

Dossier d'enquête publique

Objet :

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Abeilhan Intégrant Évaluation Environnementale du PLU



P5- Présentation synthétique du projet de PLU

Maître d'ouvrage



Montage du dossier



BETU Urbanisme - Aménagements
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS

Qu'est-ce qu'un PLU?

Le Plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une collectivité (commune ou groupement de communes).

Le PLU détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Il est très encadré dans son contenu (sur le fond et sur la forme) et dans son élaboration (étapes, concertation plurielle...)

Les principes généraux que le PLU doit respecter

Vers un urbanisme de projet

Depuis le 1er janvier 2016, le Code de l'urbanisme a inscrit les PLU dans une démarche de retranscription de projets. Il s'agit de passer d'une logique de normes à une culture de projets dans un objectif de développement durable et de juste planification en adéquation avec les besoins locaux.

Urbanisme durable

Selon l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, **l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme s'inscrit dans une démarche durable en adéquation avec les objectifs suivants :**

1° Trouver un équilibre entre :

- Les besoins des populations,
- La **restructuration des espaces urbanisés** (renouvellement urbain, revitalisation des centres urbains et ruraux),
- Le **développement urbain** et rural **maîtrisé (lutte contre l'étalement urbain ; utilisation économe** des espaces naturels, préservation des espaces agricoles et forestières,
- La **protection des sites**, des milieux (eau, air, sol, ressources naturelles, écosystèmes, continuités écologiques...), des paysages naturels et du **patrimoine** y compris culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes **d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics et d'équipement commercial**. Avec des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de **développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;**

4° La sécurité et la salubrité publiques

5° La prévention des risques et des nuisances de toute nature ;

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

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

Les documents de planification de rang supérieur

Lorsqu'un SCoT est en vigueur sur le territoire, seuls les documents suivants lorsqu'ils existent, sont opposables aux PLU :

- Le Schéma de Cohérente Territoriale, le SCoT du Biterrois
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial, le PCAET de la CC les Avant-Monts.
- Le Programme Local de l'Habitat, le PLHi
- Le Plan de Mobilité (ou Plan de Déplacement Urbain)

La CC les Avant-Monts ne dispose ni d'un PLHi ni d'un Plan de mobilité. Ceux-ci ne sont pas obligatoires pour toutes les EPCI.

Autres réglementations qui prévalent sur les PLU : les servitudes d'utilités publique

À Abeilhan :

- le PPRI (plan de prévention des risques inondation) qui vaut servitude (aux abords de la Thongue et du Rieu).
- une servitude liée à une ligne électrique (au sud du village)

Le contenu du PLU

La pièce stratégique

- **Le projet d'aménagement et de développement durables**

Le PADD, constitue la pièce de cohérence du Plan Local d'Urbanisme.

A partir des enjeux et des besoins identifiés, le PADD définit les grandes orientations pour l'urbanisme et l'aménagement de la commune.

Il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement. Mais les autres pièces du PLU, et notamment le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièces opposables du PLU, doivent respecter les grandes orientations qu'il énonce.

Les pièces opposables aux projets

- **Le règlement** constitué du **règlement graphique (ou zonage)** et du **règlement écrit**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La pièce explicative et justificative du PLU

• **Le rapport de présentation**, qui présente le diagnostic (socio-économique, agricole, paysager, environnemental...) les justifications et les incidences du PLU.

Le rappel de certaines règles et prescriptions affectant le territoire

- **Les annexes du PLU**
 - Les servitudes d'utilité publique (notamment le PPRI)
 - Les prescriptions et périmètres reportés sur le PLU
 - Des prescriptions diverses et documents opposables aux projets.

La réglementation en vigueur pour le droit du sol

- Le Plan d'Occupation de Sols de la commune est caduque depuis le 26 mars 2017.
- C'est maintenant le Règlement National d'Urbanisme qui est en vigueur pour l'instruction des permis de construire et des permis d'aménager.

La révision générale du PLU d'Abeilhan

La phase amont

Le lancement de la procédure

En 2008 par la Commune d'Abeilhan alors compétente en matière de PLU.

En 2017, la CCAM prend la compétence PLU et poursuit la procédure.

La concertation

Concertation avec les personnes publiques associées à la procédure (dont les services de l'état)

- 24 juin 2018 : réunion de présentation et d'échanges avec les PPA (personnes publiques associées)
- 30 mai 2023 : seconde réunion de présentation et d'échanges avec les PPA

Concertation avec la population

Elle a pris la forme :

- d'un registre ouvert en mairie tout au long de la procédure
- d'une exposition publique sous forme de panneaux en décembre 2018
- de 2 réunions publiques le 8 mars 2022 et le 26 juin 2023

La phase de consultation des PPA

- Saisine de l'autorité environnementale (MRAE)
- Saisine pour avis des PPA

Les personnes publiques associées sont invitées à formuler leurs observations, avis et réserves. Sont concernées la région, le Département, la DDTM, le SCoT, les communes concernées, les communes limitrophes, les chambres d'agriculture, de commerce et d'industrie, de métiers comme mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

- Passage en CDPENAF

La phase d'enquête publique

La phase d'approbation du PLU

- Adaptation du PLU pour prise en compte des avis des PPA et du public
- Approbation du PLU en conseil municipal puis en conseil communautaire
- Entrée en vigueur du PLU dès publication au portail national de l'urbanisme et transmission à la préfecture.

Une commune sous influence de Béziers et de Pézenas

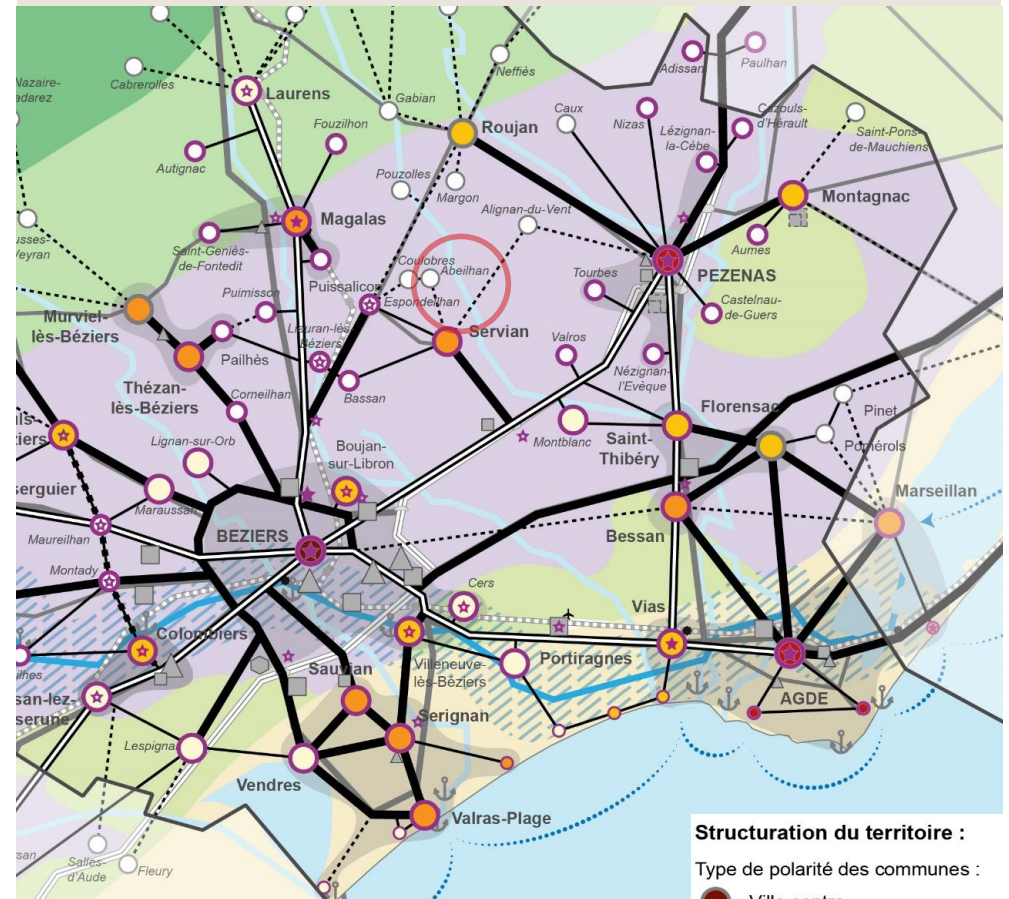
Commune rurale de la plaine viticole proche du pôle urbain de Béziers, Abeilhan fait partie de la Communauté de communes des Avant-Monts et du SCoT du Biterrois.



Une bonne desserte vers Servian et un accès rapide à la N9, aux échangeurs autoroutiers de l'A75 et de l'A9

L'armature territoriale du SCoT du Biterrois

Abeilhan est identifiée en «Pôle local» dans l'armature territoriale du SCoT du Biterrois. Un statut justifié par le caractère relativement rural du village malgré une position privilégiée au regard du maillage viaire et les facilités de déplacements vers les différents lieux de vie, d'emploi et de services.



Maillage des mobilités :
 — Axe majeur de rabattement
 — Axe de rabattement
 — Liaison de rabattement
 - - - Liaison entre communes
 - - - Liaison en cabotage à créer ou renforcer

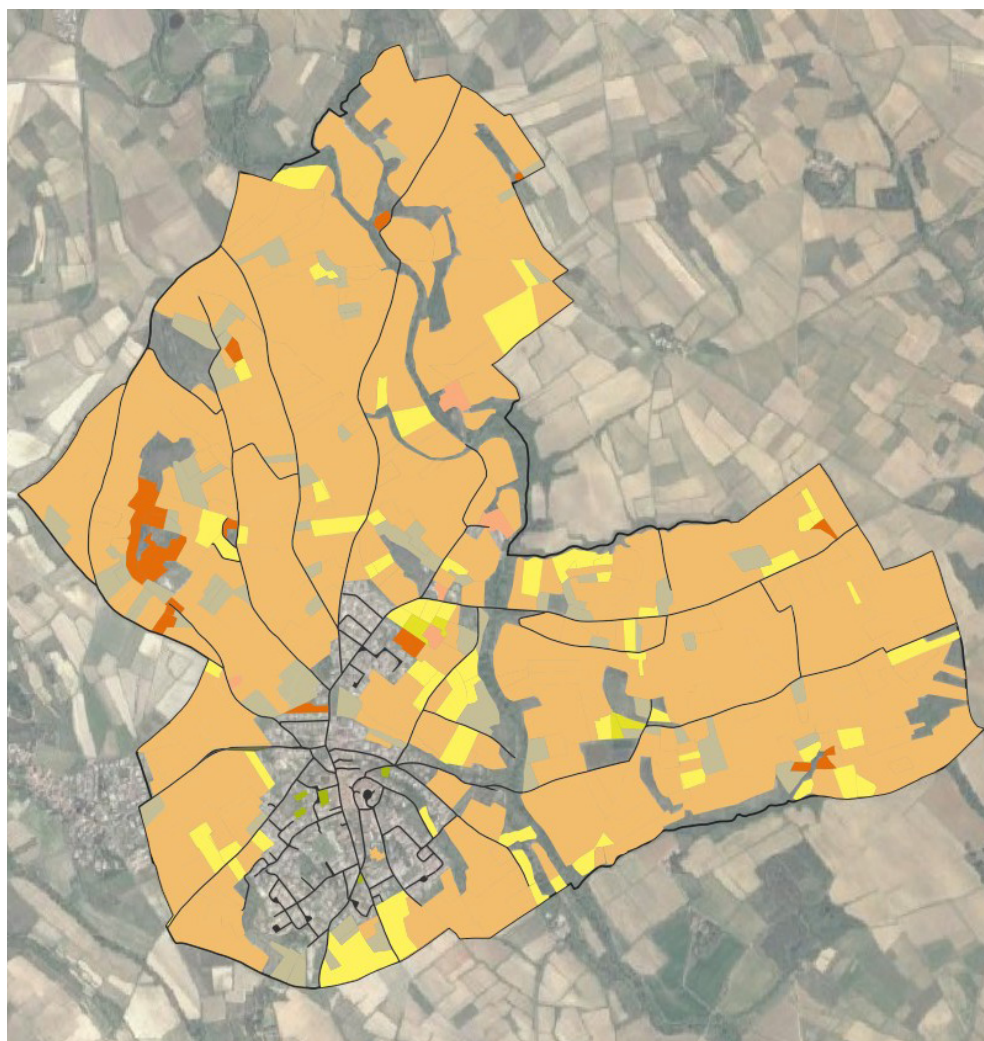
Mobilités du territoire :

○ Commune rabattable
 ★ Pôles d'échanges multimodaux :
 ★ Existant ★ Potentiel

Structuration du territoire :

Type de polarité des communes :
 ● Ville centre
 ● Pôle majeur
 ● Pôle structurant
 ● Pôle relais structurant
 ● Pôle relais
 ○ Pôle local
 ● Communes multipolarisées

Les espaces agricoles



■ Bâti isolé

Données OccSol 2021, SCoT du Biterrois

■ Jardins potagers

■ Vignes

■ Vergers, oliveraies et petits fruits

■ Maraîchage, serres, autres cultures annuelles, intercultures et jachères

■ Prairies

■ Friches

Les espaces naturels



■ Bâti isolé

Données OccSol 2021, SCoT du Biterrois

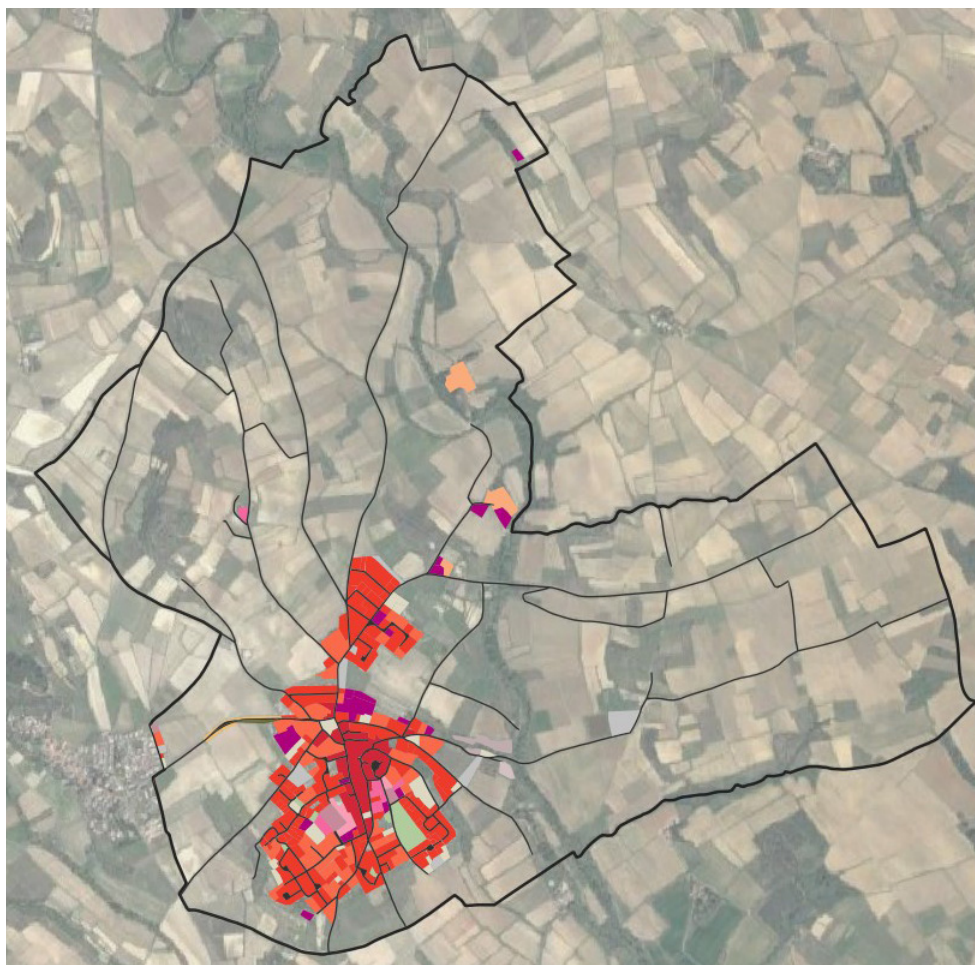
■ Forêts

■ Ripisylves

■ Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Les espaces urbanisés

Données OccSol 2012, SCoT du Biterrois



- Tissu urbain continu
- Bâti individuel dense
- Bâti individuel lâche
- Bâti collectif
- Bâti isolé
- Zones d'équipements collectifs
- Parkings
- Places
- Zones d'activités économiques (industrielles ou commerciales)

- Réseaux routiers
- Réseaux ferroviaires
- Espaces associés aux réseaux
- Zones portuaires
- Aéroports
- Extraction de matériaux
- Décharges
- Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration
- Plans d'eau artificiels, industriels ou pluviaux

Données OccSol 2021, SCoT du Biterrois

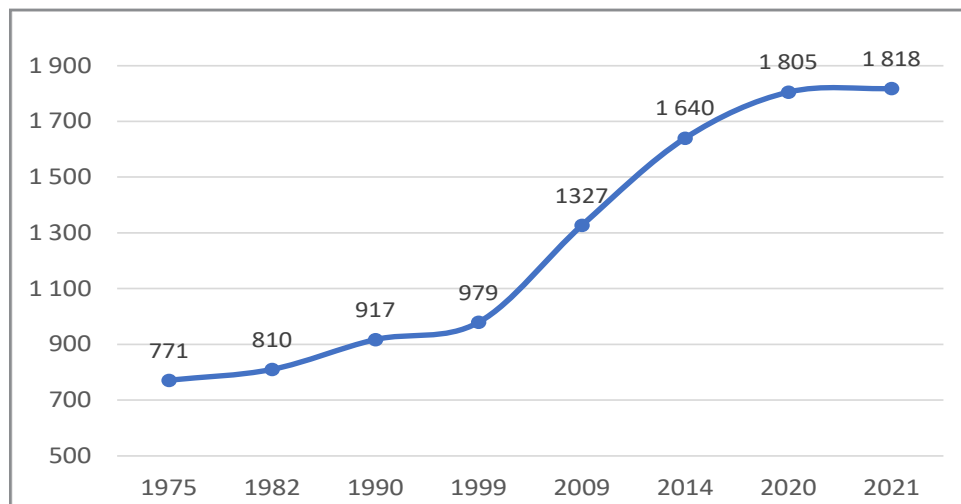


- Chantiers
- Parcs aménagés
- Terrains vagues et friches urbaines
- Jardins potagers
- Espaces bâtis de sports et de loisirs
- Espaces ouverts de sports et de loisirs

La dynamique démographique, indicateur de l'attractivité communale

La population

L'évolution démographique



Données INSEE 2021 - populations légales

- ➔ Vers un net ralentissement après un boom entre 2000 et 2020.
- ➔ Une croissance démographique de 1.6% par an sur la période 2014-2020, représentative des villages du Biterrois.
- ➔ Un gain d'environ 320 habitants entre 2012 et 2022.

Le taux d'activité de la population : 77.6% en 2020

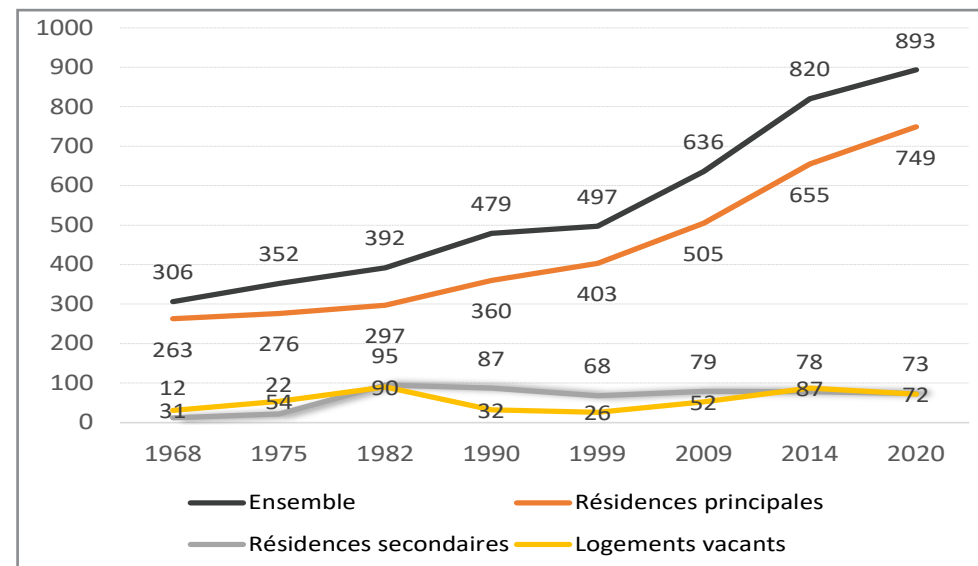
Le desserrement des ménages

- 2.51 personnes en moyenne par foyer en 2009
- 2.42 pers/foyer en 2014
- 2.34 pers/foyer en 2020

28 logements environ devront être construits à l'horizon 2032 pour les besoins liés au desserrement des ménages.

Les logements

L'évolution du parc



Données INSEE 2020

- ➔ Le parc des résidences principales progresse régulièrement.
- ➔ Un gain de 135 logements environ entre 2012 et 2022.
- ➔ Les petits logements sont sous représentés. Les T1 et T2 représentent 5.6 % du parc.

Une faible vacance révélatrice d'un territoire attractif

La vacance de longue durée est faible : 6 logements.

La vacance incompressible dite vacance de rotation : 35 logements environ.

La consommation d'espaces naturels et agricoles en extension de la tâche urbaine

Les évolutions depuis 10 ans (2012 - 2022)

de la tache urbaine : +0.7 ha

Superficie : 69.1 ha en 2012

69.8 ha en 2022

du parc des logements : +140

Majoritairement sur des lotissements aménagés avant 2012

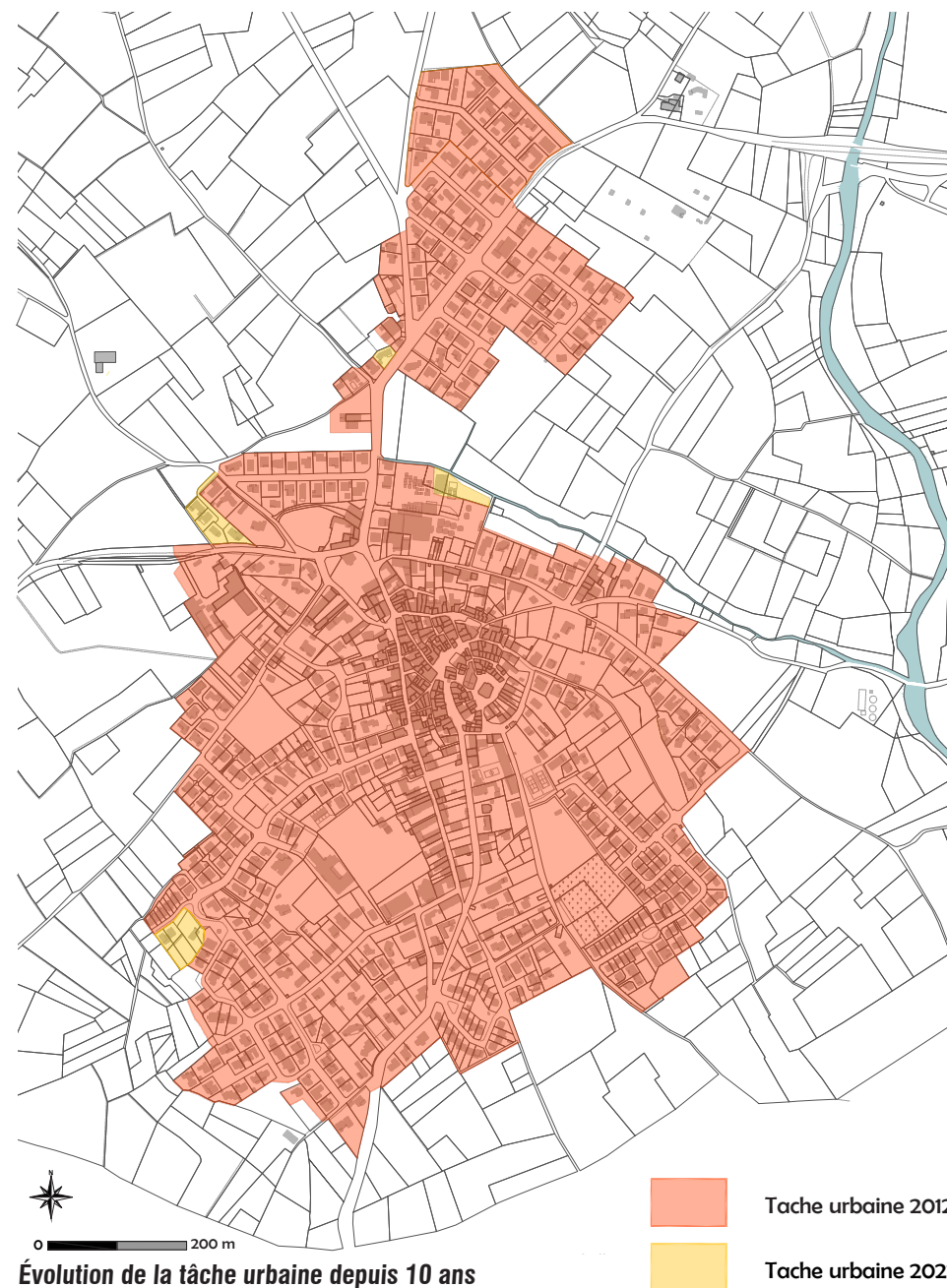
de la démographie : + 320

Les évolutions depuis 16 ans (2006 - 2022)

Superficie : 51 ha en 2006

La tache urbaine s'est agrandie de 18.8 ha en 16 ans. (+37%)

Sur cette période 280 logements environ ont été créés.



Les enjeux et objectifs :

- **Préserver les paysages, l'environnement naturel et la qualité de vie**
 - Préserver les éléments majeurs de biodiversité
 - Mettre en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux
 - Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques
 - Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire
- **Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement équilibré du village**
 - Poursuivre la dynamique de développement et de valorisation du centre ancien
 - Maintenir et compléter l'offre d'équipements publics et de services
 - Anticiper le développement démographique et les besoins en logements
 - Modérer la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- **Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités**
 - Améliorer les conditions de circulation du village
 - Requalifier et valoriser les entrées de village
 - Développer un maillage des liaisons optimisant la circulation dans les nouveaux quartiers
 - Améliorer le stationnement
- **Renforcer l'attractivité économique et pérenniser l'agriculture**
 - Maintenir la vitalité commerciale du coeur de village
 - Élargir l'offre médicale et paramédicale
 - Soutenir l'activité agricole
 - Renforcer la dynamique touristique.

Objectif d'évolution démographique et de production de logements

Horizon du PLU

2022

2032

+ 1.1%/an

1820 habitants

2000 habitants

895 logements

1010 logements

+115 logements

Dont 28 pour le desserrement des ménages
(Hypothèse taille des ménages en 2032 : 2.24)

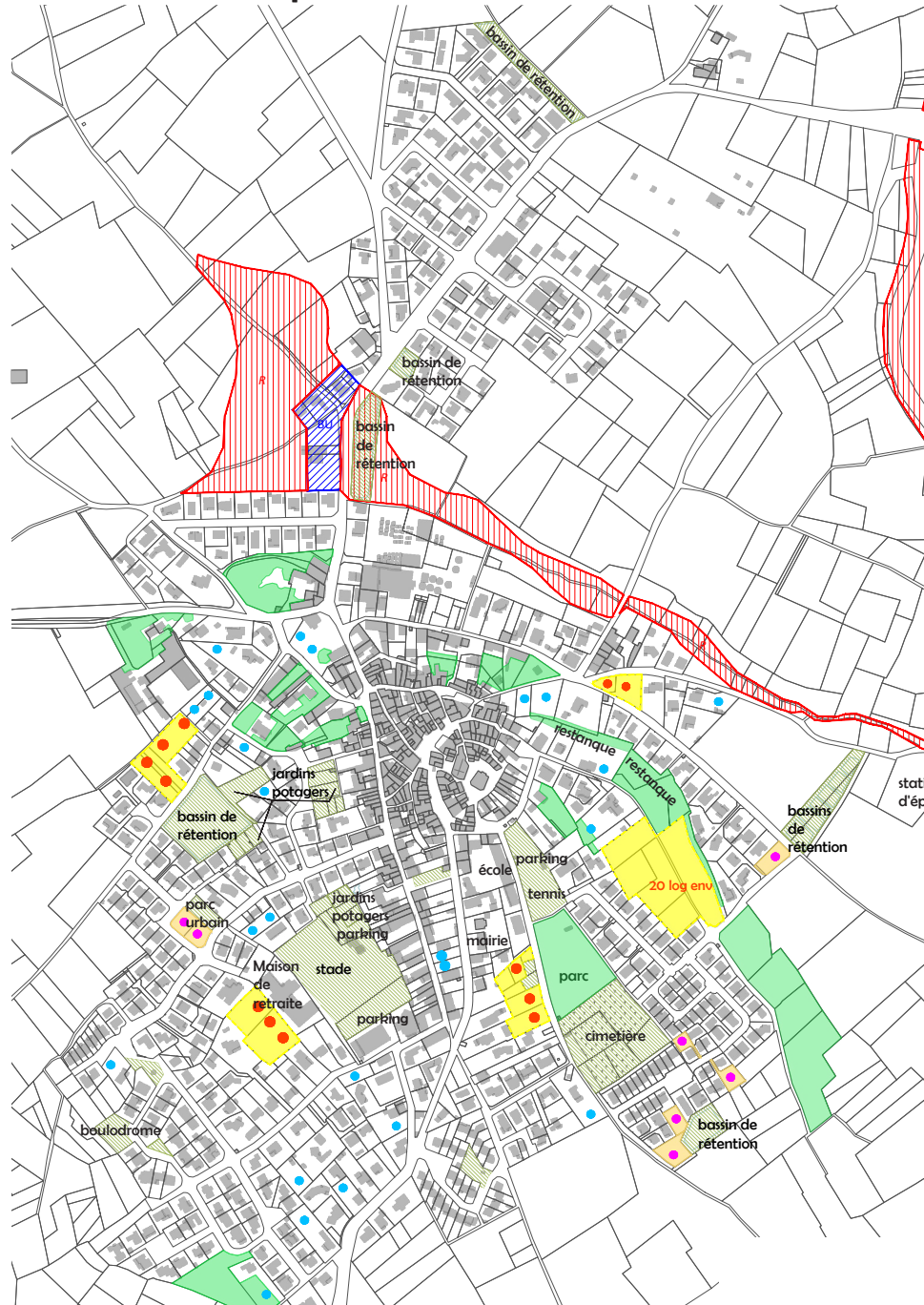
→ 65 en extension urbaine




Dont 16 en résidence sénior

→

50 en densification et urbanisation des dents creuses






Mobiliser les capacités d'urbanisation du tissu urbain



-  Trame verte urbaine artificialisée : place, parc urbain, équipement sportif, jardin potager, parc de stationnement, cimetière...
-  Trame verte urbaine ou périurbaine dense de type parc arboré, boisement, ripisylve, friche végétale...
-  Zone inondable rouge inconstructible

Capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées

En secteur d'habitat

-  Lot viabilisé disponible dans opérations d'habitat en cours de remplissage (lotissements)
-  Potentiel de construction sur parcelles disponibles dans opération en cours de remplissage (lotissements)
-  Dent creuse
-  Potentiel de construction dans les dents creuses
-  Potentiel de densification de parcelles d'habitat déjà bâties (grands terrains)

Le réinvestissement urbain pour l'habitat : 50 logements attendus

Dents creuses : 2.6 ha - 38 logements environ

- Secteur Rabelais (1.4 ha). 28 log. env.
- 4 autres petites dents creuses Émile Zola (0.32 ha+ 0.34 ha+0.14 ha+ 0.39 ha). 10 log. env.






Seule la première dent creuse dispose d'une surface assez importante pour la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Densification des grandes parcelles bâties - 5 logements env

Disponibilités foncières dans les lotissements - 7 logements

Le potentiel pour l'activité économique : aucun




Le règlement graphique du PLU

-  Zonage du PLU
-  Secteur dans lequel une orientation d'aménagement et de programmation est applicable
-  Emplacement réservé
-  Secteur dans lequel les locaux commerciaux ne doivent pas faire l'objet d'un changement de destination.
-  Bâtiment positionné en zone agricole du PLU et pouvant faire l'objet, sous conditions, d'un changement de destination

Éléments, sites et secteurs patrimoniaux à protéger

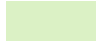
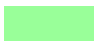


En faveur du paysage et de l'architecture

en application de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme

-  Éléments du patrimoine bâti à protéger
-  Linéaire paysager à préserver et à renforcer
-  Espace paysager à préserver

D'ordre écologique

en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme

-  Continuité écologique boisée
-  Haie à préserver
-  Ripisylve à préserver
-  Arbres remarquables à préserver



La division du territoire en zones

Zones urbaines U :

- UA : Secteur du bourg ancien, cœur historique traditionnel
- UB : Secteur dit "des faubourgs" (habitat, services commerces, équipements...)
- UC : Extensions récentes (lotissements, pavillons, équipements...)
- UE1 : Secteur de la cave coopérative
- UE2 et UE3 : Secteurs à vocation majoritaire d'activités
- Uep : Secteur d'équipements publics

Zones à urbaniser AU:

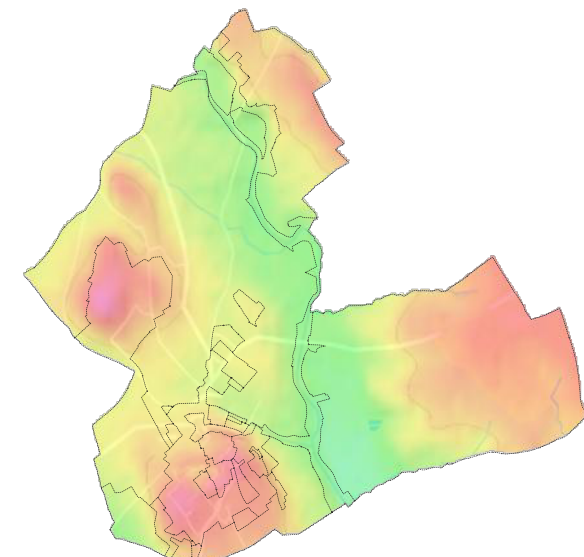
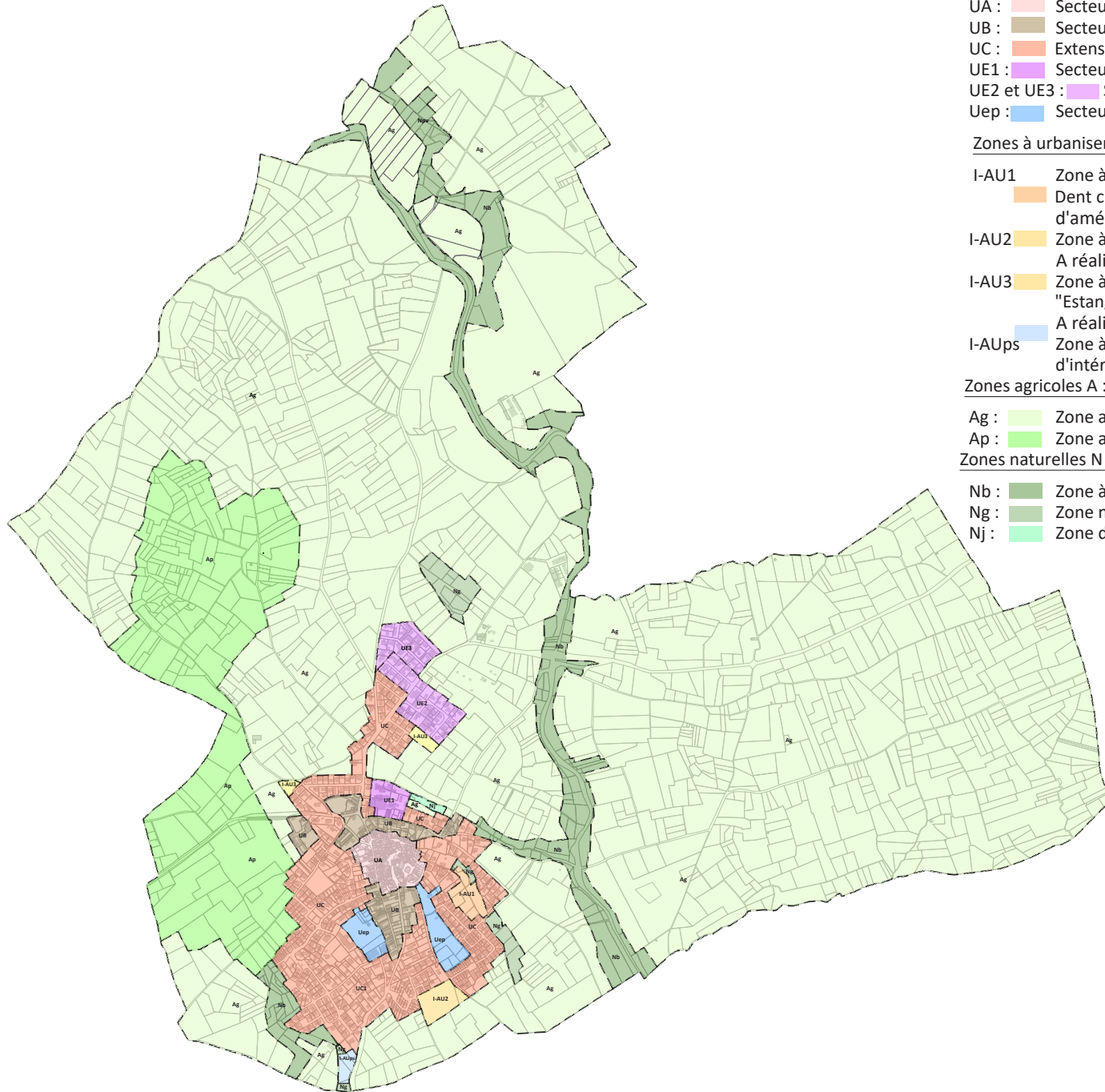
- I-AU1 Zone à urbaniser à vocation principale d'habitation "Rabelais".
Dent creuse à urbaniser en priorité et sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- I-AU2 Zone à urbaniser à vocation principale d'habitation "Castel".
A réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- I-AU3 Zone à urbaniser à vocation principale d'habitation "Las Faïsses" et "Estang".
A réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- I-AUps Zone à urbaniser à vocation de services, d'hébergement, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Zones agricoles A :

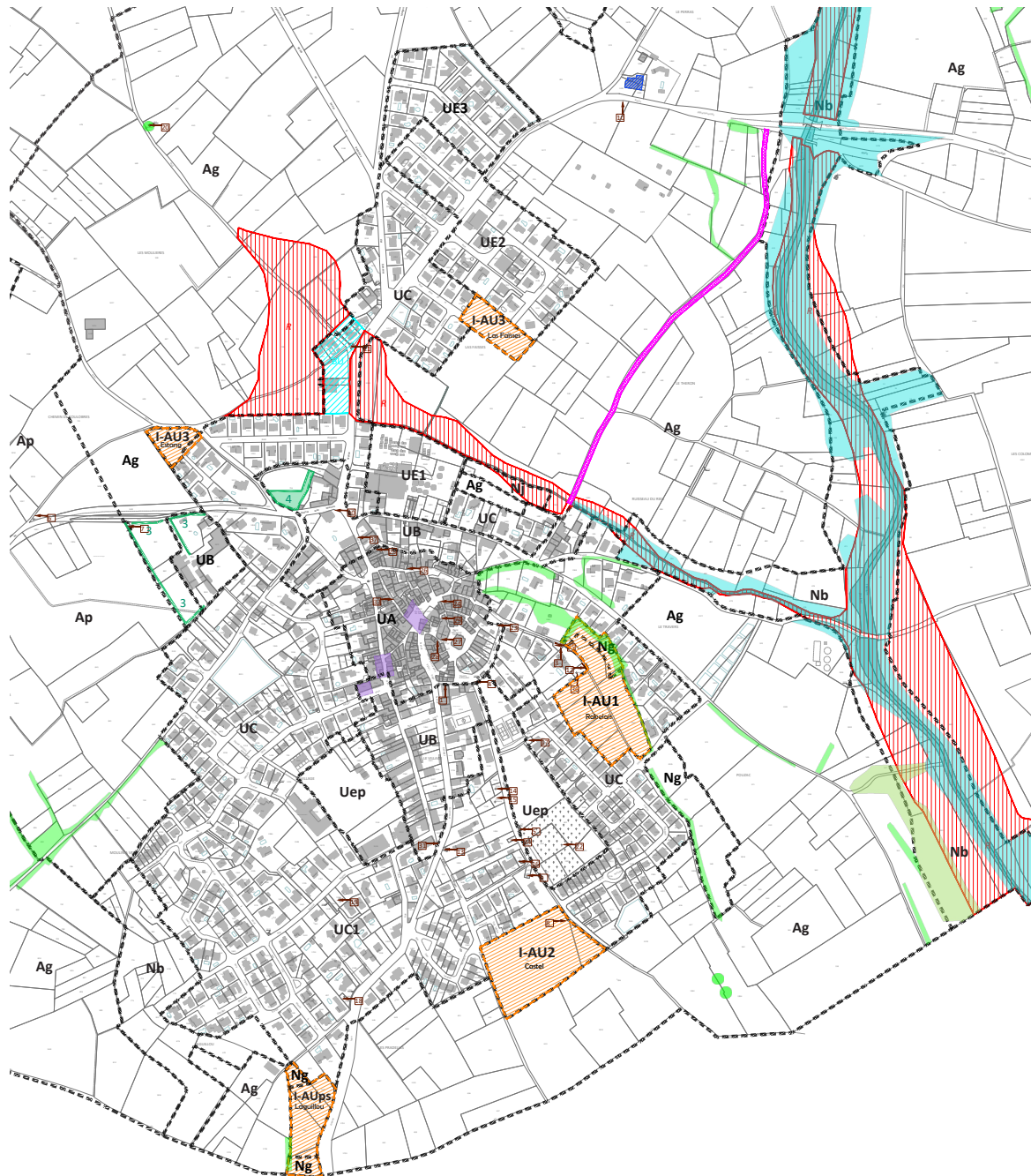
- Ag : Zone agricole ordinaire
- Ap : Zone agricole à protéger en raison d'enjeux paysagers forts






Zones naturelles N :

- Nb : Zone à enjeux de biodiversité
- Ng : Zone naturelle ordinaire
- Nj : Zone de jardins familiaux



Le règlement graphique : zoom sur le village






-  Zonage du PLU
-  Secteur dans lequel une orientation d'aménagement et de programmation est applicable
-  Emplacement réservé
-  Secteur dans lequel les locaux commerciaux ne doivent pas faire l'objet d'un changement de destination.
-  Bâtiment positionné en zone agricole du PLU et pouvant faire l'objet, sous conditions, d'un changement de destination

Éléments, sites et secteurs patrimoniaux à protéger

Se référer au règlement du PLU (pièce 4.1 titre 3 : éléments, sites et secteurs à protéger qui précise les prescriptions associées.)





En faveur du paysage et de l'architecture

en application de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme

-  Éléments du patrimoine bâti à protéger
-  Linéaire paysager à préserver et à renforcer
-  Espace paysager à préserver

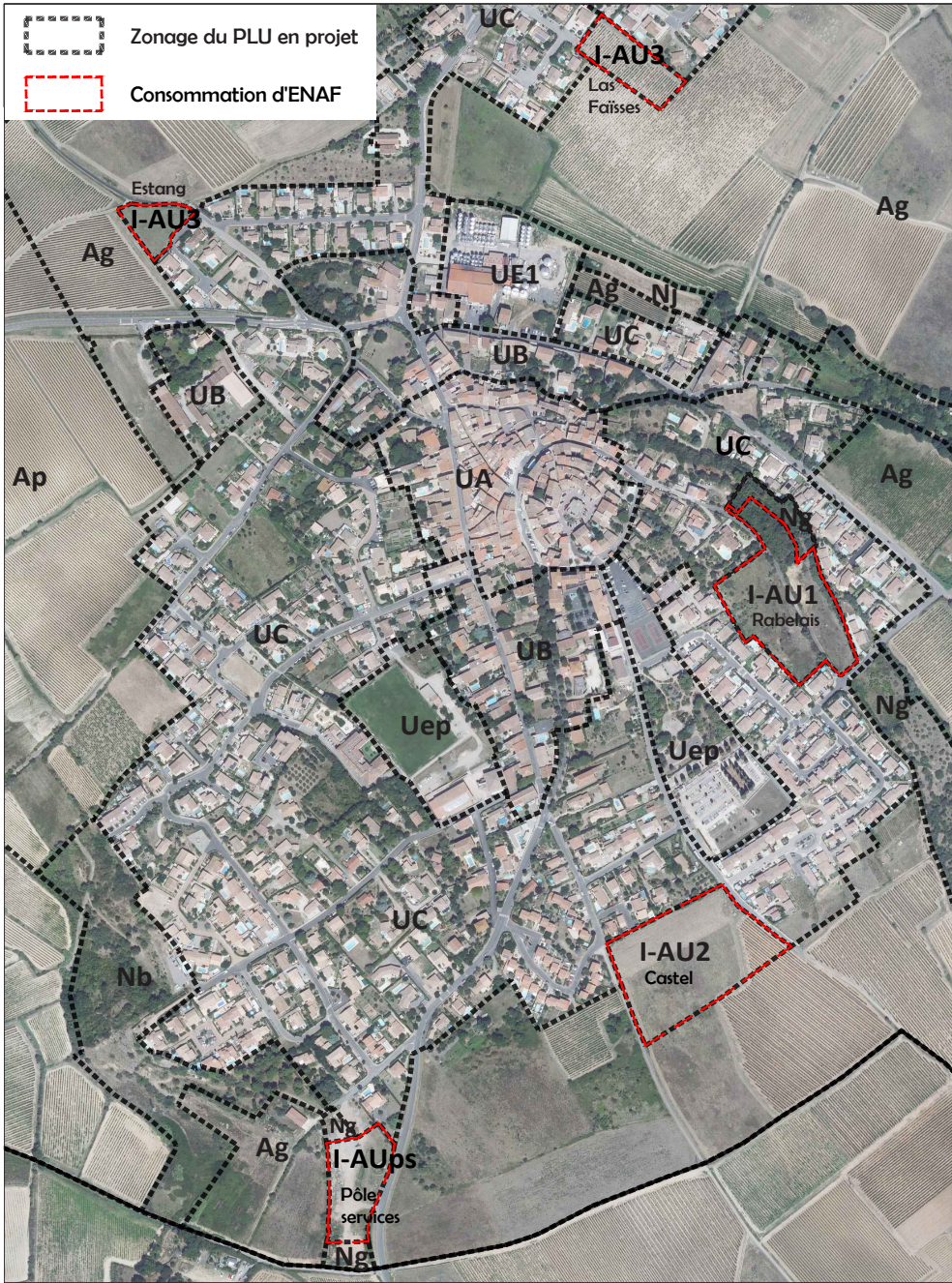
D'ordre écologique

en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme

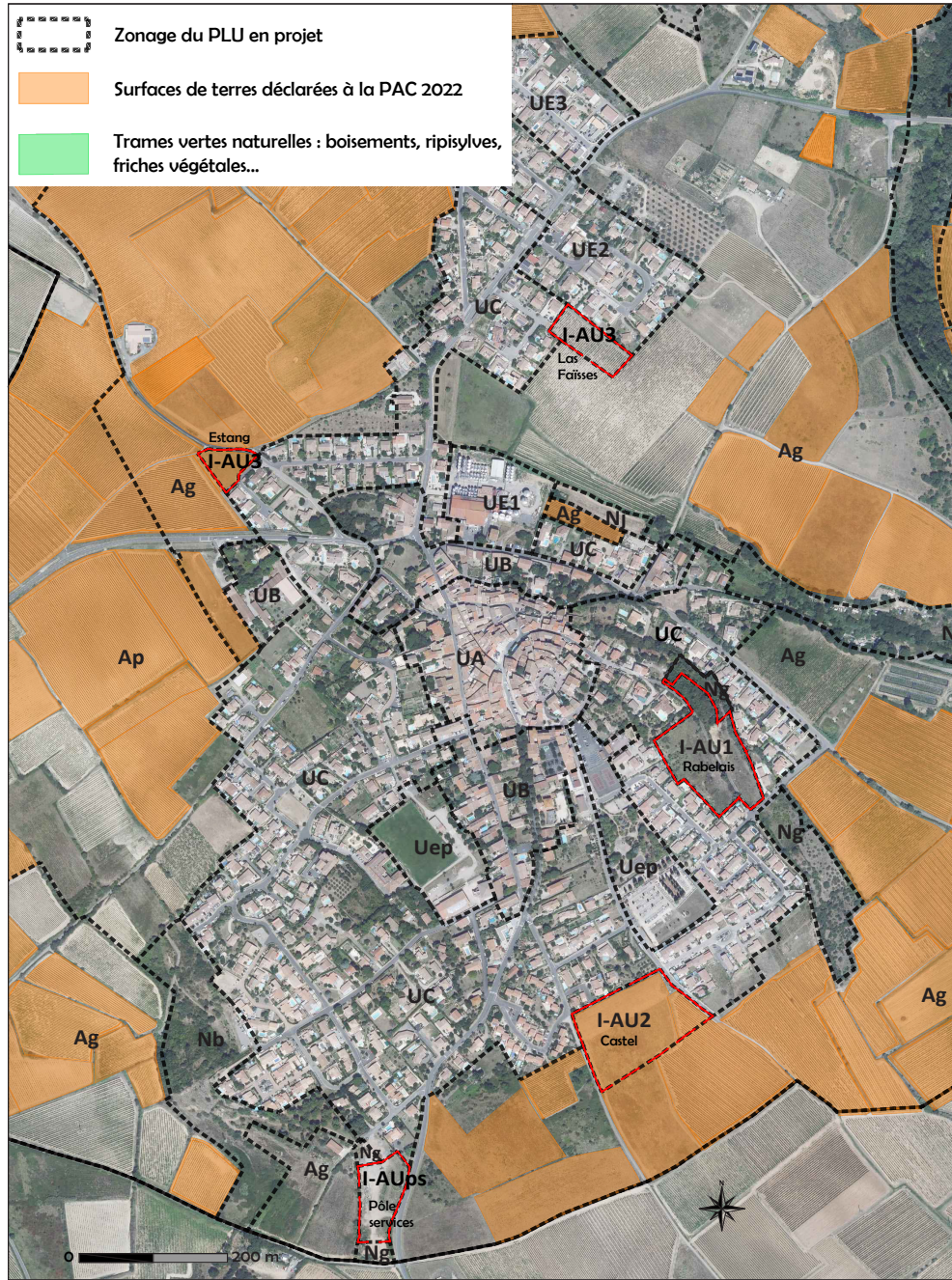
-  Continuité écologique boisée
-  Haie à préserver
-  Ripisylve à préserver
-  Arbres remarquables à préserver

Une extension urbaine modérée

Consommation d'ENAF : 4.4 ha



Consommation de surfaces déclarées à la PAC : 1.9 ha



Les protections spécifiques



Emplacement réservé



Secteur dans lequel les locaux commerciaux ne doivent pas faire l'objet d'un changement de destination.

Éléments, sites et secteurs patrimoniaux à protéger

Se référer au règlement du PLU (pièce 4.1 titre 3 : éléments, sites et secteurs à protéger qui précise les prescriptions associées.)

En faveur du paysage et de l'architecture

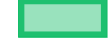
en application de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme



Élément du patrimoine bâti à protéger



Linéaire paysager à préserver et à renforcer



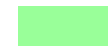
Espace paysager à préserver

D'ordre écologique

en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme



Continuité écologique boisée



Haie à préserver



Ripisylve à préserver



Arbres remarquables à préserver

Les possibilités élargies pour certains bâtis agricoles anciens



Bâtiment positionné en zone agricole du PLU et pouvant faire l'objet, sous conditions, d'un changement de destination

Tableau récapitulatif des zones

POS avant caducité			Projet PLU Abeilhan		
Zones	Superficie (ha)	Proportion du territoire	Zones	Superficie (ha)	Proportion du territoire
Zones urbaines	53,4	6,8%	Zones urbaines	68,1	8,7%
UA	4,21		UA	4,31	
UB	6,24		UB	7,69	
UD	37,23		UC	43,49	
UE	5,71		Uep	4,07	
			UE1	1,63	
			UE2	4,15	
			UE3	2,73	
Zones à urbaniser	17,9	2,3%	Zones à urbaniser	4,4	0,6%
INA	1,64		I-AU1 (dent creuse)	1,43	
IINA	13,52		I-AU2 (extension urbaine)	1,65	
			I-AU3 (extensions urbaines)	0,73	
IVNA	2,73		I-AUps (extension urbaine)	0,61	
Zones agricoles	639,8	81,5%	Zones agricoles	666,6	84,9%
NC	636,55		Ag	596,59	
NCp	3,20		Ap	69,97	
Zones naturelles	74,1	9,4%	Zones naturelles	46,1	5,9%
ND	71,79		Nb	41,37	
VNA	2,28		Ng	4,34	
			Nj	0,34	
Total	785,1		Total	785,1	
Cumul zones urbaines et à urbaniser	71,3	9,1%	Cumul zones urbaines et à urbaniser	72,5	9,2%
Cumul zones agricoles et naturelles	713,8	90,9%	Cumul zones agricoles et naturelles	712,6	90,8%

Les secteurs d'habitat

En renouvellement urbain et urbanisation de dents creuses

50 nouveaux logements dans le tissu urbain.

- Dans les lotissements : **7 logements**
- Dent creuse «Rabelais» : **28 logements environ**
- Autres possibilités de renouvellement urbain et densification : **15 logements env.**

(Réinvestissement des logements vacants
- Densification de parcelles bâties -
Constructions dans les petites dents creuses)

En extensions urbaines

50 nouveaux logements + 16 hébergements

Pour l'habitat

2,38 ha pour 50 logements

densité 21log/ha

Équipement public et résidence sénior

0.61 ha ouvert à l'urbanisation

16 hébergements

Justification du zonage agricole

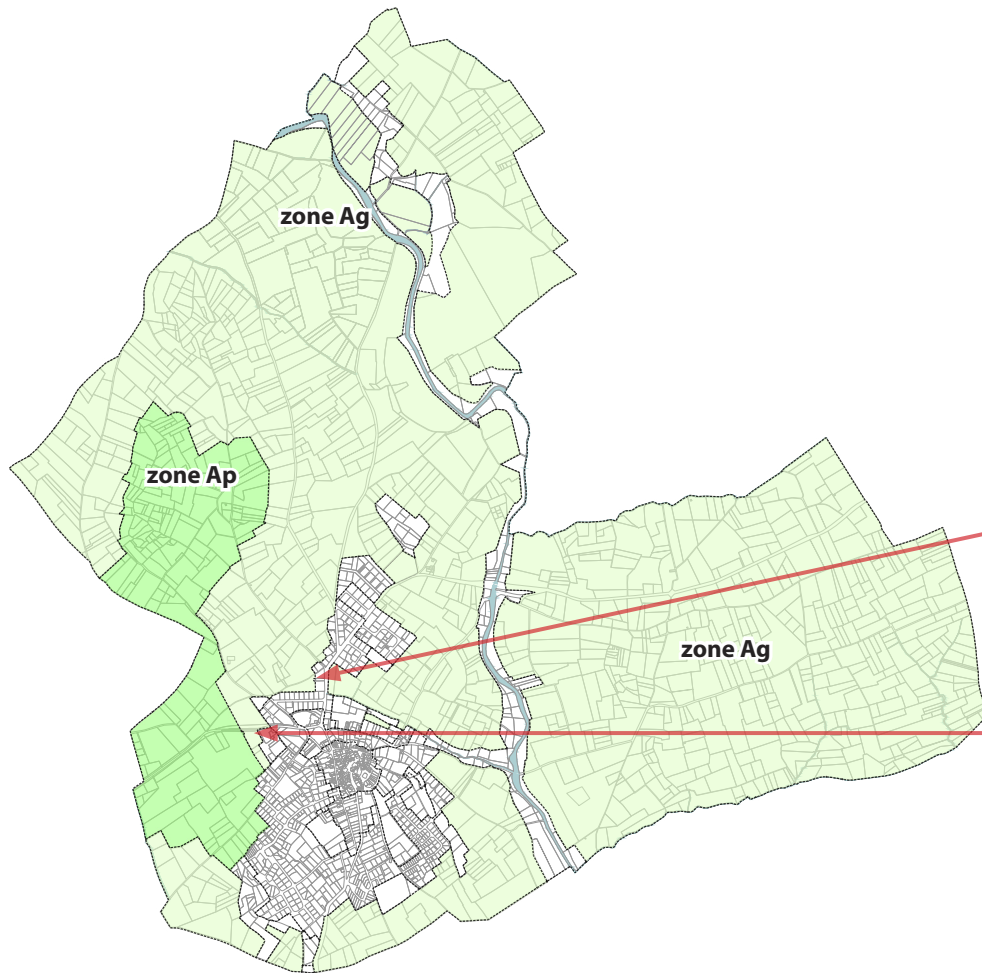
2 types de zones agricoles

- Ag (générale) 76% du territoire
- Ap (paysage) 9% du territoire

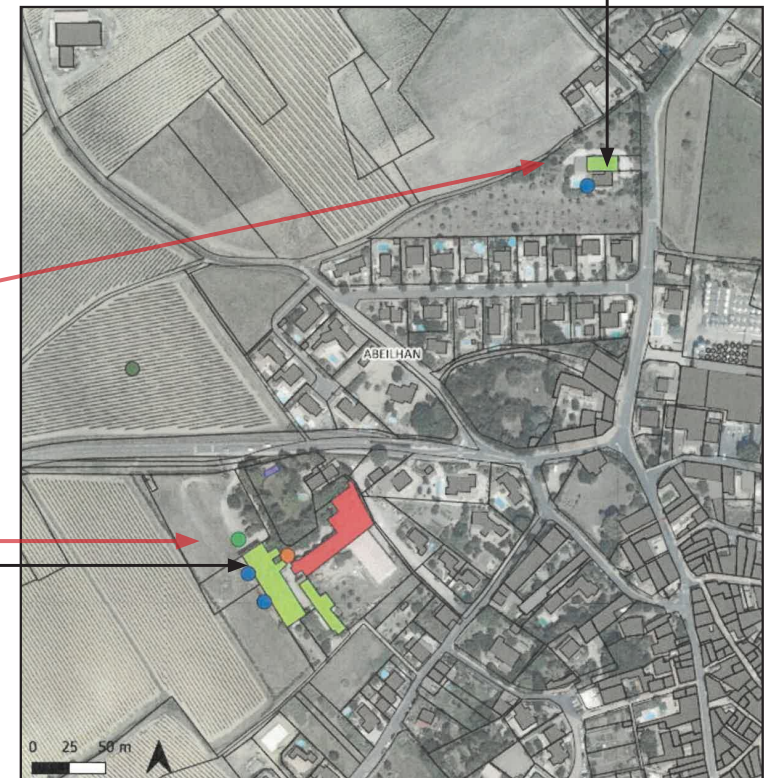
Ag, zone agricole dotée de droit à construire pour les exploitants agricoles

La prise en compte des projets agricoles

Seuls 2 projets ressortent des résultats de l'enquête agricole réalisée en 2022 -2023 auprès des agriculteurs dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



Ancien domaine viticole, habitation d'un exploitant agricole



Domaine Saint-Georges d'Ibry

Les zones agricoles du PLU

Projets agrotouristiques

- Projet de caveau de vente
- Projet en lien avec l'hébergement touristique
- Projet agricole non spécifié
- Projet de hangar

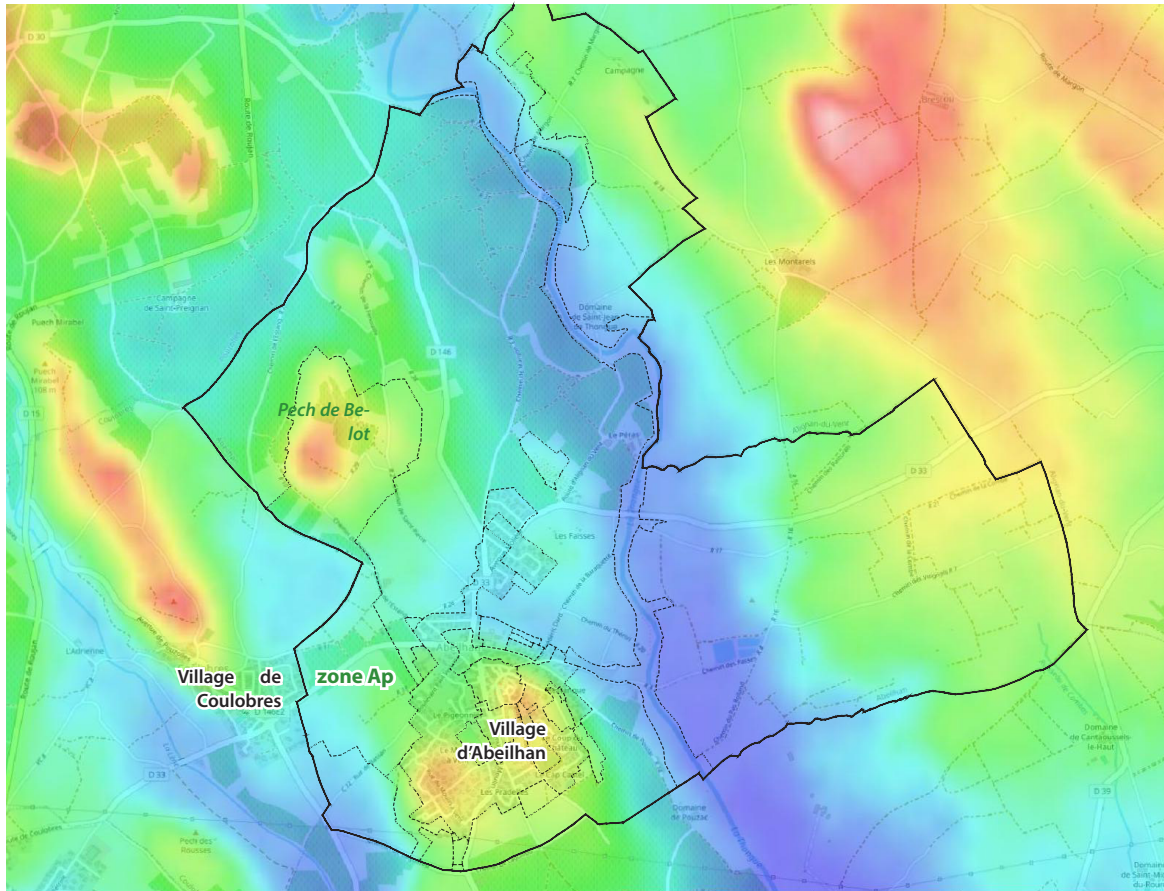
Projets de bâtiments d'activité

- Projet de cave de vinification
- Projet de bâtiment agricole non spécifié
- Projet de bâtiment à vocation touristique

Justification du zonage agricole

Ap, agricole strict pour préserver le secteurs paysagers sensibles

Superposition du zonage du PLU et du relief



Les enjeux de paysage identifiés dans le diagnostic et retranscrits dans le PADD :

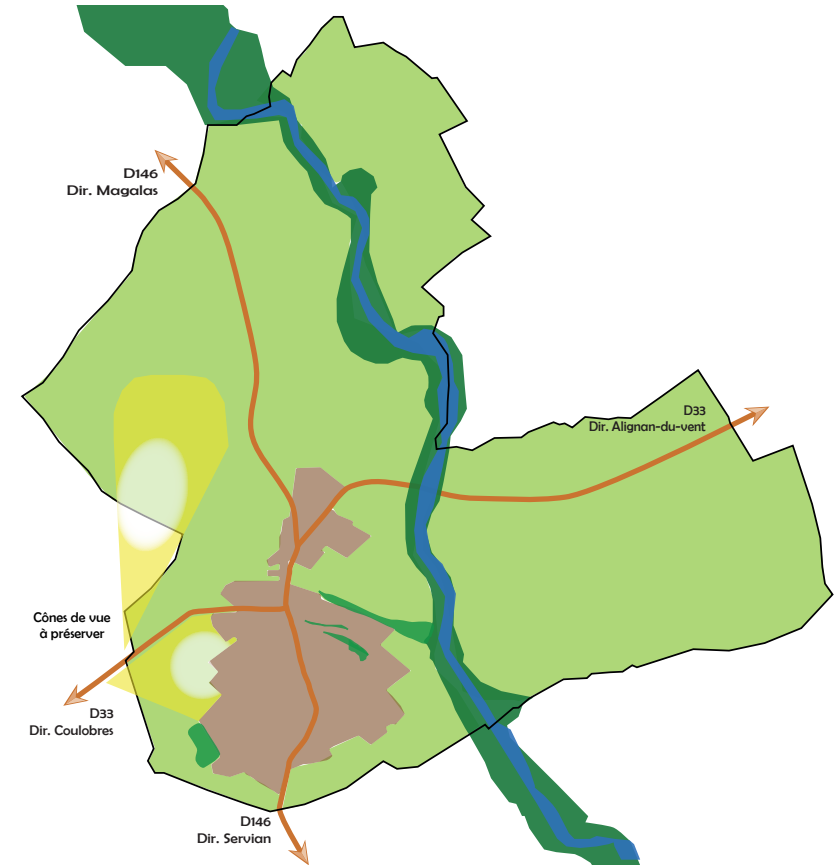
La coupure d'urbanisation : préserver les identités villageoises

La D33 : un itinéraire paysager à valoriser

Vues lointaines jusque sur les premiers reliefs & petits éléments du patrimoine local à valoriser. **Vitrines périurbaines, les abords de la D33 constituent des espaces visuellement très perceptibles. Les enjeux de paysage et de vues à préserver sont identiques sur le Pech de Belot, marqueur dans le paysage, et sur toute la frange agricole qui sépare Abeilhan et Coulobres.**

Ces espaces sont à préserver du mitage et de la réalisation de bâtiments de grande dimension.

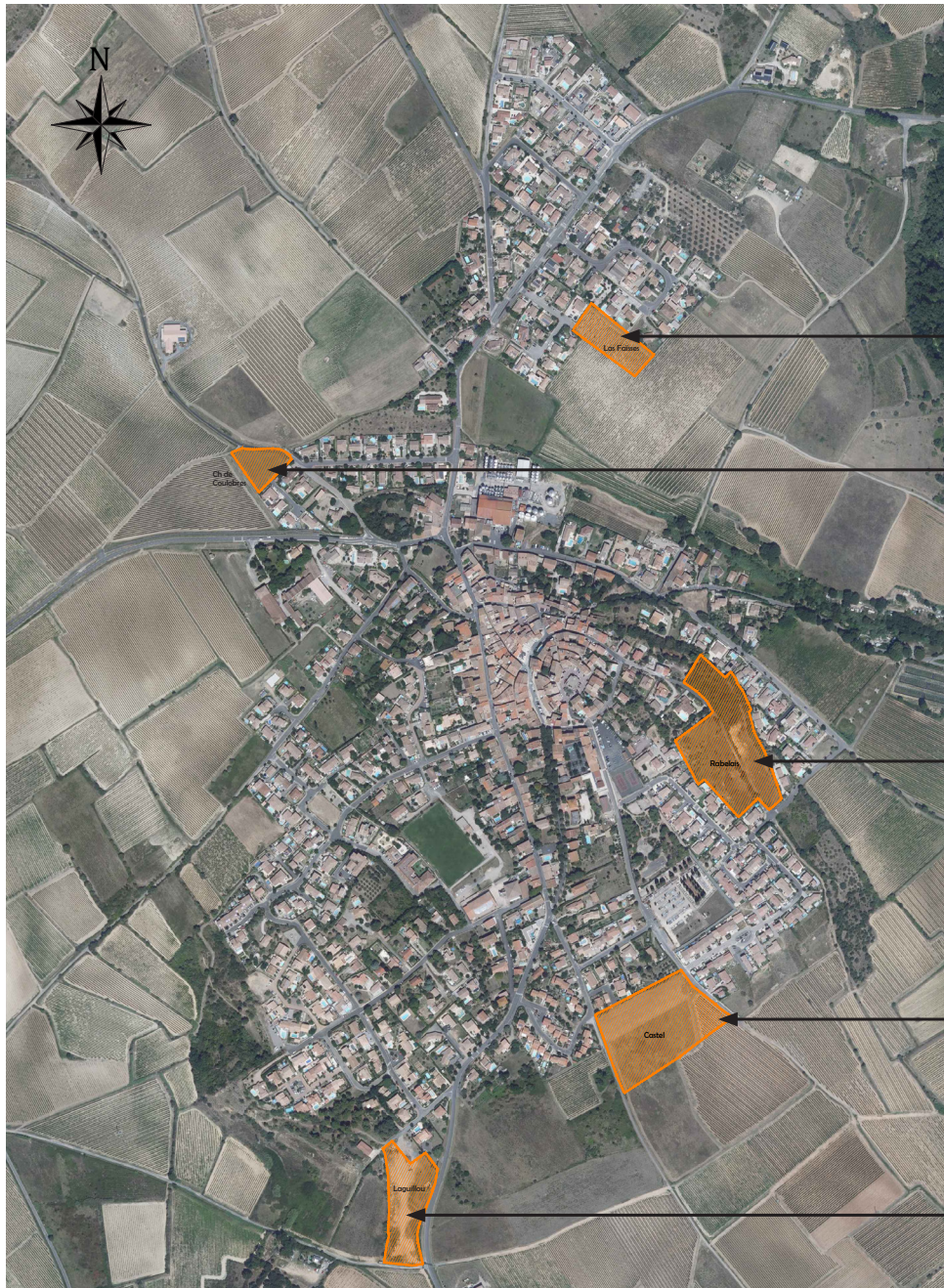
Extrait du PADD



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites «OAP»

Les secteurs concernés par les OAP

Le PLU compte plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation : « Las Faïsses », « Estang », « Rabelais », « Castel » et « Pôle de services ».



OAP « Las Faïsses »

OAP « Estang »

OAP « Rabelais »

OAP « Castel »

OAP « Pôle de services »











L'OAP «Rabelais»



-  Emprise de l'OAP
-  Habitat
-  Espace vert et jeux d'enfants
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Cheminements doux
-  Accompagnement végétal et paysager
-  Lisière verte à réaliser

L'OAP «Castel»



-  Emprise de l'OAP
-  Habitat
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Cheminements doux
-  Accompagnement végétal et paysager
-  Lisière verte à réaliser
-  Elément patrimonial à conserver et à mettre en valeur
-  Position présente de l'espace de rétention à planter et paysager
-  Position présente des logements sociaux

L'OAP «Pôle de services»

L'OAP «Las Faïsses» et «Estang»



- Résidence sénior et services
- Principe d'accès
- Cheminement doux
- Carrefour
- Lisière verte
- Requalification entrée de ville
- Accompagnement végétal et paysager
- Bassin de rétention
- Espace vert

Légende :

- Emprise de l'OAP
- Habitat
- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminements doux
- Accompagnement végétal et paysager
- Lisière verte à réaliser

