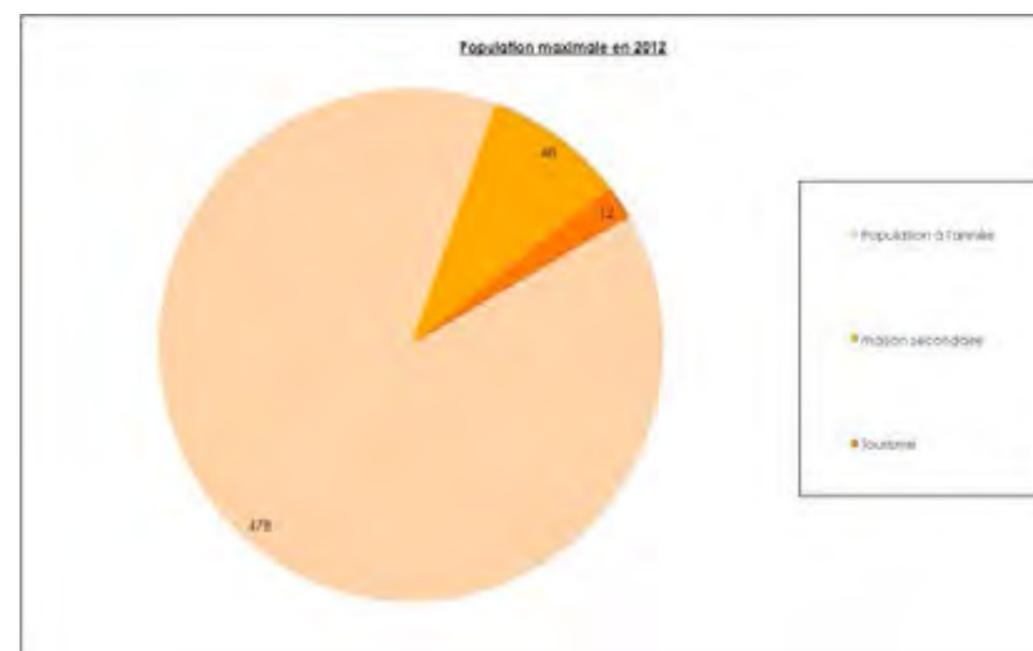
Cependant, la commune compte 22 maisons secondaires en 2008 et 3 hébergements touristiques, d'après l'INSEE.

- résidences secondaires : sur la base de 2,2 personnes par logement (moyenne INSEE sur la commune), les 22 logements représentent 48 personnes supplémentaires.

- les hébergements touristiques ont une capacité de :
 - 3 gîtes dont la capacité maximum est de 4 personnes chacun.
 L'accueil touristique apporte ainsi une population saisonnière de 12 personnes.

La population maximale de la commune de Pailhès compte : 478 habitants à l'année + 48 habitants occasionnels + 12 en accueil touristique = 538 personnes

La population est donc composée en grande partie de personnes résidant sur la commune à l'année, et à peine 10% de saisonniers. Ce qui reflète une commune peu touristique mais majoritairement résidentielle.



source : INSEE 2012

Les gens du voyage

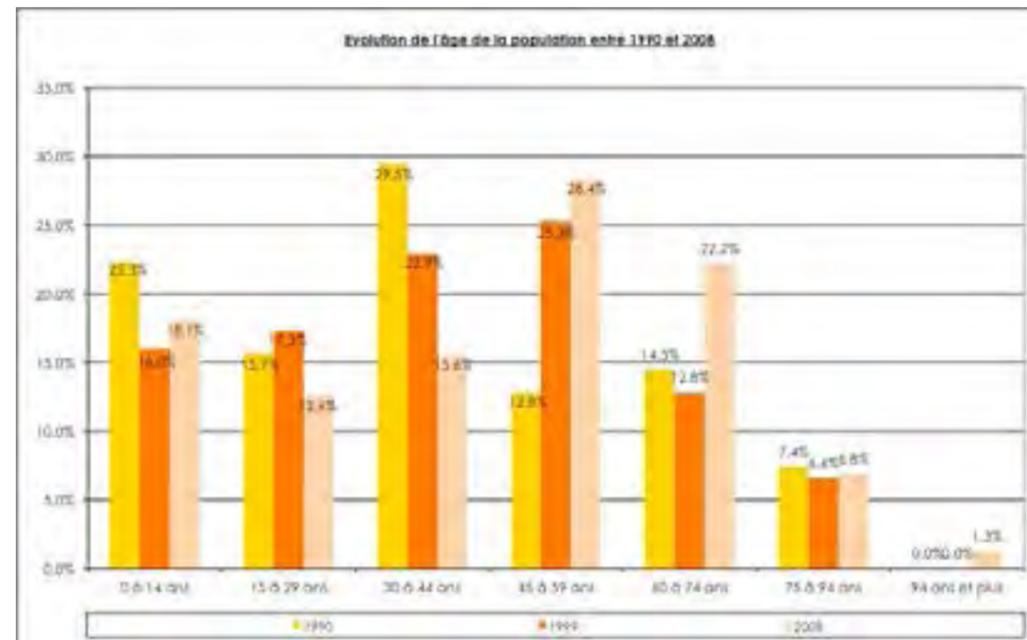
Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n°2000-614 du 5 juillet 2000

Elle établit que les communes participent à l'accueil des personnes dites «gens du voyage» et impose aux communes de plus de 5000 habitants de figurer au schéma départemental. Ce document prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires de passage et des aires permanentes d'accueil, leur capacité et la nature des actions à caractère social (scolarisation des enfants, accès aux soins) destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

Pailhès ne présente pas d'aire d'accueil, mais n'est pas légalement soumise à cette obligation. Aucune demande n'a par ailleurs été relevée.

A.3.1.3. Structure de la population par âge

Comparaison des tranches d'âge



source : INSEE

La population de Pailhès est globalement une population vieillissante, avec une dominance des personnes de 45 ans et plus.

On peut noter une évolution sensible de la répartition de la population depuis 1990 :

- la très forte baisse de la tranche d'âge 30 à 44 ans.
- la forte augmentation de la tranche d'âge 40 à 59 ans, ainsi que celle de 50 à 74ans.

Le maintien de la tranche d'âge 0/19 ans entre 1999 et 2008 est un signe positif, mais ne sera pas suffisant pour enrayer le vieillissement de la population.

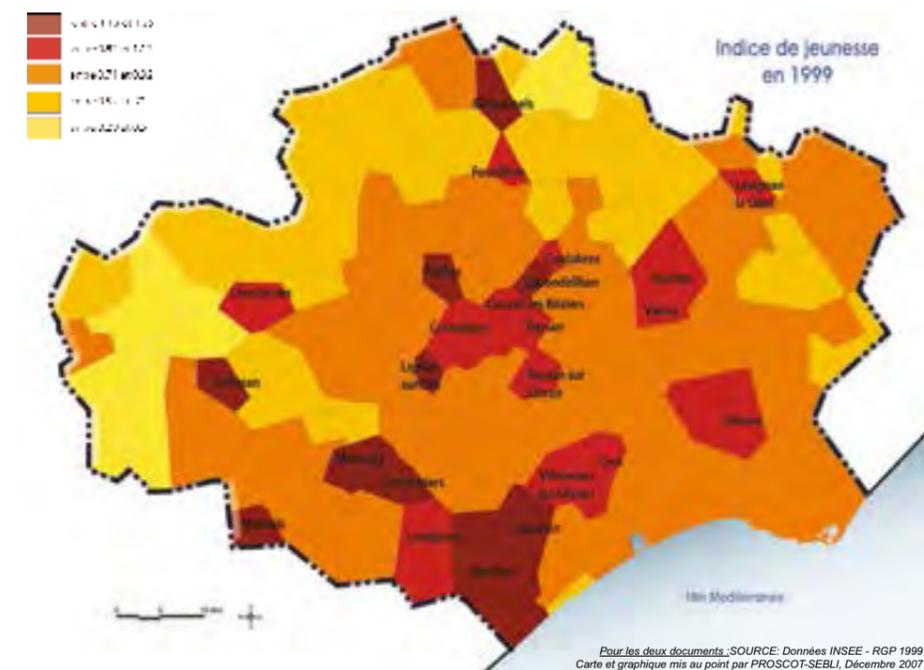
L'indice de jeunesse :

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans :

- inférieur à 0,5 territoire vieillissant
- entre 0,5 et 1 territoire orienté vers le vieillissement
- entre 1 et 1,5 territoire orienté vers le rajeunissement
- supérieur à 1,5 territoire jeune.

L'indice de jeunesse s'établit sur le territoire du SCoT à 0,8 en 1999, ce qui nous permet de qualifier la population du territoire du SCoT du Biterrois de relativement âgée. A titre de comparaison, il est :

- de 1,0 sur l'Hérault
- de 0,9 sur le Languedoc-Roussillon
- de 1,1 en France Métropolitaine



Indice de jeunesse en 1999 à l'échelle du SCoT du Biterrois

source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

Ce sont les communes du piémont qui sont les plus touchées par le vieillissement de leur population.

Depuis le début des années 1990, le vieillissement de la population s'est accéléré : les moins de 20 ans ont ainsi perdu 2 points entre 1990 et 2005 au profit des 60 ans et plus, même si ces derniers semblent progresser moins vite.

Ce vieillissement devrait de plus s'amplifier sous l'effet des générations du « baby-boom » de l'après-guerre (tendance également observée à l'échelle nationale). Cependant, il devrait être affaibli par les flux migratoires qui atténuent les effets peu favorables du mouvement naturel sur la pyramide des âges.

La commune de Pailhès avait un indice de jeunesse des plus forts du SCoT en 1999, mais la population a très nettement vieilli depuis. En 2008, l'indice de jeunesse est

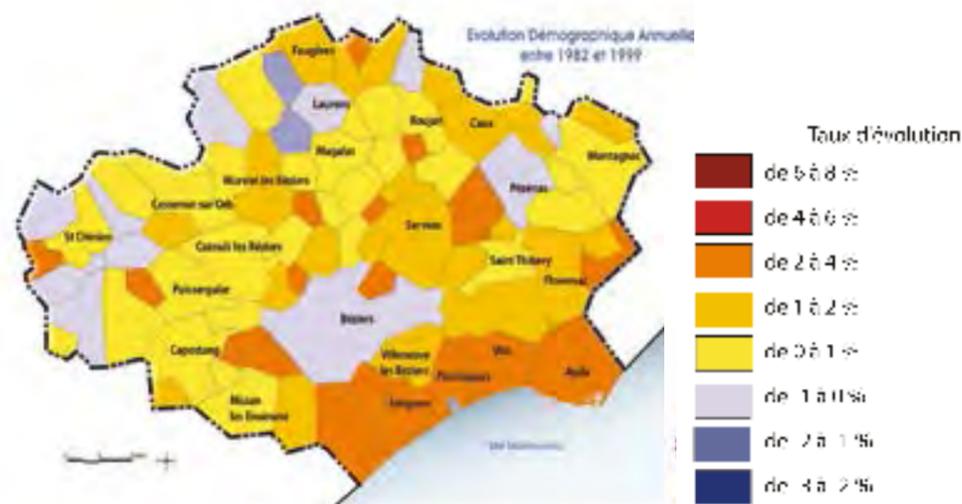
d'environ 0,65, ce qui confirme la tendance au vieillissement de la population relevé dans l'analyse par tranches d'âge.

A.3.1.4. Les perspectives d'évolution démographique

Les perspectives d'évolution démographique permettent d'anticiper les conséquences à long terme de certaines tendances. Il convient par conséquent d'agir dans le présent en vue de modifier le cours des événements et d'assurer le maintien ainsi que la croissance maîtrisée de la population.

Afin de réaliser une projection de la population sur 15 ans, il convient de savoir dans quelle proportion la population des communes du schéma de cohérence territoriale du biterrois a évolué durant les années précédentes.

Sur le territoire du SCoT du Biterrois



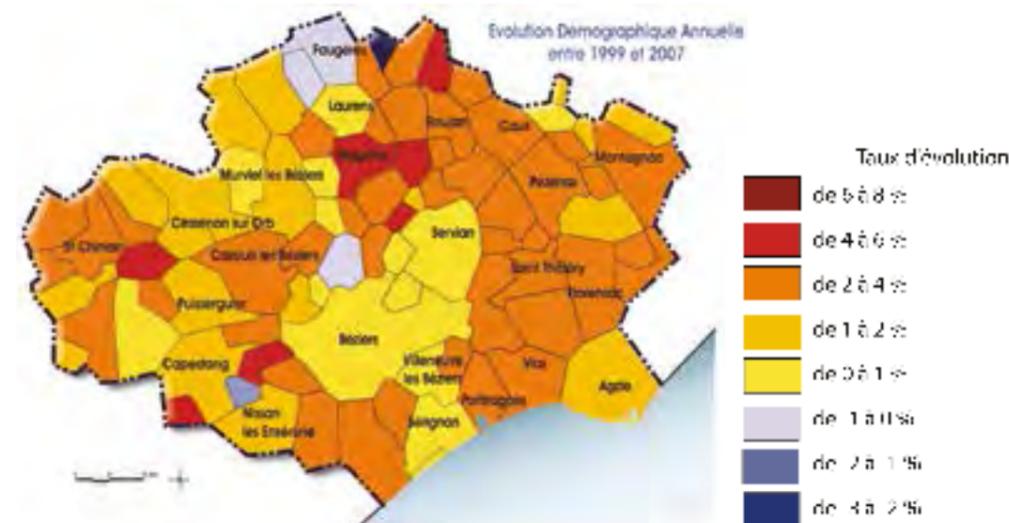
Evolution du taux annuel de variation de la population entre 1982 et 1999 à l'échelle du SCoT du Biterrois
source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

Entre 1982 et 1999, la croissance démographique du territoire est plus soutenue : 0,69% par an, soit près de 24000 habitants supplémentaires.

Les pôles de Béziers et Pézenas sont toujours délaissés par les Biterrois même si ils perdent de moins en moins d'habitants : respectivement moins 1 800 habitants et moins 170 habitants.

Désormais, le phénomène de périurbanisation s'est élargi aux communes de la plaine viticole qui doivent à leur tour répondre aux besoins engendrés par l'essor de la maison individuelle (disponibilités foncières, prix du foncier...)

Les communes du littoral sont les plus dynamiques et les plus attractives. Elles participent largement à la croissance démographique du territoire.



Evolution du taux annuel de variation de la population entre 1999 et 2007 à l'échelle du SCoT du Biterrois
source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

Depuis 1999, le territoire du Biterrois a gagné environ 29300 habitants et enregistre un taux de croissance de 1,60% par an. Cette dynamique démographique profite à l'ensemble du territoire. En effet, hormis celles de Fos, Faugères, Caussiniojols, Corneilhan et Poilhes, toutes les communes du SCoT du Biterrois enregistrent des taux de croissance positifs.

La ville de Béziers est de nouveau attractive : l'INSEE évalue sa population à 72 400 habitants en 2005, soit près de 3 000 habitants supplémentaires depuis le dernier RGP de 1999. Cette croissance est concomitante à l'arrivée d'investisseurs immobiliers sur Béziers.

Les communes du littoral restent attractives, à l'exception des communes de Sérignan et Valras-Plage dont la croissance semble s'essouffler.

Les projections de population à l'échelle du SCoT du Biterrois :

En prolongeant les tendances démographiques observées depuis 1999 sur le territoire du SCoT à partir des données communales du recensement partiel de l'INSEE de 2004 à 2006, nous obtenons une population de 336000 habitants en 2025, soit :

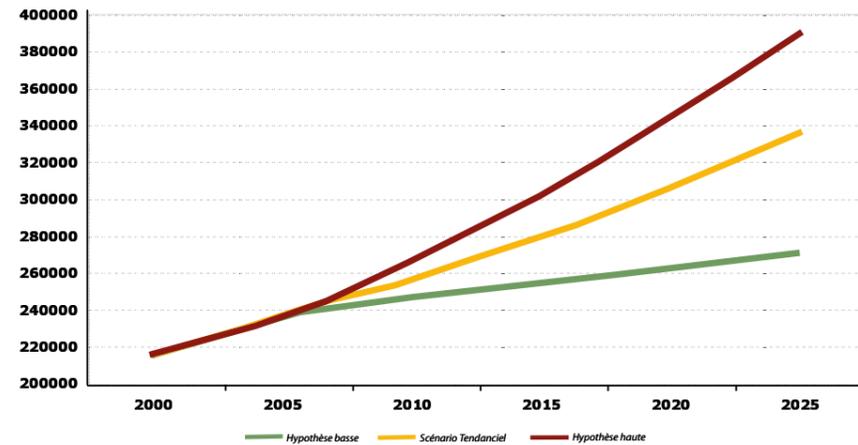
- un gain d'environ 90 400 habitants,
- environ 5 000 habitants supplémentaires par an.

Deux autres projections ont été élaborées :

- Une hypothèse basse, qui envisage une croissance démographique plus modérée et prolonge les tendances observées entre 1990 et 1999 sur le territoire du SCoT. Elle aboutit à une population d'environ 271 500 en 2025, soit une augmentation de 26 000 habitants en 18 ans. Ainsi, la population du territoire du Biterrois progresserait de 10%.

- Une hypothèse haute, qui considère une dynamique démographique encore plus forte que sur la période 1999-2007, soit un taux de croissance de 2,57 % par an. La population du SCoT recenserait plus de 391 000 habitants en 2025, ce qui correspond à un accroissement de près de 60% de la population.

	population 2007	Hypothèse basse		Scénario tendanciel		Hypothèse haute	
		population 2025	Gain	population 2025	Gain	population 2025	Gain
Ville centre et première couronne	107 684	113 053	11 369	126 546	24 863	162 832	61 148
Nord seconde couronne	26 782	29 368	2585	42 947	16 165	42 299	15 516
Ouest seconde couronne	26375	29 120	2745	36 769	10 394	41 942	15 567
Vallée de l'hérault	42 504	46 613	4109	66 542	24 038	67 137	24 633
Littoral	42 275	46 871	4596	54 603	12 328	67 508	25 234
Piémont	5 916	6523	607	8 556	2640	9 395	3 479
TOTAL SCoT	245 536	271 547	26 011	335 964	90 428	391 113	145 577



Projections de population à l'échelle du SCoT du Biterrois

source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

Enjeux du SCoT du biterrois : faire face aux défis de la croissance démographique

Le Biterrois est actuellement porté par une croissance démographique importante. Quelle sera son évolution dans le futur ? Rien ne permet d'affirmer des certitudes, et plusieurs scénarios pourront être élaborés.

Il est du devoir du SCoT de préparer le territoire à la prolongation des tendances actuelles, qui est considérée comme une opportunité permettant au Biterrois de mener les actions de structuration et de ré-équilibre nécessaires. A l'inverse, toute tentative de freiner cette croissance serait porteuse de risques sociaux importants.

Elle nécessite néanmoins de gros efforts d'adaptation du territoire : renforcement des réseaux, développement des équipements, construction de logements, organisation des déplacements. Ce sont autant de sujets que le SCoT devra anticiper et pour lesquels il devra prévoir des solutions adaptées.

Il devra en outre limiter ce que pourrait être les effets négatifs de cette croissance : étalement urbain, pressions sur l'environnement, épuisement des ressources...

Sur le territoire de Pailhès

L'évolution démographique de l'agglomération ne cesse de croître. La commune de Pailhès étant située à proximité du bassin d'emplois important de Béziers, sa croissance devrait continuer.

Trois perspectives d'évolution de la population sont à envisager :

- l'hypothèse haute : reprise de la croissance démographique ;
- l'hypothèse moyenne : la population augmentera à un rythme moindre ;
- l'hypothèse basse : la croissance démographique continuera de stagner.

Hypothèse haute :

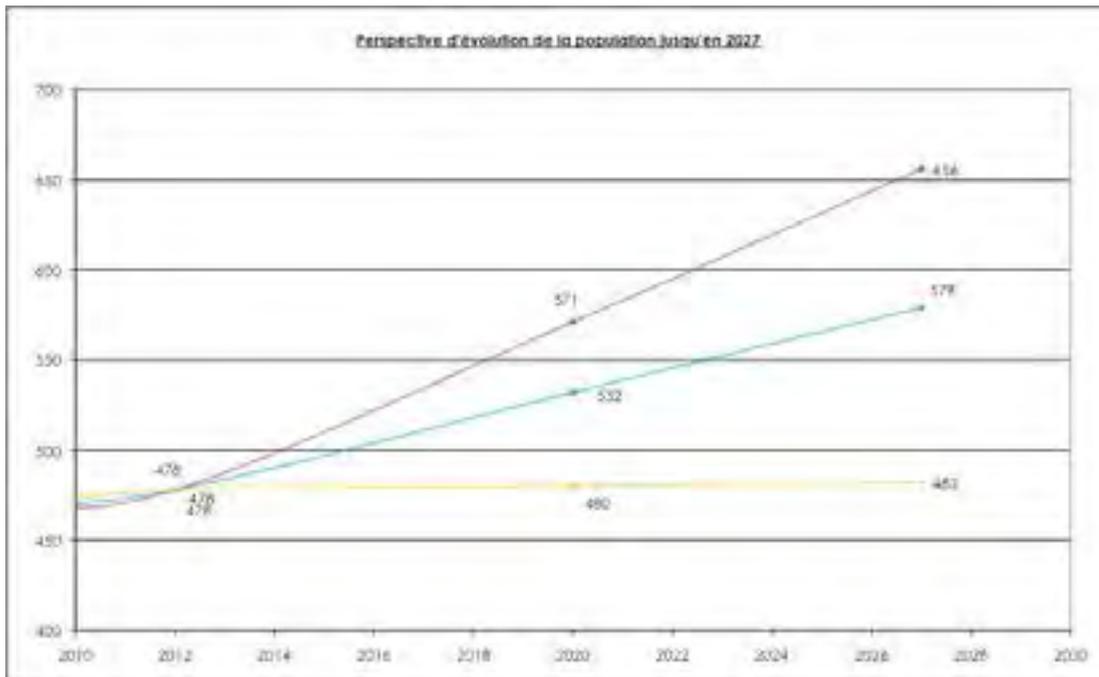
Pour une population de 478 habitants en 2012, en se basant sur une reprise de la croissance démographique soit un taux de 2% et considérant que le taux brut de natalité soit invariant, la commune compterait près de 656 habitants en 2027 soit 178 habitants supplémentaires. Ce qui représente 12 habitants par an, donc environ 6 foyers supplémentaires, en se basant sur un foyer de 2,2 personnes.

Hypothèse moyenne :

Pour une population de 478 habitants en 2012, en se basant sur un taux de variation annuel égal à celui de la période 1990-1999, soit un taux de 1,2% et considérant que le taux brut de natalité soit invariant, la commune compterait 579 habitants en 2027, soit 101 habitants supplémentaires. Ce qui représente 7 habitants par an, donc environ 3 foyers supplémentaires, en se basant sur un foyer de 2,2 personnes.

Hypothèse basse :

Pour une population de 478 habitants en 2012, en se basant sur un taux de variation annuel égal à celui de la période 1999-2008, soit un taux de 0,5% et considérant que le taux brut de natalité soit invariant, la commune compterait 482 habitants en 2027, soit 4 habitants de plus.



simulation d'évolution de la population

Il convient néanmoins de mentionner que ces simulations d'évolution se basent sur des tendances si la commune reproduit des schémas d'évolution déjà connus dans le passé. Ces perspectives d'évolution démographique ne reflètent pas les choix politiques de la commune et montrent bien que la commune a eu une croissance bridée par l'absence de foncier disponible.

Les différentes perspectives ne se basent que sur des tendances qu'il nécessite de tempérer. Cette évolution démographique peut varier à tout moment, soit en raison d'un choix politique, soit en raison d'éléments externes tel que le fait de ne plus pouvoir satisfaire à la demande en logements par l'ouverture de terrains à l'urbanisation sur le territoire communal ou encore l'insuffisance de capacité de la station d'épuration qui conditionne l'urbanisation.

Enjeux
1 Permettre le développement démographique
2 Favoriser un rééquilibrage de la population et des familles plus nombreuses

A.3.2. L'habitat

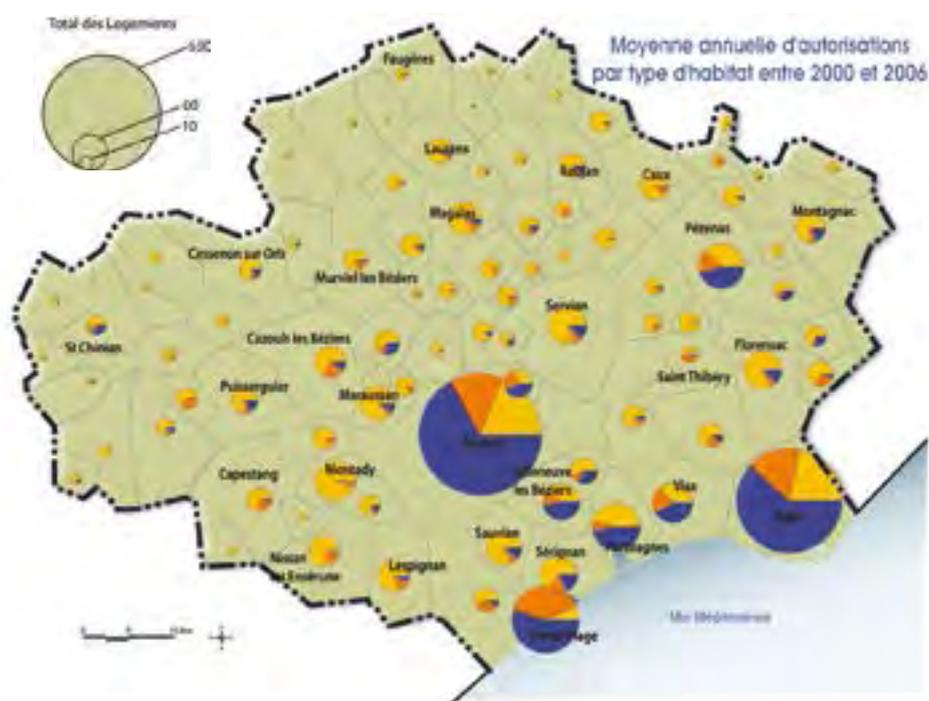
A.3.2.1. Sur le territoire de la Communauté de Communes Orb et Taurou

Programme Local de l'Habitat Intercommunal

La communauté de communes ne s'est pas à ce jour dotée d'un Plan Local d'Habitat.

A.3.2.2. L'ancienneté du parc de logement

Sur le territoire du SCoT du Biterrois



**Moyenne annuelle d'autorisations par type d'habitat
entre 2000 et 2006 à l'échelle du SCoT du Biterrois**

source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

Le nombre total des logements autorisés est passé de 2300 logements en moyenne annuelle entre 1990 et 1999 à 3000 logements sur la période 2000-2006. Cette progression entre les deux périodes (+32% en moyenne annuelle) est supérieure à celle du département de l'Hérault ; alors que l'aire urbaine Montpellieraine subissait une crise sévère de production au début des années 2000, le biterrois a poursuivi sa croissance sans à coup.

L'évolution spatiale de la construction montre plusieurs tendances :

- une progression très forte sur Béziers (le rythme passe de 251 à 629 logements autorisés entre les deux périodes).

- Une augmentation générale du rythme de construction sur l'ensemble du territoire intérieur et particulièrement dans les communes du Nord de Béziers et de l'Est du territoire (Vallée de l'Hérault).

- Un ralentissement de la production de logement sur le littoral qui reste cependant à un niveau soutenu (906 logements en moyenne entre 2000 et 2006).

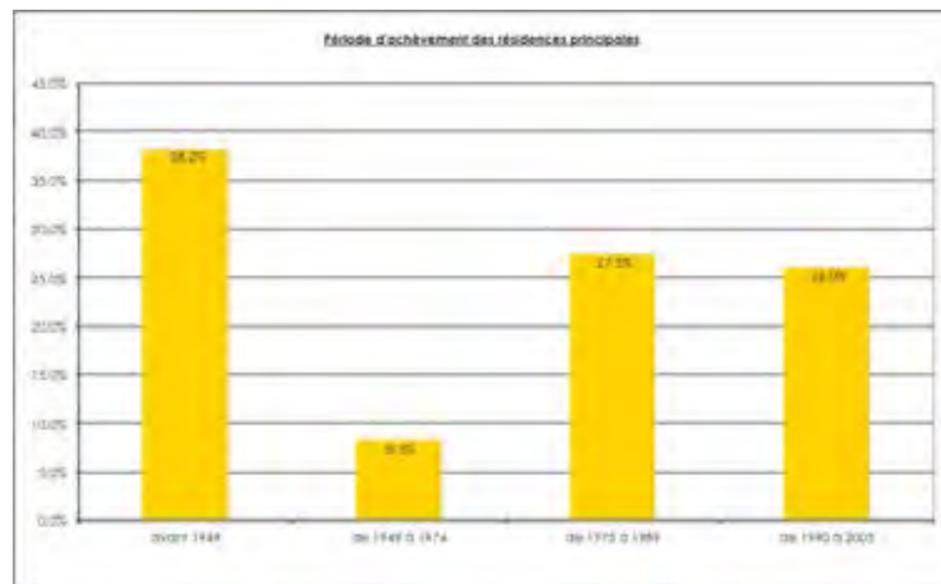
Sur Béziers, cette évolution est essentiellement le fait de logements collectifs. Ces logements correspondent à l'essor de la promotion immobilière privée à partir de l'année 2004, du fait de la nouvelle attractivité de la ville mais aussi des rendements locatifs plus intéressants que dans la capitale régionale.

La production de logements individuels reste stable, à hauteur de 207 logements par an depuis l'année 2000, dont 87 individuels groupés (en progression).

L'augmentation sur le reste du territoire est la marque de la diffusion péri-urbaine qui s'opère essentiellement à partir de la ville centre mais aussi des pôles secondaires (Agde, Pézenas), sans oublier sur la partie orientale du territoire une certaine influence de Montpellier. Ces territoires connaissent la progression la plus forte, essentiellement à base de logements individuels.

Sur le territoire de Pailhès

Le recensement permet le relevé de l'ancienneté des logements. Lorsqu'on le combine aux informations relatives au confort des logements, on peut en tirer une certaine information sur l'état du parc de logements sur la commune de Pailhès.



source : INSEE

La construction des logements ne suit pas particulièrement l'évolution de la population. Certes, à la plus forte augmentation de la population (entre 1980 et 1990) correspond bien une époque de construction. Par contre, depuis 1990, la population a peu augmenté alors que la part de nouvelles constructions reste importante.

La part des logements antérieurs à 1949 (village ancien) représente encore aujourd'hui 38,2% du parc, ce qui reflète un parc de logements assez ancien.

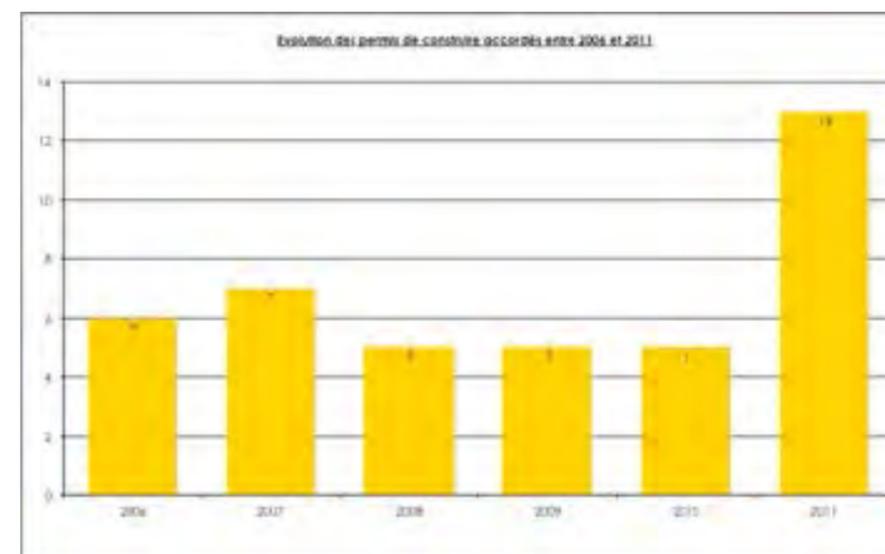
Un aperçu du niveau de confort des logements à Pailhès nous est donné par deux informations, tirées des recensements :

- le taux d'équipement en douches et baignoires ;
- le taux d'équipement en chauffage central.

Concernant le taux d'équipement en sanitaires, en 1999, 2,2% des logements ne comprenaient ni douche, ni baignoire. En 2008, il y a encore 3,7% des logements qui ne sont pas équipés en sanitaires. Cette augmentation montre une dégradation du parc de logements.

Quant à l'équipement en chauffage central, il a progressé entre 1999 et 2008, il passe de 17,3% à 25,3%. Le taux d'habitation sans chauffage central reste élevé (46,5%). Ce taux est cependant à relativiser au regard du climat favorable de Pailhès, qui peut permettre, avec un confort satisfaisant, de n'avoir qu'un chauffage d'appoint.

Les constructions neuves



source : Mairie de Pailhès

L'analyse de l'évolution du nombre de permis de construire accordés montre une activité à peu près constante, autour de 5 permis par an. Le dernier lotissement a donné une accélération pour l'année 2011.

A.3.2.3. Les logements

Cadre réglementaire

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement

Elle constitue le volet principal du Pacte National pour le Logement. Elle comporte un ensemble de mesures juridiques, fiscales et financières destinées à augmenter l'offre de logements, favoriser l'accession sociale à la propriété et améliorer la qualité

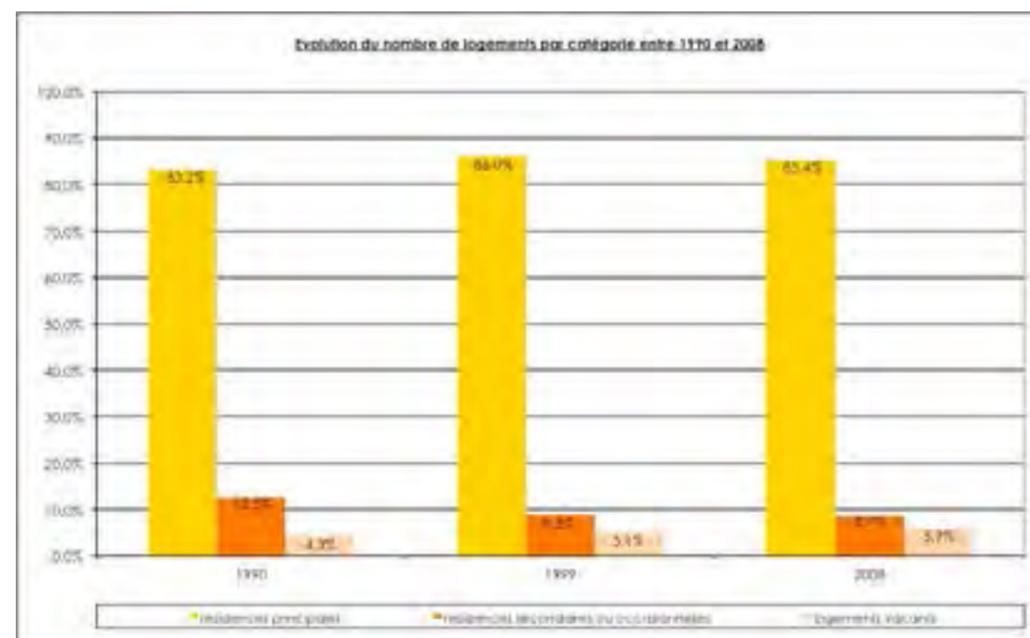
de l'habitat des foyers les plus modestes. Elle comprend, en particulier, un important dispositif en direction des collectivités territoriales afin de les inciter, directement ou indirectement, à développer leur politique de construction de logements.

Cette loi modifie et complète les articles suivants:

- « L'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme prévoit l'association des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat ».
- « L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation peut présenter un échéancier prévisionnel des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».
- « L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme précise que la décision de prescription est notifiée à ce même établissement public de coopération intercommunale »
- « L'article L.123-B du Code de l'Urbanisme prévoit que cet établissement public de coopération intercommunale peut être consulté ».
- « L'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que trois ans après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application du Plan au regard des besoins en logements ».
- « L'article L.230-4-1 du Code de l'Urbanisme prévoit les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements sociaux et leur fin d'opposabilité ».

Les logements par catégorie

La répartition des logements selon le mode de résidence est présentée dans le graphique suivant.



source : INSEE

La résidence principale occupe la quasi totalité du parc de logements de Pailhès (85,4%). En 2008, les résidences principales sur le territoire communal sont constituées à 91,0% de maisons individuelles.

La part des maisons individuelles reste stable depuis ces dernières années, dominant

toujours le parc immobilier.

Les résidences secondaires sont en faible proportion et continuent de diminuer depuis 1990 en passant de 12,5% en 1990 à 8,7% en 2006.

Le nombre de logements vacants est de 15 unités en 2008. Leur augmentation depuis 1990 est aussi un signe de dégradation du parc de logements.

Les logements vacants sont essentiellement situés dans le centre ancien.

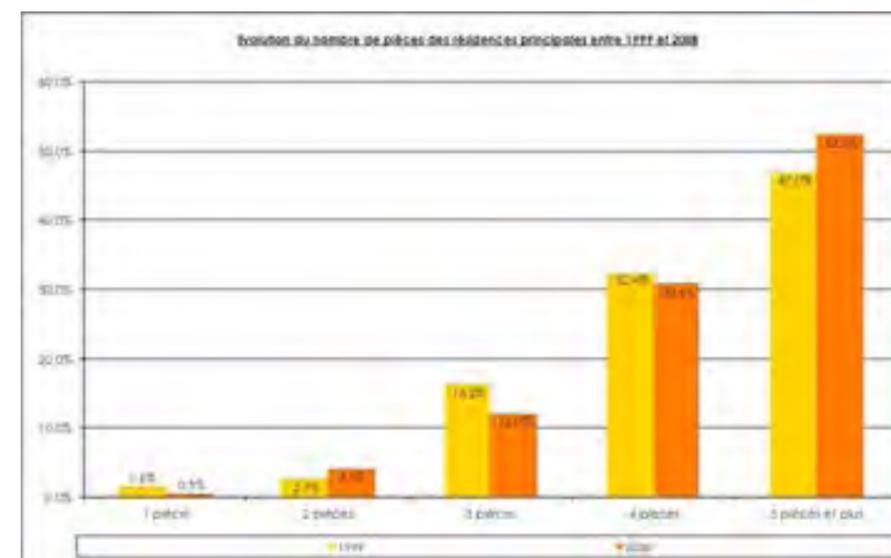
Le logement potentiellement indigne

D'après le fichier FILICOM 2007, on compte sur la commune l'existence de 23 logements privés potentiellement indignes, soit 11% du parc des résidences principales. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne départementale qui est de 9,8%, mais est nettement inférieur au taux moyen dans le SCoT (19%) et celui de la seconde couronne Nord du Biterrois (20%). La commune ne se trouve donc pas dans une situation alarmante, mais ces chiffres semblent plutôt refléter la tension du marché du logement.

Par ailleurs, depuis 2007, de nombreuses réhabilitations ont été réalisées dans le centre ancien (lieu des vacances et de l'habitat potentiellement indigne) qui laissent à penser que ces chiffres ont été réduits.

La taille des logements

La taille des logements est statistiquement exprimée par le nombre de pièces du logement, ce qui est représenté dans le graphique suivant.



source : INSEE

Ce graphique reflète l'usage plutôt extensif qui est fait du territoire à Pailhès, puisque la quasi totalité du parc immobilier est constituée de logements 4 pièces et plus (83,4%). Et cette tendance continue avec la baisse des logements de 3 pièces, face à une augmentation des logements de 5 pièces et plus.

Enjeux du SCoT du biterrois

Mettre en place une offre d'habitat diversifiée

Tant la croissance démographique que l'équilibre social, sont tributaires d'un marché du logement qui permette de répondre à la demande des différents publics par la diversité de l'offre.

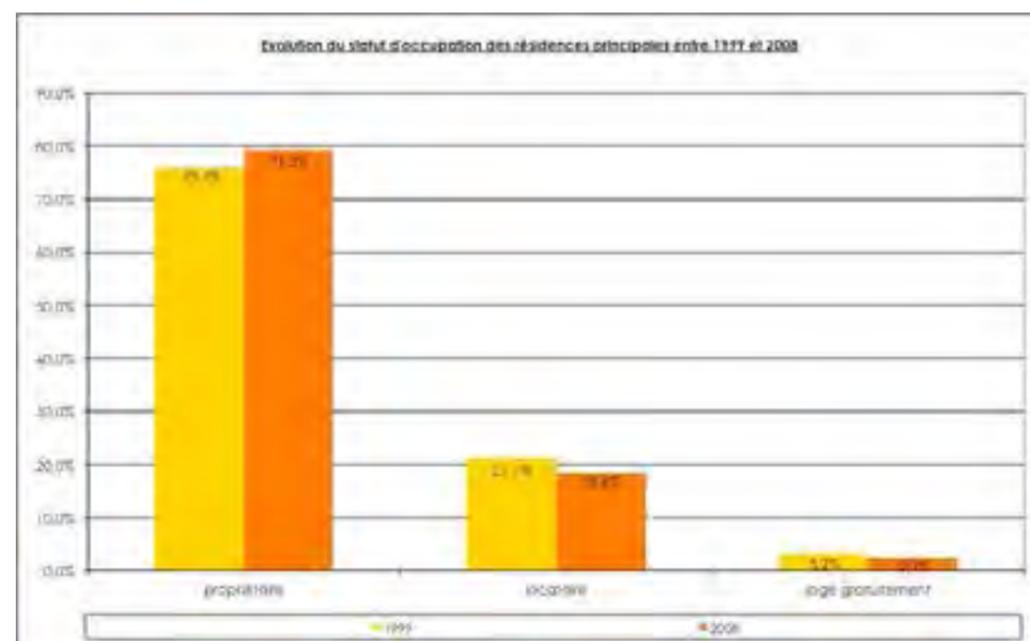
Le développement économique nécessite que les actifs puissent trouver des logements à des prix acceptables, sans subir une trop forte concurrence de la demande en résidences secondaires.

La mixité générationnelle et sociale nécessite que les parcours résidentiels puissent être assurés pour toutes les catégories de population, en favorisant en particulier le logement social. Une attention particulière sera également portée à la primo-accession à la propriété.

Enfin, des efforts importants restent à mettre en oeuvre pour lutter contre l'habitat indigne ou insalubre et la valorisation du littoral.

A.3.2.4. Les occupants

Statut d'occupation des logements



source : INSEE

Le graphique ci-dessus nous présente l'évolution des statuts d'occupation des résidences principales à Pailhès.

L'étude des différents statuts d'occupation montre un confortement de la part des propriétaires au sein de la commune entre 1999 et 2008 qui passe de 75,7% à 79,3%, contrebalancée par une réduction du nombre des locataires qui atteint seulement

18,4%.

La part des locataires reste faible soit 18,4% et très inférieure aux moyennes de la communauté de communes (22,5%), de l'agglomération de Béziers toute proche (44,4%), départementale (41,7%), régionale (38,2%) et nationale (39,8%).

Le nombre de logés gratuitement diminue encore pour n'atteindre plus que 2,3%.

Logements sociaux

Cadre réglementaire

Loi relative à la lutte contre les exclusions n° 98-0657 du 29 juillet 1998 :

Elle « tend à garantir l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance ». Elle prévoit de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes démunies.

Droit Au Logement Opposable (DALO) :

Le droit au logement est garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi, aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. Pour celles dont les démarches ont été vaines, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a créé deux recours : un recours amiable devant une commission de médiation, puis, à défaut de solution, un recours contentieux devant le tribunal administratif, afin de garantir à chacun un droit au logement effectif. Le recours devant la commission de médiation est possible depuis le 1er janvier 2008. Le recours devant le tribunal administratif sera possible à partir du 1er décembre 2008 ou du 1er janvier 2012 selon le cas.

L'article 11 de la loi du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable (DALO), a étendu le champ d'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

A compter du 1er janvier 2008, l'obligation de disposer d'un contingent d'au moins 20% de logements sociaux s'applique également aux communes faisant partie d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sous réserve:

- qu'elles disposent d'une population au moins égale à 3500 habitants,
- que le nombre total de logements locatifs sociaux présente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales.

De plus, ce même article stipule que dans les communes déficitaires, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour la prochaine période triennale 2008-2010, ne peut pas être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. La commune devra veiller à la mise en oeuvre de cette disposition.

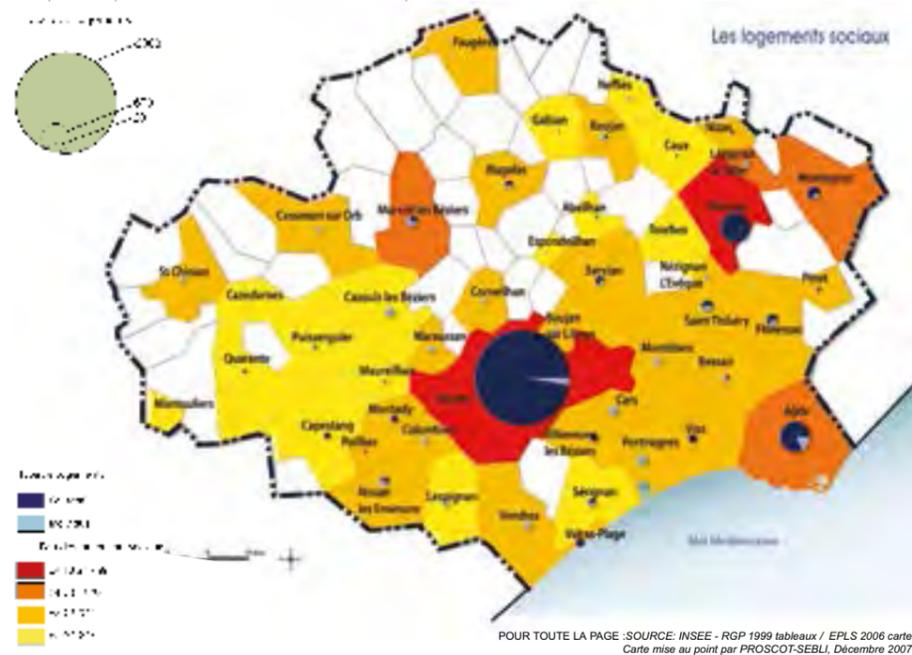
De manière directe, Pailhès n'est pas soumis à cette obligation des 20% de logements sociaux (la commune ne comprend pas l'ensemble de tous les critères). Par contre, dans le cadre de la démarche du SCoT des orientations sont données à la commune sur cette question.

Sur le territoire du SCoT du Biterrois

Au sein des résidences principales, le taux des propriétaires occupants est sensiblement supérieur à la moyenne régionale (61% contre 57%) et les propriétaires sont deux fois plus nombreux que les locataires. Le parc locatif ne représente qu'1/3 des résidences principales mais il est surtout réparti de manière très inégale sur le territoire. Il représente 50% des résidences principales à Béziers, 44% à Pézenas et 34% à Agde. Sur le littoral et les bourgs les plus importants ce taux varie de 20 à 35%. Mais pour 64 des communes du SCoT, le parc locatif représente moins de 20% des logements. Le parc locatif privé, en particulier celui des centres anciens remplit une fonction de parc social de fait. A titre d'exemple, sur l'agglomération de Béziers, il accueille 60% des ménages dont les revenus sont inférieurs à 5000€ par an. Ceci représente pour l'agglomération 5000 ménages très modestes logés dans le parc locatif privé, contre 2000 qui sont logés dans le parc HLM.

Des communes périphériques en manque de logements locatifs et d'accession abordable.

Le développement fortement marqué par la villa individuelle dans les communes périphériques a pour conséquence un déséquilibre dans la structure socio-démographique de la population. Les classes d'âge correspondant aux ménages avec enfants sont sur représentées alors que les jeunes adultes qui ont des difficultés à se loger tant dans le parc locatif qu'en accession abordable sont moins nombreux et souvent contraints de se déplacer dans la ville centre.



Logement sociaux à l'échelle du SCoT du Biterrois
source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

Sur le territoire de Pailhès

Aucun logement social n'était présent sur la commune de Pailhès en 2012. La commune avait pris conscience de cet enjeu et programmé la création de

logements sociaux dans son projet de ZAD.

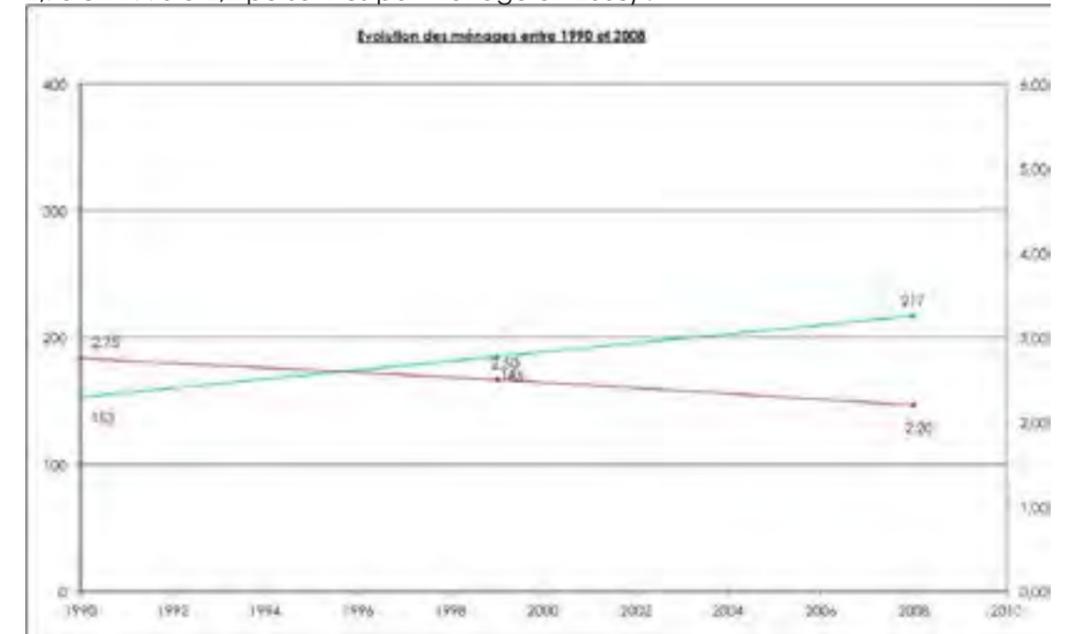
Le SCoT du Biterrois traduit dans son DOG les attentes en terme de logement social. Quand il existe, le SCoT renvoie sur le PLHI. Ici, sur Pailhès, en l'absence de PLHI, les objectifs du SCoT doivent être tenus.

Les objectifs SCoT en matière de logement social sont formulés ainsi :

- atteindre 5% de logements sociaux
- et/ou prévoir 1 logement social pour 5 nouveaux logements.

Les ménages

Le nombre des ménages augmente régulièrement de 1990 à 2008 (254 ménages), même si la taille moyenne des ménages est pour sa part en diminution (elle passe de 2,75 en 1990 à 2,2 personnes par ménage en 2008) .



Evolution du nombre de ménages - Evolution de la moyenne par ménage
source : INSEE

Les données sur le nombre de personnes par foyer n'est pas disponible sur la commune de Pailhès.

Cependant, au regard des autres données (vieillesse de la population, taux d'activité,...) il est fort à penser que la moyenne de personnes par logement continue de baisser et que les foyers de 1 ou 2 personnes occupent une part importante et grandissante.

A.3.2.5. Conclusion

A l'échelle du SCoT

- une sphère d'influence péri-urbaine qui s'élargit, mais un marché déséquilibré.

- Le développement résidentiel de l'agglomération biterroise dans un premier temps limité à la première couronne s'étend progressivement sur des communes plus éloignées, notamment vers le nord du territoire.

Il s'agit d'un développement relativement uniforme à base d'habitat individuel en lotissement. Des disponibilités foncières importantes et règles d'urbanisme favorables ont permis jusqu'alors un essor massif de ces constructions avec des niveaux de prix restés longtemps raisonnables.

De ce fait, le territoire est fortement déficitaire en logements accessibles tant en location qu'en accession.

- Le parc locatif ne représente en moyenne que 18% des résidences principales, et il est essentiellement constitué de villas destinées à une clientèle familiale solvable. Les jeunes, mais aussi certaines personnes âgées et les familles modestes, sont souvent exclus du marché.

- Le parc locatif social, de par son faible développement, ne peut compenser ces manques d'autant que sa typologie est également fortement orientée vers les publics familiaux. Enfin, malgré une volonté affichée, la production HLM est plutôt en recul dans ces communes au cours de la période récente.

Les caractéristiques principales de l'habitat à Pailhès, suivent les observations au niveau du SCoT : une part très importante de résidences principales, de grande taille, en majorité constituées de maisons individuelles et occupées par leurs propriétaires.

On relève aussi une faible représentation des locataires et l'absence totale du logement social.

Le parc de logements reste aussi à améliorer.

On peut aussi noter dans les dernières années une évolution vers la construction de logements de grande taille, en contradiction avec l'évolution de la population et de la taille des ménages qui a tendance à diminuer.

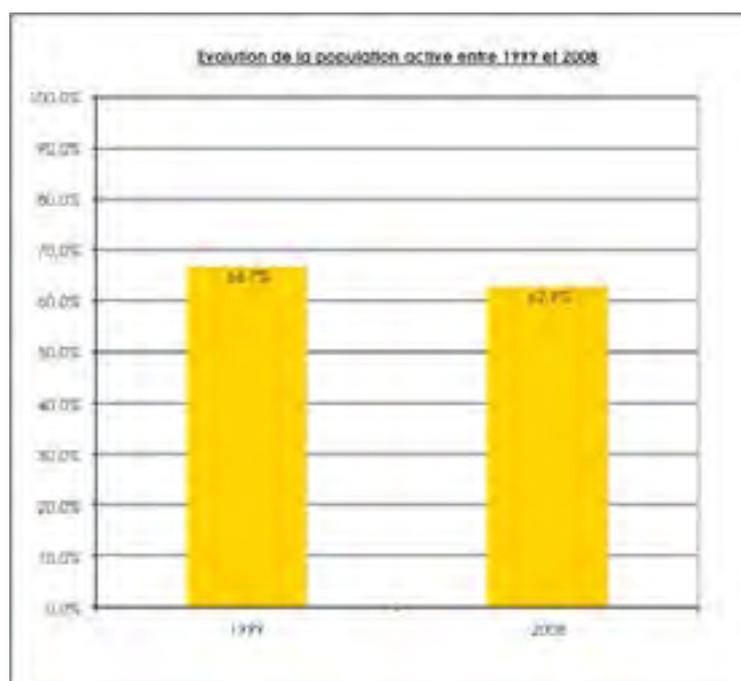
Enjeux	
1	Effort sur le logement locatif
2	Offrir des logements sociaux
3	Proposer un habitat diversifié pour sortir du «tout pavillonnaire»
4	Améliorer le parc de logements

A.3.3. L'emploi et les activités économiques

A.3.3.1. La population active

La population active s'élève à 314 personnes en 2008. Le taux d'activité (62,9% en 2008) est en baisse, et est bien en-dessous du taux d'activité du département de l'Hérault (67,7%) et de la France (71,5%).

La répartition par sexes en 2008 est la suivante: 157 hommes actifs pour 158 femmes actives.

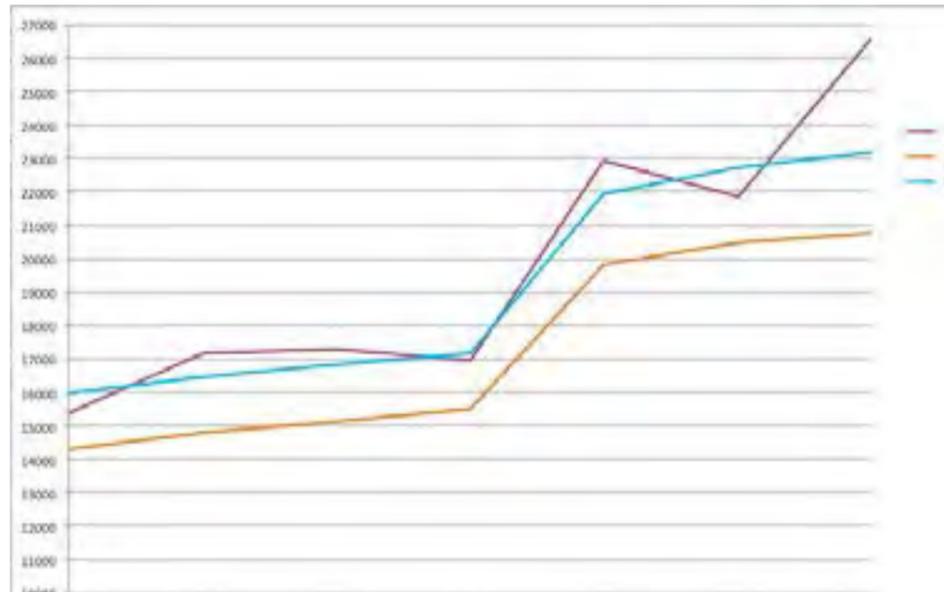


source : INSEE

A.3.3.2. Les revenus

La moyenne des revenus fiscaux des foyers de la commune de Pailhès est de 26 578 euros en 2008 (dernier année fiscale connue), ce qui est supérieur à la moyenne à l'échelle du département de l'Hérault, qui est de 20 768 €, mais aussi supérieur à la moyenne nationale qui est de 23 202 €.

Depuis 2000, la moyenne des revenus fiscaux de la commune est en constante augmentation. Une hausse très nette s'est produite en 2006, avec maintien du niveau de revenus depuis.



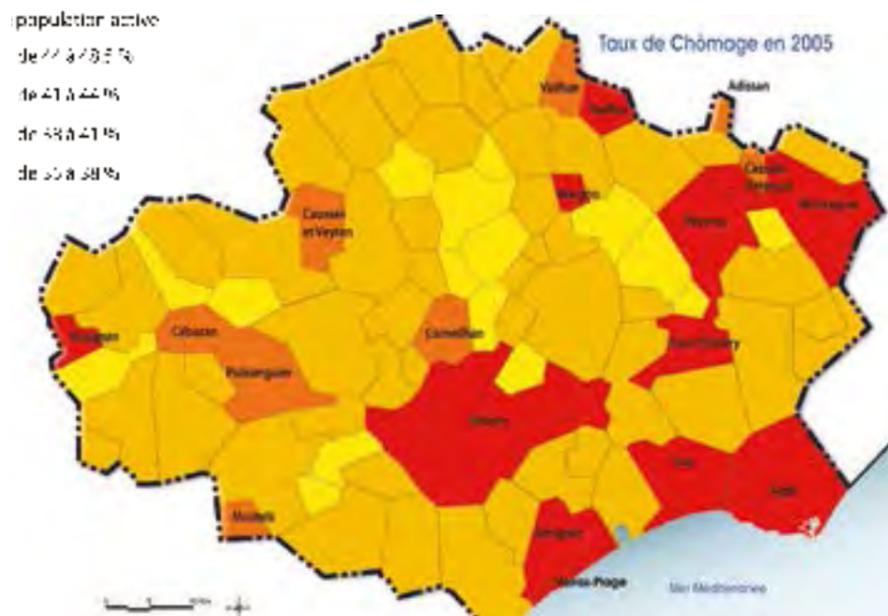
Les revenus fiscaux moyen
source : les impôts

A.3.3.3. Les catégories socio-professionnelles

Les données INSEE sur les catégories socio-professionnelles ne sont pas disponibles à l'échelle de la commune de Pailhès.

A.3.3.4. Le taux de chômage

Sur le territoire du SCoT du Biterrois



Taux de chômage en 2005 à l'échelle du SCoT du Biterrois
source : Diagnostic du SCoT du Biterrois

Entre 1990 et 1999, la croissance des emplois a été plus forte que celle de la population dans un rapport de 1,50. Depuis 1999, la croissance des emplois est encore plus forte que celle de la population dans un rapport de 1,65.

Le nombre actuel d'emplois sur le territoire du SCoT est évalué à 79 500 alors qu'il était de 66 020 en 1999.

Enfin, le territoire a un nombre d'emplois équivalent à sa population active occupée. Toutefois l'analyse des déplacements domicile-travail montre que 10 à 12 % des emplois sont tenus par des actifs résidant hors du territoire et que symétriquement, 10 à 12 % des actifs vont travailler hors du territoire.

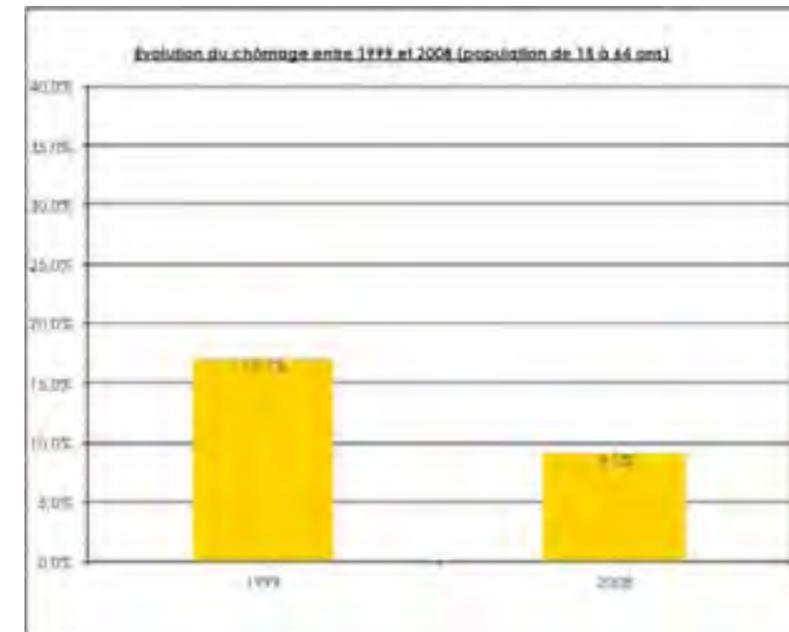
Cette forte croissance des emplois a permis de réduire de façon importante le taux de chômage après la forte hausse au cours de la décennie 90.

Pour autant, le chômage reste toujours très élevé : s'il est maintenant dans la moyenne de l'Hérault, il reste 1,5 fois plus élevé que la moyenne nationale.

Les villes principales (Béziers, Agde, Pézenas) et le littoral concentrent les demandeurs d'emploi.

Par contre leurs périphéries ont des taux plus faibles et tout particulièrement au Nord de Béziers (le long de l'axe D909 - voie ferrée), ou près de Pézenas.

Sur la commune de Pailhès



source : INSEE

On note une nette diminution du chômage entre 1999 et 2008 qui passe de 17,1% à 9,1% en 2008, ce qui est nettement plus bas que le taux de chômage du département (15,2%).

Enjeux
1 Maintenir une population active
2 Préserver l'activité agricole