

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**



**Révision générale du Plan d'Occupation des sols  
valant Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Intégrant Évaluation Environnementale du PLU**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur : **Jacques ARMING**

**Avril à mai 2024**

Commissaire Enquêteur : J. ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

## SOMMAIRE

<b>I. GENERALITES</b>	<b>page 5</b>
I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête	
I.2. Révision générale valant élaboration du PLU de la commune d'ABEILHAN	
I.3. Le cadre juridique de l'enquête	
I.4. Caractéristiques du projet	
I.5. Composition du dossier	
<b>II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>page 17</b>
II.1. Désignation du commissaire enquêteur	
II.2. Modalités de l'enquête	
II.3. Concertation préalable	
II.4. Information du public	
II.5. Incidents en cours d'enquête	
II.6. Climat de l'enquête	
II.7. Clôture de l'enquête	
<b>III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS</b>	<b>page 25</b>
III.1. Contexte global	
III.2. Présentation de la révision générale valant élaboration du PLU envisagée	
III.3. Analyse des incidences de la révision générale sur le document d'urbanisme actuel	
III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation	
III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU	
III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés	
III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement	
<b>IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE</b>	<b>page 29</b>
III.8. Avis des personnes publiques associées	
III.9. Observations du public	
III.10. Notification du procès-verbal des observations	
III.11. Mémoire en réponse	
III.12. Analyse du mémoire en réponse	
<b>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>page 59</b>

## ANNEXES DU RAPPORT

1. Arrêté du Maire du **28 avril 2008** prescrivant l'élaboration du PLU
2. Décision N° **E24000020/34** en date du 22 février 2024 du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
3. Arrêté du Président de la communauté de communes des Avant-Monts du **25 mars 2024** fixant les modalités de l'enquête
4. Publicité et Affichage
  - Publication dans deux journaux régionaux
  - Affichage (certificats)
  - Extrait du site de la Mairie et de la communauté de communes des Avant-Monts
  - Extrait boîte mail dédiée
  - Avis d'enquête
5. Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire d'ABEILHAN
6. Présentation du PADD 21 mars et 11 avril 2022
7. Consultation des PPA et réponses  
1 tableau

**ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :**

**CE** : Commissaire Enquêteur

**MO** : Maitre d'Ouvrage

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**SD** : Schéma Directeur

**STEP** : Station d'Épuration

**EH** : Equivalent Habitant

**DO** : Déversoir d'Orage

**ANC** : Assainissement Non Collectif

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif

**CGCT** : Code Général des Collectivités Territoriales

**DREAL** : Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement

**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**T.A** : Tribunal Administratif **AE** : Autorité Environnementale

**EI** : Etude d'Impact

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**OAP** : Orientation d'Aménagement Programmé

**ZNIEFF** : Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation

**LEMA** : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**DCE** : Directive Européenne Cadre sur l'Eau

## I. GENERALITES

### I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

Située dans la région Occitanie, dans le département de l'Hérault, la commune d'Abeilhan fait partie de l'arrondissement de Béziers et de la communauté de communes des Avant-Monts. Elle s'étend sur 7,8 km<sup>2</sup> et compte 1 805 habitants permanents en 2020.

Implantée dans la plaine languedocienne, entre le littoral et le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc (premiers contreforts du massif central), le centre historique de la commune est implanté sur un petit relief (100 m d'altitude), témoignant de la position défensive originale du site. Le village s'est ensuite fortement développé depuis le début des années 2000 au pied de la colline, au moyen, le plus souvent, de lotissements pavillonnaires. La commune est traversée à l'Est du village par le cours d'eau « La Thongue », un affluent de l'Hérault.

**Contexte géographique :** la proximité de Béziers et Pézenas

La commune d'Abeilhan est située à 16 kilomètres de Béziers, 12 kilomètres de Pézenas et moins de 10 kilomètres de Roujan, Servian et Magalas. Elle est dans la première couronne du pôle urbain de Béziers. Les communes limitrophes sont :

- Margon, au Nord, à 6 km ;
- Pouzolles, au Nord-Ouest, à 4 km ;
- Alignan-du-Vent, au Nord-Est, à 5 km ;
- Servian, au Sud, à 3 km ;
- Coulobres, au Sud-Est, à 1,7 km ;

La proximité de la ville de Béziers permet à Abeilhan de bénéficier d'une situation privilégiée en matière de desserte routière, ferroviaire et autoroutière. Positionnée sur les flux économiques Européen de l'arc méditerranéen et proche du couloir

Rhodanien (Avignon et la vallée du Rhône) via Montpellier, elle bénéficie d'un dynamisme de développement important.

Localement, la commune est desservie par la route départementale 146 à 7,5 km (11 minutes) de l'échangeur autoroutier de l'A75 (via Servian). A l'échelle du SCoT, Abeilhan est considérée comme un village n'ayant pas d'importance notable pour les communes limitrophes. Malgré cette position au cœur des flux, elle reste une petite commune rurale.

Cette situation de proximité avec les pôles urbains et les axes routiers majeurs est à la fois un atout pour la commune, lui conférant un potentiel de développement important, mais également un risque puisqu'une urbanisation non maîtrisée conduit à un étalement urbain et une banalisation des paysages.

### **Le SCoT du Biterrois**

Abeilhan est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Le SCoT du Biterrois retranscrit notamment dans son DOO, le Document d'Orientations et d'Objectifs, un programme ambitieux de production de logements, de développement

économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renfonçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers des 4 axes du DOO et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme. Élaboré pour une période de 13 ans, de 2012 à 2025, le premier SCoT du Biterrois a été approuvé en 2013. Une procédure de révision du SCoT engagée en 2014 a permis d'accorder le SCoT du Biterrois aux nouveaux enjeux du territoire et de mettre en cohérence les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement. Le principal objectif du SCoT du Biterrois est d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée aux habitants actuels et futurs du territoire.

Le second SCoT du Biterrois a été approuvé le 3 juillet 2023. Son horizon temporel est 2040.

Le SCoT s'impose au PLU d'Abeilhan qui doit être compatible avec ses orientations générales.

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel s'organise la vie quotidienne d'environ 280 000 habitants, pour une superficie de 205 000 hectares. Il définit une armature qui pose les principes de l'organisation territoriale et fixe ses orientations générales autour de 4 grands choix fondateurs, elles-mêmes divisées en objectifs.

## **La communauté de communes Les Avant-Monts**

Depuis le 1er janvier 2017 Abeilhan est comprise dans le périmètre de la communauté de communes des Avant-Monts qui rassemble 25 communes et 27 000 habitants.

Les communes comprises dans le périmètre de l'intercommunalité au 1er janvier 2017 sont : Abeilhan, Autignac, Cabrerolles, Causses-et-Veyran, Caussiniojols, Faugères, Fos, Fouzilhon, Gabian, Laurens, Magalas, Margon, Montesquieu, Murviel-lès-Béziers, Nefflès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon, Roquessels, Roujan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Thézan-lès-Béziers et Vailhan.

### Les compétences de l'intercommunalité

Les compétences obligatoires de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- Dans le domaine de l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :

SCoT et/ou Schéma de secteur ; la compétence plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale

- Dans le domaine du développement économique et touristique : Action de développement économique prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristiques, portuaires ou aéroportuaires ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;
- Gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés.

Ses compétences optionnelles, facultatives et supplémentaires, ont fait l'objet d'un choix concerté des élus communautaires au regard de l'intérêt général, de la pertinence de la mutualisation des services, des besoins du territoire et des habitants.

Les compétences optionnelles de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- Dans le domaine de l'environnement : la protection et la mise en valeur de
- Commissaire Enquêteur : J. ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;

- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Création, aménagement et entretien de la voirie ;
- Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public ;
- Action sociale et d'intérêt communautaire ;
- Eau.

Les compétences facultatives de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- En matière d'assainissement : l'assainissement collectif et non collectif (SPANC Service public d'assainissement non collectif)

Les compétences supplémentaires de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- Aménagement et développement sportif de l'espace communautaire
- Animation culturelle et sportive : organisation directe et soutien aux associations organisatrices de manifestations culturelles, sportives ou de loisirs sur le territoire en permettant d'accroître son animation et son attractivité et favorisant l'émergence et la reconnaissance d'une identité communautaire ;
- Fourrière animale : étude, création, aménagement, extension, entretien, gestion et exploitation d'une fourrière animale.

### **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)

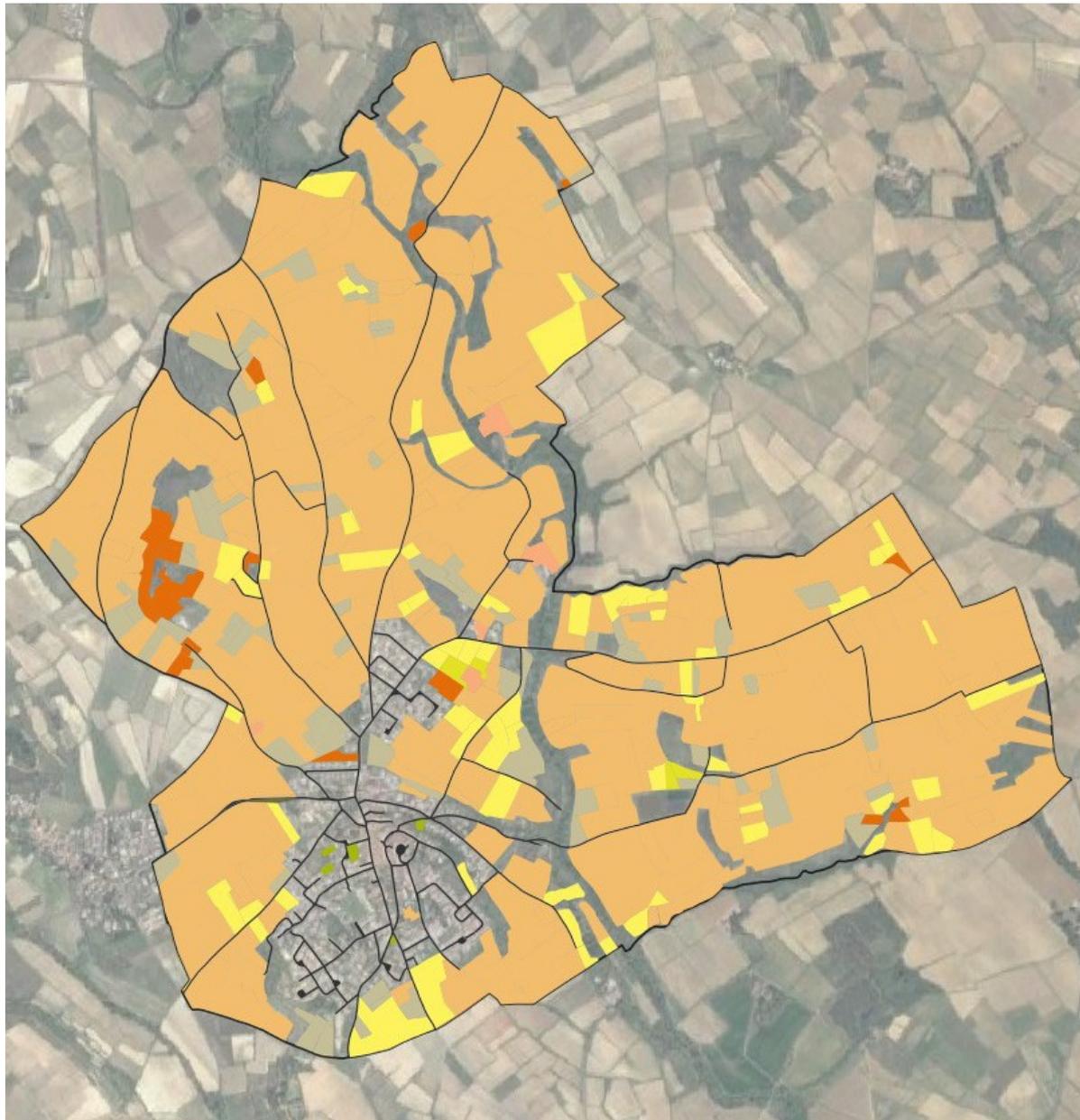
La CC les Avant-Monts ne dispose ni d'un PLHi ni d'un Plan de mobilité. Ceux-ci ne sont pas obligatoires pour toutes les EPCI.

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).

### **Les espaces agricoles**



- Bâti isolé
  
- Jardins potagers
- Vignes
- Vergers, oliveraies et petits fruits
- Maraîchage, serres, autres cultures annuelles, intercultures et jachères
- Prairies
- Friches

Le territoire communal est essentiellement occupé par l'agriculture, notamment la vigne

Commissaire Enquêteur : J. ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

quicouvre une grande partie des surfaces agricoles.

### **Hydrographie :**

La Rivière la Thongue, le Ruisseau de Campagne, le Ruisseau de Combas sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune d'Abeilhan.

### **Les risques majeurs sur Abeilhan et leur prise en compte**

#### **Le risque naturel d'inondation :**

La commune compte des zones inondables sur son territoire. La prise en compte du risque inondation sera intégrée. Ainsi, des zones classées à risque fort dans le PPRI ne seront pas classées comme secteurs de développement. Lorsqu'elles sont déjà urbanisées, la gestion du ruissellement des eaux sera prise en compte

#### **Le risque feux de forêt et l'obligation de débroussaillage**

#### **Le risque tempête**

#### **Le risque sismique**

#### **Le risque mouvement de terrain**

#### **Le radon**

#### **Le risque de pollution des sols**

### **Les servitudes d'utilité publique**

Les SUP à Abeilhan

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

### **Les autres contraintes réglementaires**

Les zones affectées par le bruit

Le patrimoine archéologique

Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la commune d'Abeilhan

L'archéologie préventive

Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur les extensions du PLU

### **Topographie :**

**Altitude minimum : 46 m**

**Altitude maximum : 123 m**

Commissaire Enquêteur : J. ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

## **ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD D'ABEILHAN**

### **AXE 1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LA QUALITÉ DE VIE**

- ◆ Préserver les éléments majeurs de biodiversité
- ◆ Préserver les continuités écologiques : trame verte et bleue
- ◆ Maintenir et renforcer la nature en ville
- ◆ Mettre en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux
- ◆ Valoriser les paysages urbains et les espaces publics
- ◆ Valoriser les paysages agricoles et naturels remarquables
- ◆ Préserver les richesses patrimoniales
- ◆ Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques
- ◆ Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire
- ◆ Le risque inondation
- ◆ Les risques liés aux feux de forêt
- ◆ S'inscrire dans une dynamique de performances énergétiques
- ◆ Permettre un développement maîtrisé des énergies renouvelables
- ◆ Étudier l'opportunité de mise en place de réseaux de chaleur

### **AXE 2 : PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU VILLAGE**

- ◆ Poursuivre la dynamique de développement et de valorisation du centre ancien
- ◆ Renforcer l'attractivité du cœur d'Abeilhan
- ◆ Valoriser les espaces publics
- ◆ Compléter les actions déjà engagées de fleurissement et de végétalisation
- ◆ Valoriser le patrimoine communal
- ◆ Maintenir et compléter l'offre d'équipements publics et de services
- ◆ Créer une micro-crèche
- ◆ Compléter l'offre d'hébergement à destination des séniors
- ◆ Développer l'offre médicale
- ◆ Accroître la mixité fonctionnelle des quartiers d'habitat
- ◆ Perpétuer la tradition de culture potagère par la création de jardins familiaux
- ◆ Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication
- ◆ Anticiper le développement démographique et les besoins en logements
- ◆ Objectifs d'évolution démographique et de production de logements
- ◆ Favoriser le réinvestissement urbain
- ◆ Compléter l'offre d'hébergement à destination des séniors
- ◆ Renforcer l'offre de logements sociaux
- ◆ Permettre une extension modérée du village
- ◆ Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET DIVERSIFIER LES MOBILITÉS

- ◆ Améliorer les conditions de circulation du village
- ◆ Sécuriser la traversée du village
- ◆ Développer une dynamique d'espaces partagés en centre ancien
- ◆ Améliorer et sécuriser les accès au groupe scolaire
- ◆ Placer la multimodalité au cœur des aménagements
- ◆ Requalifier et valoriser les entrées de village
- ◆ Développer un maillage des liaisons optimisant la circulation dans les nouveaux quartiers
- ◆ Améliorer le stationnement

### AXE 4 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET PÉRENNISER L'AGRICULTURE

- ◆ Maintenir la vitalité commerciale du cœur de village
- ◆ Renforcer la centralité villageoise
- ◆ Donner la priorité à « l'économie de proximité »
- ◆ Élargir l'offre médicale et paramédicale
- ◆ Soutenir l'activité agricole
- ◆ Renforcer la dynamique touristique
- ◆ Développer un tourisme vert de qualité tourné vers la viticulture, le patrimoine et la découverte des paysages.
- ◆ Encourager l'offre de restauration

#### I.2. Le cadre juridique de l'enquête

Le Code de l'environnement pour ses dispositions législatives et réglementaires notamment :

- Les articles **L. 123-1** et suivants relatifs aux « Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement »

- Les articles **R. 123-1** et suivants relatifs aux « Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement »

Le Code de l'urbanisme et notamment :

- Ses articles **L. 153-19**, **L. 153-20**, **R. 153-8** à **R. 153-10** et **R. 153-12** lorsque le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure d'élaboration ou d'une révision.

- Ses articles **L. 153-41** à **L. 153-43** lorsque le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun

- Ses articles **L. 153-54** à **L. 153-57** et **R. 153-16** lorsque le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.

Commissaire Enquêteur : J. ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

Cet arrêté figure en **annexe 1**.

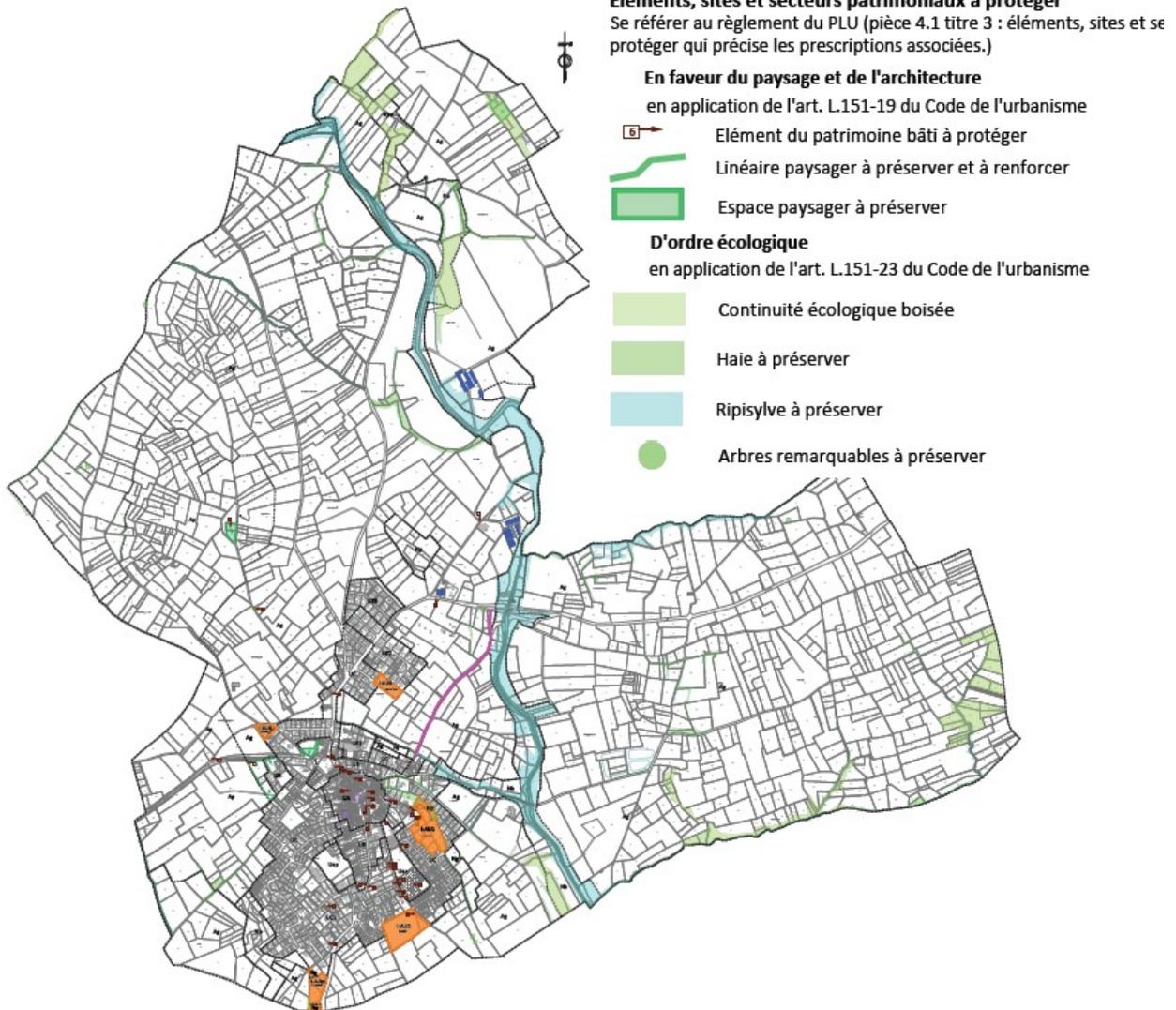
### I.3. Caractéristiques du projet

Ce projet doit répondre aux objectifs suivants définis dans le PADD :

## Le zonage du PLU

### Présentation du plan de zonage 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



## 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:

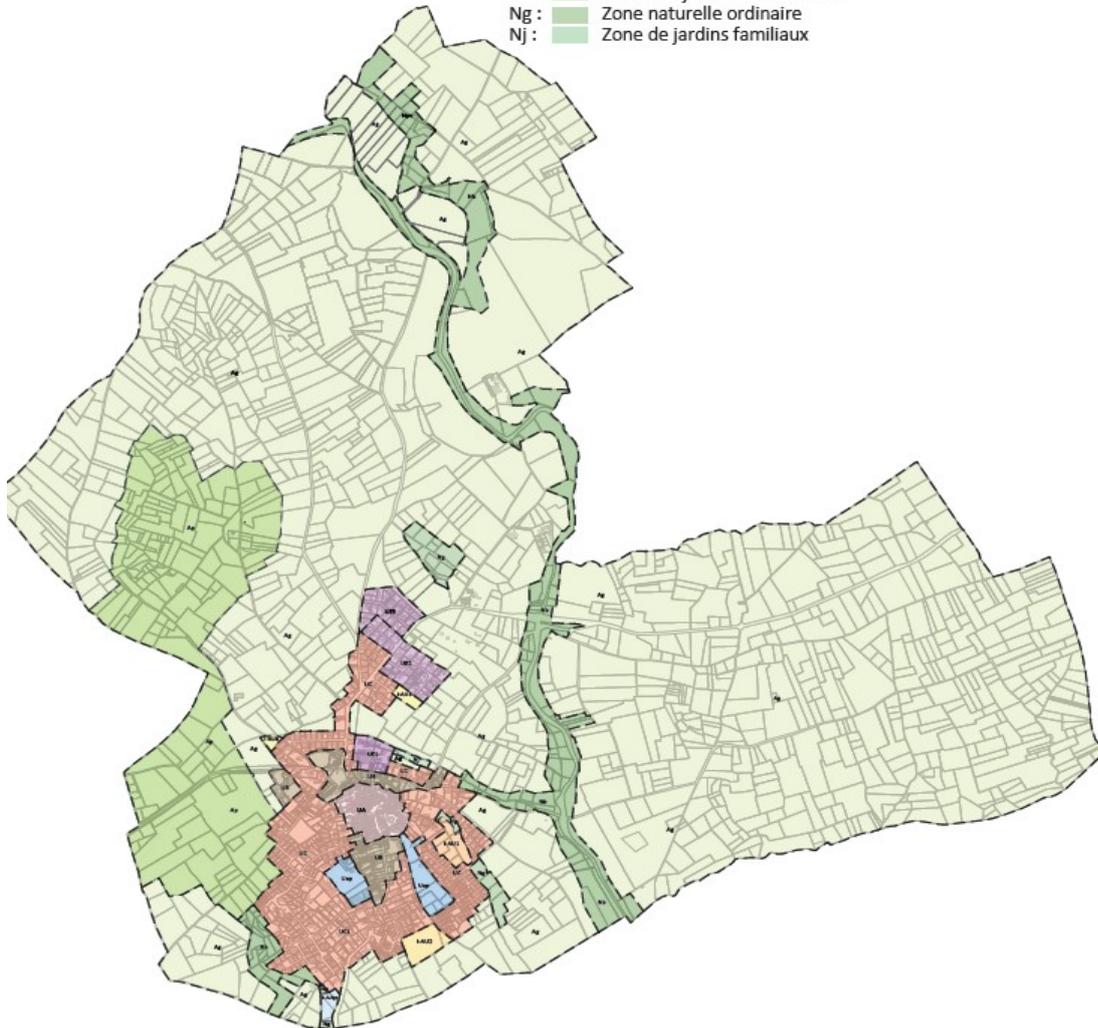
- I-AU1 Zone à urbaniser à vocation principale d'habitation "Rabelais".  
Dent creuse à urbaniser en priorité et sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- I-AU2 Zone à urbaniser à vocation principale d'habitation "Castel".  
A réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 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



#### I.4. Composition du dossier

Le contenu du dossier d'enquête publique est précisé par l'article **R. 123-8** du Code de l'environnement (chapitre II du titre II du livre Ier).

Le dossier élaboré par la communauté de communes des Avant-Monts comprend :

- **Pièce N°0 : registre de l'enquête publique (un exemplaire en mairie et un exemplaire au siège de la communauté de commune des Avant-Monts.**
  
- **Pièce N°1 : Rapport de présentation**
  
- **Pièce N°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
  
- **Pièce N°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
  
- **Pièce N°4.1 Règlement écrit**
  
- **Pièce N°4.2 Règlement graphique : Plan au 1/5000**
  
- **Pièce N°4.3 Règlement graphique : Plan du village au 1/2500**

#### **Pièces Annexes de l'enquête**

- **P1 Note de présentation de l'enquête publique**
  
- **P2 Avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)**
  
- **P3 Réponses du Maître d'ouvrage aux avis**
  
- **P4 Délibérations et attestations et bilan de la concertation préalable à la procédure d'urbanisme**
  
- **P5 Présentation synthétique du PLU**
  
- **P6 Projet d'évolution de la pièce 3 du PLU : les OAP**

(Version intégrant des évolutions pour prise en compte des avis des PPA) En l'absence de nouvelles remarques du public ou du commissaire enquêteur, ces évolutions seront adoptées en phase d'approbation du PLU.

- **P7 Projet d'évolution de la pièce 4.2 du Plu : le règlement graphique**

(Version intégrant des évolutions pour prise en compte des avis des PPA) En l'absence de nouvelles remarques du public ou du commissaire enquêteur, ces évolutions seront adoptées en phase d'approbation du PLU.

### **Les Annexes au PLU :**

Annexe 1.1 Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions

Annexe 1.2 Liste des servitudes d'utilité publique

Annexe 1.3 Règlement et zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

Annexe 2.1 Dossier relatif aux zones de présomption de prescriptions archéologiques

Intégrant l'arrêté préfectoral, la notice de présentation et le plan annexés.

Annexes 2.2 Extrait du Dossier Départemental sur les Risques Majeurs : volet relatif au risque Radon

Annexe 2.3 Porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental Intégrant la notice d'urbanisme et la carte d'aléa sur le secteur d'Abeilhan

Annexe 3.1 Prescriptions du SDIS

Annexe 3.2 Prescriptions et plan de débroussaillage

Annexe 3.3 Dispositions préventives de réduction de la vulnérabilité des constructions au risque de retrait-gonflement des argiles

Annexe 3.4 Règlement et cartes du SAGE du bassin du fleuve Hérault

Annexe 4 Schéma cyclable de la Communauté de communes des Avant-Monts

## II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### II.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E **E24000020/34** en date du 22 février 2024 le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune d'Abeilhan

Cette décision figure en **annexe 2**.

#### a) Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie d'Abeilhan le **12 avril 2024**. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté communautaire devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Étaient présents Monsieur Rougeot Pierre-Jean Maire d'Abeilhan, Madame Rajaut Maya Responsable service urbanisme et aménagement du territoire, Madame Juin Cathy chargée de projets au sein du bureau d'études BETU.

**b) Une visite des lieux** concernés par l'élaboration du PLU a été effectuée par le commissaire enquêteur, en compagnie de M. Le Maire le 18 avril 2024.

### II.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté communautaire du **25 mars 2024** a fixé la durée de l'enquête publique du **19 avril 2024 à 9h00 au 21 mai 2024 à 17h00**, ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur soit les :

- Vendredi 19 avril 2024 de 9h00 à 12h00
- Lundi 29 avril 2024 de 14h00 à 17h00
- Mardi 21 mai 2024 de 14h00 à 17h00

Cet arrêté figure en **annexe 3**

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les publications d'avis d'ouverture de l'enquête ont été respectées :

- Affichage en Mairie : panneau d'affichage et sur la porte d'accès de la mairie
- A chaque entrée du village en venant de :
  - ✓ Servian
  - ✓ Coulobres
  - ✓ Alignan-du-Vent

En **annexe 4** (certificats)

Publication dans la presse locale : En **annexe 4**

- 1<sup>er</sup> avis Midi Libre (01<sup>er</sup> avril 2024) et Hérault Tribunes (29 mars 2024)
- 2<sup>ème</sup> avis Midi Libre (22 avril 2024) et Hérault Tribunes (22 avril 2024)

Commissaire Enquêteur : J. ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

### II.3. Concertation préalable

Une concertation a été initiée dans le cadre de cette procédure.

Par délibération en date du 28 avril 2008, la Commune d'Abeilhan a décidé de prescrire la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a défini les objectifs de la procédure ainsi que les modalités de la concertation.

Précisons que le POS d'Abeilhan est caduc depuis le 26 mars 2017. Jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU porté à l'enquête, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui est en vigueur pour l'instruction des permis de construire et des permis d'aménager.

La compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme a été transférée des communes vers la Communauté de communes Les Avant-Monts le 01 janvier 2018. La poursuite de la procédure d'élaboration du PLU d'Abeilhan par la Communauté de communes Les Avant-Monts a été entérinée par délibérations en date du 26 février 2018 en Conseil Municipal et du 26 mars 2018 en Conseil de Communauté.

Après la réalisation du diagnostic et la définition des grandes orientations du PLU, le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) a été élaboré et débattu en Conseil Municipal le 21 mars 2022 et en Conseil Communautaire le 11 avril 2022.

Le PLU, en phase de diagnostic et de projet, a fait l'objet de deux réunions de présentation et d'échanges avec les personnes publiques. Ces réunions se sont tenues les 24 juin 2018 et 30 mai 2023.

En phase d'élaboration, le projet de PLU a aussi été présenté au public. Il a fait l'objet d'une concertation avec la population, les associations locales et les agriculteurs. Cette concertation a pris la forme :

- D'un registre papier. Consultable en mairie d'Abeilhan du 28 avril 2008 au 6 novembre 2023, il a été mis à la disposition du public durant toute la période d'élaboration du PLU.
- D'une information suivie dans les comptes rendus du conseil municipal,
- D'une exposition publique sous forme de panneaux en décembre 2018,
- De réunions publiques : Elles se sont tenues les 8 mars 2022 et 26 juin 2023 à Abeilhan (salle de la Bergerie).

Après avoir été arrêté en Conseil municipal le 24 juillet 2023, le projet de PLU, conformément à l'article L 153-14 du Code de l'urbanisme, a été transmis à la Communauté de Communes Les Avant-Monts afin que le Conseil communautaire tire le bilan de la concertation et arrête à son tour le projet de Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération communautaire qui a tiré le bilan de la concertation et arrêté le PLU a été prise le 6 novembre 2023.

A ce stade le document arrêté a été soumis le 13 novembre 2023 à la consultation des personnes publiques associées à la procédure d'urbanisme afin qu'elles se prononcent, dans un délai de trois mois, sur le document d'urbanisme.

La révision générale du plan local d'urbanisme, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, sur laquelle la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Occitanie a émis un avis le 25 janvier 2024.

#### Le bilan de la concertation

Accusé de réception en préfecture  
034-200071058-20231106-229-2023-DE  
Date de télétransmission : 09/11/2023  
Date de réception préfecture : 09/11/2023



**EXTRAIT DE DELIBERATION  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du 06 novembre 2023

L'an deux mille vingt-trois et le six novembre à 18 heures, le Conseil de Communauté régulièrement convoqué par courriel en date du 30 octobre 2023 s'est réuni dans la salle du Conseil Communautaire à Magalas, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Francis BOUTES, Président.

Délégués Titulaires Présents :

Mesdames Alice ARRAEZ, Monique CROS, Marie GARCIA-CORDIER, Francine GERARD, Martine GIL, Sylvie LERMET, Alba PALOMARES, Séverine SAUR.

Messieurs François ANGLADE, Gérard BARO, Jean BLANQUEFORT, Philippe BOUCHE, Patrick BOURRAND FAVIER, Francis BOUTES, Jacques DHAM, Alain DURO, Michel FARENC, Francis FORTE, Francis CASTAN, Bruno CRISTOL, Lionel GAYSSOT, Jean-Michel GUITTARD, Alain JARLET, Jean-Claude MARCHI, Gérard NICOLAS, Joël RIES, Jacques ROMERO, Guy ROUCAYROL, Pierre-Jean ROUGEOT, Michel SALLES, Alain SICILIANO, Jean-Pierre SIMO-CAZENAVE, Michel TRILLES, Jean-Michel ULMER.

Absents :

Mesdames Emmanuelle AZEMA - CARLES, Corinne CONSTANTIN, Lydie COUDERC, Catherine FIS, Marie LORENTE, Sandrine MICHAUD, Lyria VERLET  
Messieurs Mathieu BENEZECH, Sylvain HAGER, Thierry ROQUE, Robert SOUQUE.

Délégués suppléants : Messieurs Alain MALRIC représentant M. Robert SOUQUE et Alain BUCHACA représentant Mme Lydie COUDERC

Mme Catherine FIS donne procuration à M. Pierre-Jean ROUGEOT

M. Mathieu BENEZECH donne procuration à M. Francis BOUTES

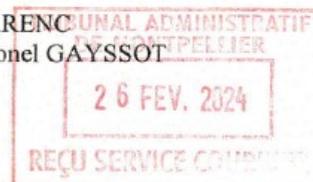
M. Sylvain HAGER donne procuration à Mme Martine GIL

Mme Marie LORENTE-AMEN donne procuration à M. Michel FARENC

Mme Emmanuelle AZEMA - CARLES donne procuration à M. Lionel GAYSSOT

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer.

Madame Martine GIL est élue secrétaire de séance.



**229-2023 Projet de DCC - Bilan concertation et Arrêt PLU Abeilhan**

Monsieur le Président rappelle que par délibération en date du 28 avril 2008, la Commune d'Abeilhan a décidé de prescrire la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il avait été fait le constat suivant : « *Le Plan d'Occupation des Sols ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la Commune. Il est nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation générale de l'espace communal, en conformité avec les dispositions de la loi.* »

Communauté de Communes les Avant Monts – ZAE L'Audacieuse – 34480 MAGALAS  
Téléphone : 04.67.36.07.51 – [www.avant-monts.fr](http://www.avant-monts.fr)

Accusé de réception en préfecture  
034-200071058-20231106-226-2023-DE  
Date de télétransmission : 09/11/2023  
Date de réception préfecture : 09/11/2023

La délibération engageant la procédure de révision générale a également défini les modalités de la concertation avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Les modalités retenues alors sont les suivantes :

- a. Une information suivie dans les comptes rendus du conseil municipal,
- b. Une présentation par affichage du projet et la mise à disposition d'un registre qui permettra à chacun de communiquer ses remarques,
- c. Organisation de réunions publiques.

Il indique également que la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme a été transférée des communes vers la Communauté de communes Les Avants Monts le 1 janvier 2018. La poursuite de la procédure d'élaboration du PLU d'Abeilhan par la Communauté de communes Les Avants Monts a été entérinée par délibérations du Conseil municipal d'Abeilhan le 26 février 2018 et en Conseil de Communauté le 26 mars 2018.

Monsieur le Président précise que sur la base des objectifs qui avaient été fixés, le PADD a été élaboré puis débattu en Conseil Municipal le 21 mars 2022 et en Conseil Communautaire le 11 avril 2022.

Il précise que le PLU, en phase de diagnostic et de projet et a fait l'objet de deux réunions de présentation et d'échanges avec les personnes publiques. Ces réunions se sont tenues les 24 juin 2018 et 30 mai 2023.

Le 24 juillet 2023 le Conseil Municipal d'Abeilhan a ensuite arrêté par délibération le projet de PLU.

Monsieur le Président explique qu'en application des articles R. 153-3 et L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation, dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU ; et que ce bilan de la concertation doit être arrêté par délibération du Conseil Communautaire et communiqué :

- pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code ;
- à leur demande : Aux communes limitrophes, que sont Coulobres, Servian, Alignan-du-Vent, Margon et Pouzolles.

#### **Bilan de la concertation**

La concertation avec la population, les associations locales et les agriculteurs a pris la forme :

- D'un registre de la concertation. Consultable en mairie d'Abeilhan depuis le 28 avril 2008, il a été mis à la disposition du public durant toute la période d'élaboration du PLU.
- D'une information suivie dans les comptes rendus du conseil municipal,
- D'une exposition publique sous forme de panneaux en décembre 2018,
- De réunions publiques : Elles se sont tenues les 8 mars 2022 et 26 juin 2023 à Abeilhan (salle de la Bergerie).

Accusé de réception en préfecture 034-200071058-20231106-229-2023-DE Date de télétransmission : 09/11/2023 Date de réception préfecture : 09/11/2023
---

### Le registre de la concertation :

Depuis le 28 avril 2008, date de prescription de la procédure, un registre a été mis à la disposition du public à la mairie pour recevoir remarques et propositions. Ce dossier a régulièrement fait l'objet de compléments en fonction de l'état d'avancement du projet. Ce registre est clos à l'issue du présent Conseil Communautaire, arrêtant le projet de PLU. Il est accompagné de documents reprenant les éléments d'études et les dossiers présentés en Conseil Municipal, aux personnes publiques associées et en réunions publiques.

### Réunions publiques :

Deux réunions publiques se sont tenues à Abeilhan dans la salle municipale dite salle de la Bergerie. Préalablement à leur déroulé, la population a été informée par voie d'affichage (panneau lumineux et en panneau de la mairie) et par voie numérique (site internet de la commune d'Abeilhan et site internet de la CC Les Avant-Monts »).

Elles ont été animées par M. Rougeot, Maire d'Abeilhan, Mme Rajaut, responsable du service « Urbanisme et Aménagement du territoire » à la Communauté de Communes les Avant-Monts, et par le bureau d'études BETU en charge de l'élaboration du PLU. Un diaporama commenté, projeté sur un écran par le biais d'un vidéoprojecteur, a permis à l'ensemble de l'assemblée de visualiser les diapositives présentées.

**La première réunion publique s'est tenue le 8 mars 2022.** Elle avait pour objet de présenter à la population les principaux éléments du diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Puis de recueillir les remarques.

Une cinquantaine de personnes environ sont venues assister à cette réunion. Le public très attentif a posé quelques questions à l'issue de la présentation.

- Des questions ont porté sur le SCoT du Biterrois, son utilité, ses répercussions sur la Commune d'Abeilhan et sur son document d'urbanisme. Il est expliqué que le SCoT est un document de planification supra communal qui fixe un cadre et des limites au développement des 87 communes qui le composent. Il s'impose dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme et aux principaux projets.
- Le projet du pôle de services a été bien accueilli : après que des regrets aient été exprimés sur la réduction des services publics (perte d'une classe à l'école et réduction des heures d'ouverture de la poste), sur la fermeture de la boulangerie et sur le départ du médecin, des précisions ont été demandées sur le projet de services. M. Rougeot explique que le secteur est essentiellement dédié à une résidence seniors de 16 studios locatifs, à une micro crèche et à un pôle médical et paramédical pour accueillir des thérapeutes. Il relève qu'en plus des services, ce sont aussi des emplois qui seront créés.
- Il est également fait la remarque que les zones artisanales sont complètes et que quelques artisans souhaitent s'installer sur le village. M. Rougeot explique qu'en la matière les règles ont changé : la création d'une zone d'artisanat avec logements de fonction est très encadrée par le SCoT qui, pour éviter la prolifération des ZAE, demande de privilégier les zones intercommunales. Les zones de très petite taille correspondant à un niveau communal sont l'exception, elles sont conditionnées par les conclusions favorables d'une étude économique des besoins des artisans locaux. Par ailleurs la compétence économique ne relève plus de la commune mais de l'interco qui concentre ses efforts sur les ZAE communautaires ce qui n'est pas le cas de la ZAE d'Abeilhan. Une nouvelle donne qui rend l'extension de la ZAE très compliquée et incertaine.
- Enfin, à la demande du public, il est fait un point sur les prochaines étapes du PLU : débat sur le PADD en Conseil municipal puis communautaire. Elaboration des autres pièces du PLU.

---

Communauté de Communes les Avant Monts – ZAE L'Audacieuse – 34480 MAGALAS  
 Téléphone : 04.67.36.07.51 – [www.avant-monts.fr](http://www.avant-monts.fr)

Accusé de réception en préfecture 034-200071058-20231106-229-2023-DE Date de télétransmission : 09/11/2023 Date de réception préfecture : 09/11/2023
---

Concertation avec les services de l'état. Nouvelle réunion publique. Arrêt du PLU. Avis des personnes publiques associées. Enquête publique. Adaptation du PLU pour tenir compte de ces avis. Approbation du PLU en CM puis en CC. Publication sur le portail national de l'urbanisme. Entrée en vigueur du PLU.

**La seconde réunion publique s'est tenue le 26 juin 2023.** Avec pour objectif de présenter le règlement et les OAP à la population et d'échanger sur ces pièces du PLU opposables à terme.

Une cinquantaine de personnes environ sont venues assister à cette réunion publique. Après la présentation des pièces, le public n'a posé que peu de questions à l'issue de la présentation :

- Sur l'arrivée d'un médecin. Réponse de M. Rougeot : des locaux pouvant accueillir un ou plusieurs médecins seront réalisés sur le pôle de services.
- La conversation porte ensuite sur un projet, porté par le Département de l'Hérault, de création de 9 retenues hivernales pour irriguer les cultures. Aucune ne sera implantée sur le territoire d'Abeilhan mais les communes voisines de Coulobres et Pouzolles sont concernées. Le sujet fait débat car le département communiquait à ce moment-là sur ce projet par le biais de réunions publiques organisées localement.

**Voie de presse ou d'affichage :**

Les délibérations ont été affichées en Mairie et au siège de la Communauté de communes. Les mentions de ces affichages ont été insérées dans la rubrique des annonces légales de deux journaux diffusés dans le département, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

**Exposition publique :**

Des panneaux d'affichage ont été réalisés et exposés en mairie en décembre 2018 afin de présenter le diagnostic du PLU ainsi que le PADD.

**Sites internet :**

L'information (notamment de la tenue de réunions publiques) et la consultation de données numériques (études, projet de PLU, diaporama des réunions publiques) se sont également faites par internet.

**Il n'y a donc pas eu d'opposition au projet. Les conclusions de la concertation sont favorables au PLU.**

**Monsieur le Président demande au Conseil Communautaire d'approuver le bilan de la concertation.**

**Arrêt du projet de PLU**

Monsieur le Président explique qu'il y a lieu d'arrêter le projet de PLU conformément à l'article L 153-14 du Code de l'urbanisme. Il précise que le projet de PLU a déjà été arrêté en Conseil municipal d'Abeilhan le 24 juillet 2023.

Après arrêt en Conseil communautaire, le projet de Plan Local d'Urbanisme pourra être soumis à la consultation des personnes publiques associées à la procédure d'urbanisme et à l'autorité environnementale afin qu'elles se prononcent, dans un délai de trois mois, sur le document d'urbanisme.

Monsieur le Président indique également à son Conseil, qu'il doit se prononcer sur l'application des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme qui seront applicables au projet de PLU.

---

Communauté de Communes les Avant Monts – ZAE L'Audacieuse – 34480 MAGALAS  
 Téléphone : 04.67.36.07.51 – [www.avant-monts.fr](http://www.avant-monts.fr)

Accusé de réception en préfecture 034-200071058-20231106-229-2023-DE Date de télétransmission : 09/11/2023 Date de réception préfecture : 09/11/2023
---

En effet, l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme, a procédé à une recodification du livre Ier du Code de l'Urbanisme, principalement à droit constant.

Le contenu du PLU est fixé aux articles L. 151-1 et suivants dudit Code et la procédure d'élaboration du PLU est codifiée aux articles R. 153-1 et suivants du même Code.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme emporte nouvelle codification principalement à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Il prévoit également une modernisation du contenu du PLU, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre par les communes et intercommunalités.

La nouvelle recodification du livre Ier du Code de l'Urbanisme est entrée en vigueur le 1er janvier 2016, étant précisé que l'article 12 du décret prévoit certaines dispositions transitoires pour la partie réglementaire : l'article de ce décret laisse la possibilité, aux PLU en cours d'élaboration ou de révision, de conserver l'application des dispositions réglementaires, des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ou d'utiliser la nouvelle réglementation, si l'autorité compétente le décide par délibération expresse, intervenant au plus tard lorsque le projet de PLU est arrêté.

**En l'espèce, il apparaît opportun d'élaborer le PLU d'Abeilhan en appliquant l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.**

Monsieur le Président présente à son Conseil Communautaire le **projet de Plan Local d'Urbanisme. Il lui demande de l'arrêter et de l'autoriser à poursuivre la procédure.**

Sur ce, le **Conseil Communautaire,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L 153-14,

**Vu** le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, et notamment son article 12,

**Vu** la révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2008,

**Vu** le transfert de compétence en matière de PLU, acté par Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Les Avants Monts en date du 1er janvier 2018,

**Vu** la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU d'Abeilhan par la Communauté de communes Les Avants Monts, entérinée par délibérations du 26 février 2018 en Conseil Municipal et du 26 mars 2018 en Conseil de Communauté,

**Vu** les délibérations des 10 décembre 2018 et 21 mars 2022 par lesquelles le Conseil Municipal d'Abeilhan a pris acte des débats sur le PADD,

**Vu** les délibérations des 18 février 2019 et 11 avril 2022 par lesquelles le conseil Communautaire a pris acte des débats sur le PADD,

**Vu** la délibération du 24 juillet 2023 par laquelle le Conseil Municipal d'Abeilhan a arrêté le projet de PLU,

---

Communauté de Communes les Avant Monts – ZAE L'Audacieuse – 34480 MAGALAS  
 Téléphone : 04.67.36.07.51 – [www.avant-monts.fr](http://www.avant-monts.fr)

Commissaire Enquêteur : J. ARMING Decision : E24000020/34 du 22/02/24

Accusé de réception en préfecture  
034-200071058-20231106-229-2023-DE  
Date de télétransmission : 09/11/2023  
Date de réception préfecture : 09/11/2023

**Vu** la phase de concertation menée en mairie depuis la prescription de la procédure,  
**Vu** le bilan de la concertation,  
**Vu** le dossier de projet de PLU,

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

**Après en avoir délibéré :**

**APPROUVE** le bilan de la concertation préalable à la révision du PLU tel qu'exposé par Monsieur le Président et prend acte que ces conclusions sont favorables.

**DECIDE** de mettre à la disposition du public le présent bilan de la concertation.

**DECIDE** que sera applicable au PLU d'Abeilhan, l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 ;

**ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.

**DECIDE** de soumettre pour avis le projet de révision du PLU arrêté aux personnes publiques associées à la procédure ainsi qu'aux personnes et organismes qui ont demandé à être consultés sur le projet,

**AUTORISE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la poursuite de la procédure.

**DIT** que conformément à l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier tel qu'arrêté par le conseil communautaire sera tenu à la disposition du public en Mairie d'Abeilhan aux jours et heures ouvrables.

**DIT** que la présente délibération, fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes Les Avant-Monts et à la mairie d'Abeilhan durant un mois et sera transmise à :

- Monsieur Le Sous-Préfet de Béziers,
- Monsieur Le Directeur Départemental des Territoires de l'Hérault – Antenne de Béziers.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Pour copie conforme.  
**LE PRESIDENT,**



Communauté de Communes les Avant Monts – ZAE L'Audacieuse – 34480 MAGALAS  
Téléphone : 04.67.36.07.51 – [www.avant-monts.fr](http://www.avant-monts.fr)

Commissaire Enquêteur : J. ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

#### II.4. Information du public

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et aux entrées de ville, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune d'Abeilhan (<https://www.ville-abeilhan.fr/>) et de la communauté de communes des Avant-Monts (<https://www.avant-monts.fr/>)

#### II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever.

#### II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

#### Clôture de l'enquête

Le lundi 21 mai 2024, à l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre.

### **III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS**

#### III.1. Contexte global

La commune est actuellement soumise au RNU.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le PLU d'ABEILHAN contient un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

#### III.2. Présentation du PLU envisagé

#### **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 cœur de village
  - Élargir l'offre médicale et paramédicale
  - Soutenir l'activité agricole
  - Renforcer la dynamique touristique.

### **Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones :**

La délimitation des zones du PLU s'appuie sur la première élaboration du POS avant caducité. Des adaptations ont été rendues nécessaires pour tenir compte des évolutions passées et à venir de la commune, mais aussi pour assurer une meilleure prise en compte des particularités du village, tant dans ses zones urbaines que naturelles et agricoles.

Le territoire est découpé en plusieurs zones, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

**Les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles.**

## Tableau récapitulatif des zones

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

### III.3. Analyse des incidences de l'élaboration sur le document d'urbanisme actuellement applicable

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'ABEILHAN concerne les points suivants :

- **Préserver les paysages, l'environnement naturel et la qualité de vie**
- **Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement équilibré du village**
- **Améliorer les déplacements et assurer un développement équilibré du village**
- **Renforcer l'attractivité économique et pérenniser l'agriculture**

Le nouveau PLU viendra se substituer au RNU en vigueur à ce jour.

### III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

Le nouveau rapport de présentation sera annexé au dossier de PLU.

### III.5. Analyse des incidences sur le plan de zonage du PLU

Le nouveau plan général de la commune au 1/5000<sup>ème</sup> (pièce N°4.2) et le plan du village au 1/12500<sup>ème</sup> (pièce N°4.3) viennent remplacer les plans du POS devenu caduc et se substitueront au RNU actuellement en vigueur sur la commune.

### Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est présente. Un seul emplacement réservé est identifié ER N°1

Elargissement du Chemin de la Baraquette (voie communale) à 6m (chaussée de 4m et accotements)

### III.6. Analyse des incidences de la révision sur l'état initial du site et de l'environnement

Le projet ne réduit pas un espace boisé classé. Il prend en compte l'aléa inondation engendré et augmenté par le dérèglement climatique.

L'élaboration du PLU envisagée a des incidences sur l'environnement naturel et humain, mais ces incidences sont prises en compte dans ce projet d'élaboration de ce PLU ;

## IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

### IV.1. Avis des personnes publiques associées

Personnes publiques Associées à la procédure (PPA)

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, la procédure d'urbanisme a été soumise pour avis aux Personnes

Publiques Associées à la procédure (PPA) suivantes :

- La préfecture de l'Hérault,
- La sous-préfecture de Béziers,
- Le Département de l'Hérault, le service Aménagement du Territoire et le service urbanisme de l'antenne locale (Agence de Béziers),
- La Région Occitanie,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- La Chambre des Métiers de l'Hérault,
- L'E.P.C.I. en charge du SCoT du Biterrois,
- L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Les personnes publiques associées ont été saisies pour examen et avis par courrier électronique le 8 novembre 2023 puis par courrier postal le 13 novembre 2023 avec un lien de téléchargement des pièces de la procédure d'urbanisme. C'est la Communauté de Communes Les Avant-Monts, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme qui s'est chargée de cette saisine.

### Réponses reçues

Avis émis par courriers ou mails

Les PPA suivantes ont émis un avis par courrier :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest, dans le cadre de l'avis de synthèse des services de l'État.
- Le Département de l'Hérault, Service Urbanisme et Information Géographique
- L'E.P.C.I. en charge du SCoT du Biterrois, le syndicat mixte du SCoT du Biterrois,
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- L'Institut National des Appellations d'Origine (INAO),

## **L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) :**

### **Extrait avis**

*« Ainsi sur un total d'extension estimé à 4,75 ha incluant les zones à urbaniser et les aménagements naturels (Ng) la superficie réellement agricole se limite à environ 0,65 ha répartis sur deux parties de parcelles viticoles. Ces parcelles de vigne amputées d'une partie de leur superficie semblent cependant demeurer exploitables, en raison de la surface et de la géométrie restantes.*

*Toutefois, il est nécessaire que pour ces extensions urbaines au contact de parcelles cultivées, des zones tampon suffisantes soient mises en place afin d'aménager l'interface entre urbain et agricole ; et que celles-ci soient définies à l'intérieur des zones AU projetées afin de ne pas consommer davantage de surface agricole.*

*Après étude du dossier et hors de ces remarques, l'INAO n'a donc pas d'objections à formuler à l'encontre de ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence importante et directe sur les AOC et IGP concernées »*

### **Réponse Maître d'ouvrage :**

**Extrait réponse :** *Ainsi, sont concernés par cet arrêté les lieux et établissements accueillant des personnes vulnérables. Le PLU prévoit effectivement l'implantation d'une résidence seniors. Lors de l'élaboration du projet des mesures de protection physique devront être prises. L'arrêté préfectoral ne précise pas quelles sont ces mesures. Il semble que plusieurs types de mesures soient à envisager prises de façon isolées ou combinées : éloignement de la limite de propriété, constitution d'un mur et/ou d'une haie dense, continue et uniforme d'une hauteur supérieure à celle de la culture en place.*

*La constitution de lisières végétales périphériques aux interfaces entre l'urbain et les espaces agricoles est déjà prévue dans les zones à urbaniser comme cela est précisé dans la pièce 3 relatives aux OAP. Ainsi, une haie vive périphérique sera constituée sur le secteur de la résidence senior et les secteurs d'habitat pourtant non concernés par l'arrêté préfectoral.*

*Pour renforcer la protection des futurs occupants de la résidence senior, et les habitants des zones AU, la pièce 3 regroupant les OAP sera ainsi complétée (avant que le PLU soit approuvé) pour les Secteur « Pôle de services », secteur « Castel », secteur « Las Fraïsse » et « Estang » dans le paragraphe encadrant la « Constitution de lisières végétales périphériques » du secteur « Pôle de services » :*

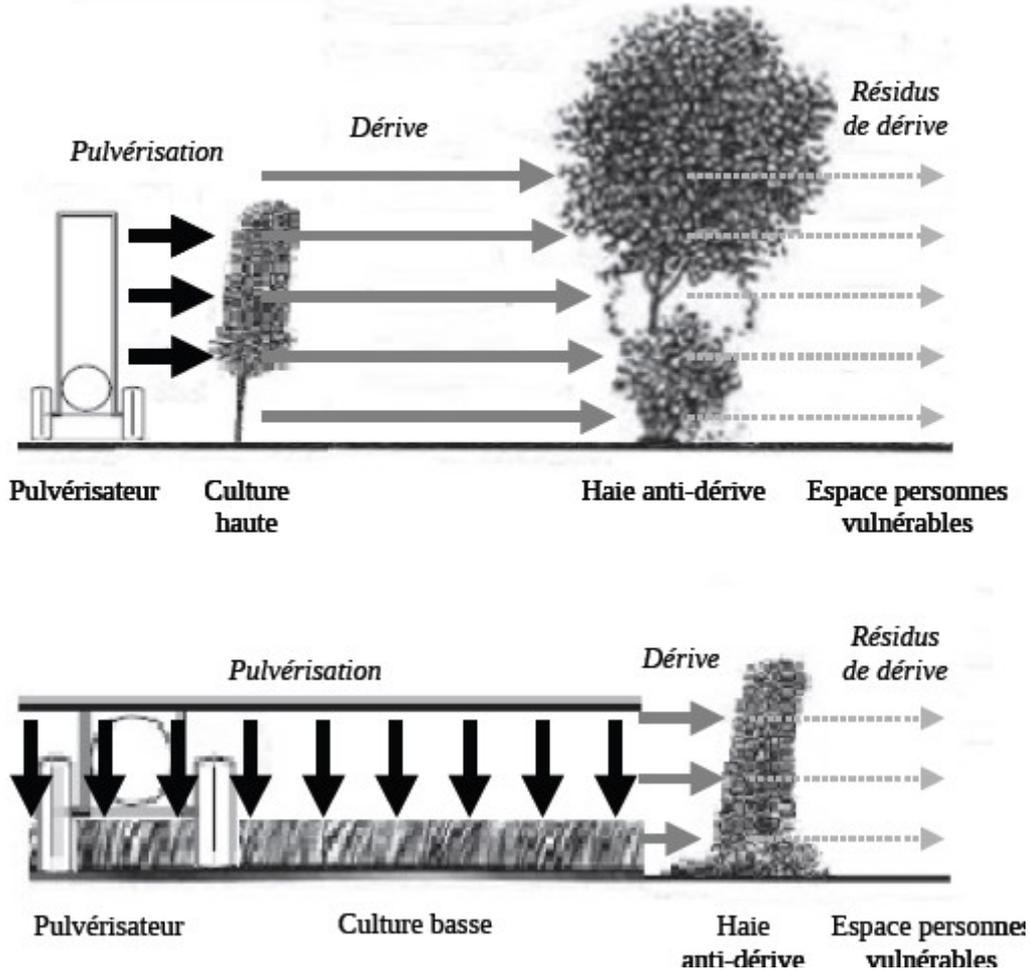
*« Afin de protéger la population résidente des produits phytosanitaires qui pourraient être pulvérisés sur les parcelles agricoles limitrophes, il sera réalisé une haie vive, haie anti-dérive de protection sur les limites jouxtant les espaces agricoles.*

*Implantée à au moins 2 m de la limite à l'intérieur du projet, la haie vive sera dense, continue, semi-perméable et homogène, composée d'essences au feuillage persistant et/ou de végétation précoce et aura une hauteur comprise entre 2.50 m et 3.00 m. »*

*Le schéma présentant des exemples de haies anti-dérive sera aussi intégré dans les OAP des secteurs concernés. (Cf page 7 du présent tableau)*

## Annexe 1 :

Exemples de haies anti-dérive de pulvérisation protégeant les zones ou bâtiments accueillant des personnes vulnérables



**Remarque du CE :** Le projet de PLU prend en compte les nuisances engendrées par le traitement de la vigne ; les solutions proposées réduisent sans supprimer les résidus de dérive.

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT :**

*Le texte du courrier est le suivant :*

*« Le Conseil communautaire a arrêté dans sa séance du 6 novembre 2023 le projet de PLU de la commune d'Abeilhan. Conformément aux articles L 132-7 et L 153-16 du Code de l'urbanisme, à la suite de votre saisine le 13 novembre 2023, le conseil départemental de l'Hérault, en tant que Personne Publique Associée (PPA), donne un avis sur ce projet.*

Commissaire Enquêteur : J ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

Après l'analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des observations suivantes :

- les OAP des différents secteurs dédiés à l'habitat ne précisent pas clairement le nombre et la répartition des logements à vocation sociale à construire ;
- les éléments tels que les zones humides, les haies, les éléments constitutifs de corridors écologiques

ne sont pas exhaustifs pour protéger la riche biodiversité de ce territoire et notamment de la Trame Verte et Bleue de la Thongue ;

- le bois qui jouxte l'OAP Rabelais aurait pu être pris en compte par un classement en zone N indicée biodiversité ;
- des précisions sur le règlement littéral relatif aux annexes en zone agricole assureraient davantage la maîtrise de cet espace.

Nous vous invitons également à vous reporter aux annexes, dans lesquelles vous pourrez prendre connaissance de l'ensemble de ces observations détaillées.

Pour information, le Département a créé l'agence technique départementale Hérault Ingénierie, un nouvel outil pour accompagner les communes et les intercommunalités dans leurs projets. Cet établissement s'appuie sur un réseau d'experts publics pour apporter un soutien adapté à chaque collectivité.

Ses missions relèvent de l'assistance d'ordre technique, juridique ou financier aux élus locaux en mobilisant les expertises départementales, notamment pour tout projet urbain et de développement.

Contact : <https://herault.fr/444-herault-ingenierie.htm>

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons **un avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Abeilhan.»

### **Réponse Maître d'ouvrage :**

« Vis à vis des OAP Abeilhan compte une population de 1820 personnes environ, elle n'est pas soumise à la loi SRU. En application du SCoT, les opérations d'habitat de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter un taux de logement social leur permettant de tendre vers l'atteinte du pourcentage

de 10% de logements sociaux dans le parc de résidences principales. (Cf. Objectif D6.1 du DOO : «Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition »)

Le PLU prévoit 4 secteurs d'extension urbaine à destination d'habitat à réaliser sous forme d'opération d'ensemble. 3 des ces zones n'atteindront pas le seuil de 5000 m<sup>2</sup> de SDP. Seule la zone I-AU 2 dite « castel » pourrait atteindre ce seuil. Il est prévu d'y réaliser un minimum de 10% de logements sociaux. L'OAP « Castel » (pages 13 et suivantes de la pièce 3) prévoit un schéma d'aménagement qui positionne les logements sociaux.

Vis à vis des éléments constitutifs des corridors écologiques

Le PLU dans son règlement identifie et protège un ensemble d'éléments et de secteurs à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Cette liste a été établie en adéquation avec la qualité des haies, arbres isolés, boisements et ripisylves présentant des enjeux de biodiversité et nécessitant d'être préservés.

Concernant la trame verte et bleue de la rivière la Thongue

Le PLU la protège :

- Le PADD identifie explicitement la Thongue et sa ripisylve en page 9 dans le paragraphe « Préserver les continuités écologiques : trames verte et bleue ».

• *Le règlement graphique la protège doublement :*

- *par un zonage Nb très restrictif. En effet, parmi la vingtaine de sous-destinations que prévoit le Code de l'urbanisme seule la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.*
- *par une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme comme précisé en page 47 de la pièce 4.1 Règlement écrit.*

*Concernant le bois qui jouxte l'OAP Rabelais*

*Ce bois intègre l'OAP « Rabelais » et la zone Ng. Pour répondre à la demande du Département, il évoluera donc vers un zonage Nb.*

*Concernant la constitution d'espaces boisés classés (EBC)*

*Le PLU a fait le choix de protéger les boisements par le biais de l'application des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme et non par l'identification en application du L113-1 relatif à l'instauration d'EBC.*

*Pièce 4.2 : Règlement graphique*

*Pièce 4.3 : Règlement graphique secteur village*

*Vis à vis des annexes de constructions en zone agricole*

*Comme le prévoit l'article L 151-12, en zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.*

*Ainsi, le PLU d'Abeilhan autorise « Les piscines traditionnelles enterrées d'une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les piscines hors-sols d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, les abris de jardins démontables ou en dur d'une superficie inférieure à 10 m, les terrasses, les auvents, les clôtures, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme ayant été édifié de façon régulière dans la zone. Sous réserve d'implantation de ces constructions et installations dans un rayon de 25 m autour du bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme. »*

*Le PLU prévoit donc un périmètre réduit de 25 m autour des bâtiments pour l'implantation des nouvelles piscines et des annexes de bâtiments.*

*Cette mesure permet de limiter les consommations d'espace agricole.*

*Vis à vis de la ressource en eau :*

*La collectivité procède déjà à des actions de recherche de fuite et de réparation sur les canalisations d'eau potable afin d'améliorer le rendement des réseaux d'adduction et de distribution d'eau potable. Le recyclage après traitement des eaux usées en sortie de la station a été étudié : aujourd'hui, les eaux grises en sortie de la station sont en partie réutilisées pour nettoyer les dégrilleurs gros consommateurs d'eau.*

*Ce point sera précisé dans le rapport de présentation.*

**Remarque du CE :** Le Maître d'ouvrage apporte des réponses pertinentes et détaillées aux interrogations du Département.

### **SCOT du BITERROIS :**

Le texte de la décision est le suivant :

Commissaire Enquêteur : J ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

« D'EMETTRE un **Avis Favorable** assorti des recommandations ci-après :

- Concernant la trame verte et bleue, certes quelques haies et alignements sont protégés mais il conviendrait d'être plus exhaustif sur l'identification et la protection de ces éléments dans la plaine agricole. Une trame verte urbaine a été réalisée en identifiant des réservoirs mais pas de corridors. Il conviendrait de protéger plus d'éléments dans le tissu urbain
- Il est demandé de mieux réglementer la sous destination commerce de détails. En effet cette destination n'a pas besoin d'être autorisée partout, notamment dans les zones d'équipements publics. Par ailleurs, ce n'est que dans une limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente et dans le tissu urbain qu'elle peut être autorisée. Cet élément est à ajouter.

### **Réponse Maître d'ouvrage :**

- « Concernant la production de logements, ces derniers provenant de la résidence senior doivent être comptabilisés et intégrés dans les calculs. Il semble que ce ne soit pas le cas actuellement. »

Concernant le renforcement de la trame verte dans le tissu urbain :

La trame verte urbaine sera renforcée par identification de haies existantes à préserver ou de haies à créer ou à renforcer en l'application des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement graphique intégrant ces nouvelles protections de haies est annexé au dossier d'enquête publique.

Concernant la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

Pour répondre à la demande du SCoT, le règlement sera modifié en pages 52, 53, 72 et 73 avant que le PLU soit approuvé. Il sera apporté les évolutions suivantes :

- Dans les zones I-AU1, I-AU2 et I-AU3, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sera interdite.
- Dans la zone I-AUps dédié au pôle de services, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sera interdite exceptée lorsque l'activité artisanale ou commerciale est médicale ou paramédicale,
- La limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sera ajoutée dans le règlement écrit pour l'ouverture de commerces de détail dans toutes les zones qui autorisent cette destination.

Concernant la production de logements :

Les 16 hébergements de la résidence sénior ont bien été comptabilisés dans le volume des logements mais avec l'application d'un ratio de 1 personne par hébergement.

Pour répondre aux besoins en logements jusqu'en 2032 tout en intégrant le desserrement des ménages, Abeilhan doit permettre la création de 115 logements environ. Pour atteindre cet objectif, la commune :

- dispose d'un potentiel de création de 50 logements dans son tissu urbain
  - 28 logements sur l'enclave agricole Rabelais (zone I-AU1 de 1.43 ha)
  - 7 logements en remplissage les lots disponibles des lotissements récents
  - 15 logements en réinvestissement de logements vacants - densification de parcelles bâties et petites dents creuses.
- doit produire 65 logements environ en extensions urbaines. Afin de modérer la consommation d'espace, le PLU retient une densité « brute » moyenne de 20 logements par hectare sur les opérations d'ensemble, à moduler selon les contraintes locales d'aménagement de chaque zone.
  - 48 logements seront construits en zone I-AU2 et I-AU3. Le zonage du PLU doit prévoir 2,4 ha environ de zones péri-urbaines dites « à urbaniser » à vocation d'habitat. Avec une densité moyenne de 20 log/ha, ce sont ainsi 48 logements qui seront produits dans ces zones.

- 16 hébergements en résidence sénior

Ce sont ainsi 115 logements ou hébergements qui seront réalisés à Abeilhan sur les prochaines années.

Les recommandations du SCoT sont donc prises en compte.

Pièce 4.1 : Règlement écrit

Pièce 4.2 : Règlement graphique

Pièce 4.3 : Règlement graphique secteur village »

**Remarque du CE :** Encore une fois le Maître d'ouvrage apporte des réponses pertinentes et détaillées pour répondre et tenir compte des observations du SCoT.

### **La Chambre d'Agriculture :**

Le texte du courrier est le suivant :

« Par courrier reçu le 13 novembre 2023, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet P.L.U de la commune d'Abeilhan. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 15316 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.

Après examen attentif du dossier, j'émet les observations suivantes :

La prise en compte de l'activité agricole :

Même si les résultats du RGA et du RPG nécessitent d'être actualisés dans le diagnostic agricole avec des données disponibles plus récentes, la démarche adoptée pour réaliser le diagnostic agricole devrait permettre d'apporter les éléments nécessaires à la définition des enjeux agricoles territorialisés sur la commune. Toutefois, je constate que deux cartes qui pourraient apporter les éléments clés à la mesure de la prise en compte de l'activité agricole ne sont pas complètes. Vous trouverez dans la note technique ces éléments manquants ainsi que les ajustements demandés.

Vous faites le choix de distinguer deux zones agricoles Ag et Ap sur des surfaces respectives de 596 ha et 70 ha :

La zone Ag permet le développement de l'activité agricole et l'installation nouvelle même si quelques ajustements dans la rédaction méritent d'être apportés.

La zone Ap n'autorise pas l'installation nouvelle puisqu'elle interdit la construction agricole.

Je note l'effort de justification de cette zone et prend donc note de sa présence dans votre projet.

Aussi, je note que les bâtiments agricoles présents dans le tissu urbain pourront éventuellement se développer si la configuration de la parcelle le permet. Le développement des exploitations n'est donc pas bloqué au sein du tissu urbain.

Dans un souci de préservation de l'espace agricole ou à potentiel, je vous demande d'interdire de manière explicite les parcs photovoltaïques au sol en zone Ap et Ag.

Enfin, même si tout projet de changement de destination nécessitera un passage en CDPENAF, qui émettra un avis conforme, je vous demande de limiter l'identification des bâtis pouvant changer de destination à certains bâtis de deux domaines identifiés et non aux bâtis de l'ensemble de ces domaines.

Le développement urbain :

Même si c'est avec regret que je constate que la délimitation de la zone AU<sub>p</sub> destiné au pôle de service et résidence séniors n'est pas harmonieuse avec le reste du village, je note un projet global de développement urbain plutôt cohérent et une consommation non excessive du foncier.

*Au vu de l'ensemble de ces éléments, j'émet **un avis favorable** sur le projet de PLU d'Abeilhan sous réserve des ajustements »*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*« Vis à vis des parcs photovoltaïques*

*Le règlement écrit sera complété pour interdire le photovoltaïque au sol en toutes zones agricoles. En page 93, la rédaction actuelle sera ainsi amendée :*

*« Sont également interdits :*

*En toutes zones agricoles*

- La création de tout nouveau logement non nécessaire à l'activité agricole.*
- Le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir, les résidences démontables (Mobil-home, yourtes).*
- Les cabanes non liées à une exploitation agricole existante.*
- Les installations qui peuvent présenter un danger ou des nuisances pour les riverains.*
- Les constructions à usage d'industrie.*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.*
- Les casses automobiles, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.*
- Les parcs photovoltaïques au sol dès lors qu'ils ne relèvent pas de l'agrivoltaïque (cf définition en page 10 du règlement)*

*Vis à vis du bâti des 2 domaines identifiés*

*Il a été fait le choix d'être assez permissif pour ces deux domaines car la réaffectation de locaux agricoles vacants permet à la fois d'optimiser l'existant et de réduire l'étalement urbain.*

*Toutefois, le changement de destination est soumis au stade de l'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration préalable selon la nature des travaux) à avis conforme de la CDPENAF ce qui constitue une garantie supplémentaire.*

**Remarque du CE : Sans**

**DDTM de l'Hérault :**

*Le texte du courrier est le suivant :*

*« Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services*

*de l'Etat structuré en deux parties sur le projet de PLU D'Abeilhan arrêté par le conseil communautaire de la CCAM le 6 novembre 2023, notifié à mes services le 13 novembre 2023.*

*1/ l'analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme ;*

*2/ l'analyse des pièces constitutives du dossier.*

*J'appelle votre attention sur les remarques les plus importantes, graduées selon deux niveaux :*

*- les réserves, devant être levées après enquête publique et avant l'approbation du PLU ;*

- les observations, dont la prise en compte permettrait l'amélioration du document.

Je note que le projet de PLU s'appuie sur une hypothèse de projection démographique avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1,1 %, inférieur au taux présenté par le SCoT du Biterrois de 1,8 %. Pour l'accueil de cette population, il est prévu la production de logements, une consommation de 4,4 hectares d'ENAF.

Je me permets d'attirer votre attention sur les trois principales réserves.

- Le projet de PLU doit démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau, comme suite à l'alerte du SMEVH.

- La biodiversité doit être mieux prise en compte, car elle n'est pas entièrement identifiée en ce qui concerne les espèces, les zones humides et les ripisylves. Les inventaires sont anciens et méritent d'être actualisés, pour une prise en compte appropriée des enjeux environnementaux (séquence « éviter, réduire, compenser »).

- Enfin, des points de vigilance sont relevés concernant la rédaction du règlement écrit du PLU ; en effet, ce document est juridiquement opposable et la précision de sa rédaction doit faire l'objet d'une attention particulière

pour être un véritable levier de votre projet de territoire.

J'émet donc **un avis favorable**, sous condition de la prise en compte des réserves et observations portées à votre connaissance. Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner. »

« Extrait de l'Avis de synthèse

1 - Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L.101-2 code de l'urbanisme)

1.1 Habitat et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

« Observation : il convient que les chiffres du rapport de présentation soient en cohérence avec les chiffres relatifs à la production de logements dans les OAP. Sur la base des chiffres au niveau des OAP, le projet de

PLU prévoit 65 logements en extension sans compter les logements qui seront produits au niveau des OAP Rabelais et pôle de services (résidences seniors). Le PLU ne démontre pas suffisamment les possibilités de réinvestissement urbain, notamment la réhabilitation de dents creuses. Le projet de PLU doit préciser le nombre de logements prévus au niveau de l'OAP pôle de services et expliquer la non-atteinte de l'objectif de 30 % de réinvestissement urbain.»

1.2 Evaluation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (ENAF)

« Observation : Le nombre de logements de l'OAP pôle de services doit être pris en compte dans le nombre de logements total prévu par le PLU pour calculer la densité projetée. Les projets en renouvellement urbain doivent être précisés afin de tendre vers une densification de certains secteurs.

Observation : les objectifs chiffrés de consommation d'ENAF pourraient être intégrés dans un tableau synthétique pour gagner en lisibilité avec la consommation réelle d'ENAF. Ce tableau permettrait en outre de comprendre l'écart entre la projection de logements en extension (65) affichée dans le rapport, et la somme des projections de logements dans les OAP.

1.3 Eau et assainissement

1.3.1 · La ressource en eau

Réserve : il est nécessaire de retravailler l'adéquation besoins-ressources avec le SMEVH.

Recommandation : le PLU n'est pas assez prescriptif sur les mesures de gestion de la ressource en eau. La gestion raisonnée et économe doit être plus détaillée, ainsi que la pérennisation de l'exploitation de la ressource.

Le dossier ne mentionne aucune mesure portant sur l'eau potable.

### 1.3.2 - Assainissement

*Réserve : Le PLU ne comporte pas d'annexe sanitaire. Afin de pouvoir prévoir les zones à raccorder à la station et celles qui seront en assainissement non collectif, il est important de préciser ce zonage dans le PLU même si le schéma directeur d'assainissement intercommunal en cours d'élaboration le modifiera par la suite*

### 1.3.3 Gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques

*Réserve : le PLU doit expliquer comment il est prévu de prendre en compte cette orientation du SDAGE en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.*

*Recommandation : il serait opportun de limiter au maximum la présence du public dans la zone afin d'éviter toute dégradation autre que celles propres aux aménagements.*

*Recommandation : il serait opportun de préconiser dans le règlement une infiltration à la parcelle dès que cela est possible.*

### 1.4 Biodiversité

*Réserve : la nécessité ou non d'une compensation environnementale n'est pas définie dans l'évaluation mais devra faire l'objet d'une étude réglementaire spécifique.*

*Réserve : le porteur de projet devra fournir un inventaire plus récent afin de permettre une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux par rapport aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui devront être proposées et intégrées au projet communal.*

*Réserve : des espaces boisés doivent être identifiés, notamment au niveau de l'OAP Rabelais.*

*Réserve : le PLU doit être modifié pour être plus précis sur les changements de destination projetés*

### 1.5 Les risques

#### 1.5.1 Le risque d'inondation

*L'avis de synthèse n'émet ni réserve ni de recommandation sur ce thème.*

#### 1.5.2 Le risque feu de forêt

*Observation : le PLU aurait pu utilement intégrer une prescription préventive d'entretien de la végétation pour les franges urbaines exposées à l'aléa (la commune n'étant pas soumise à OLD).*

#### 1.5.3 Le risque mouvement de terrain

*L'avis de synthèse n'émet ni réserve ni de recommandation sur ce thème.*

## 2 - Analyse des pièces constitutives du dossier

### 2.1 - Le rapport de présentation

*Réserve : le rapport de présentation doit mentionner et traiter l'amendement Dupont sur les projets concernés.*

*Réserve : un état « zéro » des données servant de base aux indicateurs doit être défini et indiqué (état zéro au stade de l'approbation)*

### 2.2 Le PADD

*Le PADD mentionne des orientations relatives à l'amélioration des déplacements, notamment pour les liaisons avec les nouveaux quartiers (alternatives à la voiture, déplacements doux ...). Ces orientations prévoient des aménagements en prolongement des voiries existantes mais ne mentionne pas l'intégration paysagère et ne détaille pas la sécurisation de ces cheminements. Pour l'OAP « pôle de services », ayant vocation à accueillir des publics vulnérables et peu mobiles, l'orientation n'évoque pas de liaisons par transports en commun.*

*Observation : Pour améliorer la qualité du document, l'intégration de ces éléments sur la mobilité serait souhaitable...*

### 2.3 Les OAP

*Réserve : l'OAP « pôle de services » doit mieux intégrer les enjeux paysagers, de distances avec la RD146*

*(Amendement Dupont), avec les activités agricoles et de transport, et de desserte en transports en commun*

#### *2.4 Le règlement écrit du PLU*

*Réserve : le règlement de la zone A concernant les nouveaux bâtiments doit être rédigé de manière à éviter le mitage en précisant la condition de nécessité des constructions et des annexes vis-à-vis de l'activité agricole*

#### *2.5 Les annexes*

*Les annexes au PLU doivent notamment être complétées par une annexe sanitaire, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement (schéma directeur d'assainissement d'Abeilhan de 2011 et schéma directeur d'assainissement de la communauté de communes des Avant-Monts), des documents d'information, des recommandations architecturales, paysagères, l'AZI notamment, ainsi que tout document identifié dans les conditions des articles L.151-43 et suivants et R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme. Le guide « construire en terrain argileux » pourrait être annexé ([https : lfwww. georisques. gouv.fr/fminformer-sur-un-risquemouvement-](https://www.georisques.gouv.fr/fminformer-sur-un-risquemouvement-de-terrain#summary-target-2)*

*de-terrain#summary-target-2).*

#### *2.6 La cohérence entre les différentes pièces du PLU*

*Réserve : un zonage Npv apparaît sur le règlement graphique du PLU, mais est inexistant dans le règlement écrit, il convient de mettre ces deux documents en cohérence.*

### **Réponse Maître d'ouvrage :**

*Concernant la mise en cohérence des chiffres*

*Le secteur Rabelais intègre le tissu urbain, nous l'avons identifié « dent creuse » comme précisé à mainte reprise dans les pièces du PLU notamment en page 17 et 18 du PADD où il est expliqué que le secteur Rabelais constitue une grande dent creuse qui permet de réaliser une opération d'ensemble qui permettra de réaliser 25 à 30 logements en réinvestissement urbain. En application des définitions et précisions développées par le SCoT, le secteur Rabelais constitue une enclave agricole du tissu urbain et constitue à ce titre une consommation d'ENAF (espace agricole, naturel ou forestier).*

*Pour répondre aux besoins en logements jusqu'en 2032 tout en intégrant le desserrement des ménages, Abeilhan doit permettre la création de 115 logements environ. Pour atteindre cet objectif, la commune :*

- dispose d'un potentiel de création de 50 logements dans son tissu urbain*
- 28 logements sur l'enclave agricole Rabelais (zone I-AU1 de 1.43 ha)*
- 7 logements en remplissage les lots disponibles des lotissements récents*
- 15 logements en réinvestissement de logements vacants - densification de parcelles bâties et petites dents creuses.*
- doit produire 65 logements environ en extensions urbaines. Afin de modérer la consommation d'espace, le PLU retient une densité « brute » moyenne de 20 logements par hectare sur les opérations d'ensemble, à moduler selon les contraintes locales d'aménagement de chaque zone.*
- 48 logements seront construits en zone I-AU2 et I-AU3. Le zonage du PLU doit prévoir 2,4 ha environ de zones péri-urbaines dites « à urbaniser » à vocation d'habitat. Avec une densité moyenne de 20 log/ha, ce sont ainsi 48 logements qui seront produits dans ces zones.*
- 16 hébergements en résidence sénior*

*Ce sont ainsi 115 logements ou hébergements qui seront réalisés à Abeilhan sur les*

*prochaines années dont 50 dans le tissu urbain.*

*Concernant les hébergements à réaliser dans le pôle de service (résidence sénior)*

*16 hébergements qui seront créés dans la zone I-AUps au sein d'une résidence sénior. Ces hébergements ont été comptabilisés dans le volume global des 115 logements à produire.*

*Concernant la compatibilité avec l'objectif B8.1 « Prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine »*

*La commune étant classée « pôle local » dans le SCoT, elle doit donc réaliser 30 % de sa production de logements dans l'enveloppe urbaine pour respecter l'objectif B8.1.*

*La mobilisation de l'ensemble des capacités de densification et de mutation du tissu urbain de la commune permet d'atteindre cet objectif puisqu'il est prévu de produire, dans l'enveloppe urbaine, environ 50 logements des 115 logements ambitionnés pour les prochaines années, soit environ 43 % des besoins totaux en logement identifiés à l'horizon 2030.*

*Le rapport de présentation sera complété pour insister sur ces points.*

*En réponse à la seconde observation : POS avant caducité Projet PLU Abeilhan*

*Le tableau présenté en page 190 du rapport de présentation présente déjà les consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF).*

*Les consommations d'ENAF correspondent à*

- 1.4 ha dans le tissu urbain par urbanisation de l'enclave agricole « Rabelais »,*
- 2.38 en extensions urbaines pour l'habitat (I-AU2 et I-AU3)*
- et 0.61 ha en extension urbaine pour le pôle services (I-AUps).*

*Concernant l'adéquation besoins-ressources en eau :*

*Adéquation de la ressource et des équipements avec les besoins futurs à Abeilhan*

*La commune est alimentée par la ressource « nappe d'accompagnement du fleuve Hérault » et par interconnexion avec le forage de St Mamert par l'aquifère karstique du Causse d'Aumelas. Ces deux ressources sont gérées par le SMEVH, le syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault.*

*A l'échelle du syndicat (20 communes), tous les besoins sont couverts actuellement y compris sur le jour de pointe. Selon les prévisions du schéma directeur, le bilan besoins/ressources sera toutefois déficitaire dès 2030 pour le jour de pointe estival si aucune nouvelle ressource n'est sollicitée.*

*Pour répondre aux besoins de sa population à l'horizon 2045 et pérenniser la ressource, le SMEVH a lancé une campagne de recherche d'eau sur la rive droite du fleuve Hérault, à Cazouls d'Hérault pour atteindre la capacité réglementaire des 8 600 m<sup>3</sup>/j autorisés par DUP. Un forage a ainsi été réalisé en rive droite de l'Hérault non loin des puits existants. Ce forage permet d'exhaure une eau de très bonne qualité de 200 m<sup>3</sup>/h et soit environ 4 800 m<sup>3</sup>/j sans impact observé sur le niveau des autres puits productifs. Dès obtention des autorisations réglementaires prévues pour 2025, ce nouveau captage viendra conforter la capacité des puits historiques pour assurer la production des débits autorisés et répondre aux besoins de la population alimentée jusqu'à 2045.*

*Les besoins actuels et futurs de la Commune sont donc couverts par la capacité de production du Syndicat dont les capacités de production seront accrues dès 2025. L'urbanisation du secteur Rabelais priorisée dans le PLU (comme prévu en pages 14 et 22 de la pièce 3 OAP) pourra être réalisée avant 2025 sans incidence sur la ressource et en adéquation avec les capacités des forages existants.*

*Dès 2025, la mise en service du 3ième forage sur le site de Cazoult d'Hérault permettra de répondre aux besoins du territoire desservi comme présenté par le schéma directeur du SMEVH.*

*Les besoins en eau potable générés par les extensions urbaines du PLU sont bien en adéquation avec les capacités de production pérenne de la collectivité. (des précisions complémentaires sont apportées en pages 259 à 263 du rapport de présentation)*

*Concernant une gestion économe de la ressource*

*La collectivité sensibilise la population aux économies d'eau et procède à des travaux de recherche de fuites, de réfection du réseau et de remplacement des compteurs.*

*Afin d'inciter la population à réduire sa consommation d'eau potable, les OAP seront complétées avant l'approbation du PLU pour inciter dans les zones à urbaniser à la mise en place de récupérateur d'eau pluviale. Le paragraphe dédié aux réseaux de chaque OAP sera ainsi complété :*

*« Afin d'inciter aux économies d'eau, il est recommandé d'utiliser prioritairement l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins. il est donc préconisé d'installer des récupérateurs d'eau de pluie sur les gouttières. Ceux-ci devront être équipés d'un dispositif pour éviter la prolifération des moustiques. »*

*Concernant les annexes sanitaires*

*Le contenu du PLU est encadré par les articles L151-1 à L151-48 ainsi que par les articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme.*

*Les annexes sanitaires ne font pas partie des pièces obligatoires. Le contenu des annexes du PLU sont précisées par les articles R151-51 à R151-53. Le Code de l'urbanisme prévoit toutefois dans son article R151-3 :*

*Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :*

*...3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*Ainsi, en adéquation avec les dispositions du Code de l'urbanisme, la prise en compte des enjeux et l'analyse des incidences notables sur l'EAU (adéquation besoins ressources, absence de pollution, prise en compte des risques inondation et ruissellements pluviaux...) est présentée dans le rapport de présentation (pages 70 et suivantes, 259 et suivantes).*

*Concernant la station d'épuration*

*Pour rappel, le réseau d'assainissement de la commune est majoritairement raccordé à la station d'épuration d'Abeilhan. C'est une station d'épuration récente : mise en service en avril 2002, réhabilitée en 2021 et livrée en 2022. Elle dispose aujourd'hui d'une capacité de 2000 EH (équivalent habitant). Le taux de raccordement au réseau collectif (à la station d'épuration d'Abeilhan) est de 99%. Les caves vinicoles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement de la commune.*

*Au 1er janvier 2023, la population communale permanente raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est estimée à 1785 personnes (population communale sans les habitants des écarts). En 2023, la marge disponible sur la station d'épuration est de 200 EH (équivalent habitant).*

*L'avis de synthèse fait état d'une charge en entrée de station de 2133 EH en 2021, année de conception et de mise en route de la nouvelle station d'épuration. Les mesures en entrée de station n'étaient pas fiables en raison des travaux. Les données de 2022 permettent d'éclairer sur la capacité réelle de la station à savoir 1577 EH. Le rapport de présentation sera*

*complété pour intégrer cette valeur.*

*Concernant le zonage d'assainissement des eaux usées*

*Le règlement du PLU encadre l'assainissement des eaux usées : il prévoit en effet que :*

- En zones U et AU du PLU projeté, toute nouvelle construction ou installation susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau de public d'assainissement des eaux usées. (Cf. pages 67 et 84 du règlement écrit).*
- En zones A et N du PLU projeté, toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes. Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée, éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages, acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement. (Cf. pages 98 et 109 du règlement écrit).*

*Ainsi, le PLU énonce clairement quelles sont les zones à raccorder à la station d'épuration et celles qui seront en assainissement non collectif.*

*Concernant l'ANC*

*Les indicateurs de suivi intègrent déjà cette donnée. (Cf. page 307 du règlement écrit).*

*Concernant la prise en compte du SDAGE Rhône-Méditerranée*

*Entré en vigueur en mars 2022, le nouveau SDAGE Rhône-Méditerranée est un document qui s'impose aux SCoT comme le prévoit le 8° de l'article L131-1 du Code de l'urbanisme.*

*Approuvé en juillet 2023, le nouveau SCoT du Biterrois a déjà intégré les dispositions du SDAGE et des SAGE applicables sur notre territoire.*

*Le SCoT révisé étant compatibles avec ces plans, la compatibilité du PLU d'Abeilhan avec le SCoT vaut compatibilité avec les autres documents opposables au SCoT. (Cf. schéma en page 213 du rapport de présentation).*

*Concernant la promenade dans la ripisylve de la Thongue*

*Le PLU ne peut pas interdire l'accès à certains espaces du territoire, cela relève de d'autres dispositifs qui peuvent être activés par la préfecture et ses services.*

*Concernant l'infiltration à la parcelle*

*Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement du PLU prévoit déjà que les nouveaux projets en zones U (exceptée la zone UA du centre ancien, trop dense) et en zones AU doivent respecter un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés dans la parcelle. Cette proportion est moindre pour les projets d'habitat collectif en zones AU (cf. pages 65 et 81 du règlement). Ces mesures s'inscrivent déjà en faveur de la recharge des nappes aquifères.*

*Afin d'inciter davantage à l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, les OAP seront complétées avant l'approbation du PLU. Le paragraphe dédié aux réseaux de chaque OAP sera ainsi complété :*

*« Afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie et la recharge des nappes aquifères, il est recommandé de concevoir en léger déblai les espaces libres préservés en pleine terre afin de créer un petit espace de rétention temporaire dans la parcelle. »*

*Cette préconisation sera également ajoutée au règlement écrit avant approbation.*

*Les premières investigations par l'équipe d'écologues de Naturae ont été menées en février 2017, lors du lancement de la procédure en phase diagnostic.*

*Concernant l'évaluation environnementale, les investigations ont été réalisées le 5 avril 2023 par Gabriel Dreue (Chef de projet rédacteur du dossier)*

*et le 18 avril par Maïna Cadoret (botaniste à et Marion Bes (fauniste) sur l'ensemble des*

secteurs de projet : zones I-AU1, I-AU2, I-AU3 et I-AUps La pression de prospection a été conforme à celle d'un pré diagnostic, en période favorable, et a permis d'analyser la potentialité de présence d'enjeux de biodiversité au regard des milieux en présence, suite à une analyse bibliographique poussée.

Sur chacune de ces zones, une cartographie des habitats naturels a été menée et une analyse sur chaque taxon a été réalisée par les experts naturalistes.

Le niveau de résultats est similaire à celui d'un pré diagnostic écologique en phase projet, avec in fine un tableau hiérarchisant le niveau d'enjeu retenu par taxon au regard des espèces potentielles et/ou avérées et une carte synthétisant les enjeux.

La séquence ERC est appliquée au sein des OAP notamment, avec la prise en compte de certains espaces boisés par exemple, la séquence « Eviter » est mise en œuvre de manière intrinsèque avec l'abandon de certaines zones envisagées mais de forts enjeux (projet photovoltaïque par exemple), plusieurs mesures de réduction sont ici envisagées : la préservation des continuités écologiques au titre du L. 151.23, les recommandations en termes de palette végétale pour les plantations, le travail sur la trame noire pour les chauves-souris, et bien entendu, une adaptation du calendrier des travaux.

Il ne s'agit pas d'une pression de prospection de type « EE projet », malheureusement impossible à mener dans le cadre d'un PLU. Néanmoins, ces secteurs, en phase projet seront concernés par des études règlementaires plus approfondies de type à minima cas par cas (clause filet) ou étude

d'impact en fonction des surfaces concernées. Les enjeux seront affinés, actualisés et la séquence ERC déployée dans sa complétude.

Les investigations en phase « évaluation environnementale » remontant à avril 2023, avec une pression de type pré diagnostic (expert faune + flore) en période favorable, nous estimons que les enjeux biodiversité ont été appréhendés et sont étayés dans le document. La séquence ERC a été proposée, avec pour certains sujets un renvoi au stade « projet » qui est à envisager.

L'alignement boisé en limite Nord de l'OAP Rabelais a été intégré aux enjeux de continuité écologique intra-urbains faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Un règlement spécifique pour chaque type d'ECE est inscrit au règlement écrit.

Concernant le débroussaillage :

Le règlement écrit le prévoit déjà en page 27 et renvoie à la pièce annexe qui traite de ce sujet :

« La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt. Elle n'a pas non plus été classée comme étant à risque mais identifiée « à risque global d'incendie de forêt faible ou nul » dans l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013. Les obligations légales de débroussaillage ne s'appliquent donc pas au territoire d'Abeilhan.

Pour autant, le débroussaillage des secteurs à risque fort à exceptionnel proche des habitations est recommandé. (cf. annexe 3.2 du PLU). «

Concernant le risque feux de forêts

La commune n'a pas fait l'objet d'un plan de prévention des risques feux de forêt.

Le Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt DDTM élaboré en 2021

Selon la carte d'aléa feu de forêt du PAC DDTM 2022, la commune compte toutefois des zones exposées aux feux de forêt. Un Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt a en effet été élaboré par la DDTM à l'échelle du département de l'Hérault en 2021. Il prend la forme d'une

carte d'aléa actualisée en 2022 et d'une notice d'urbanisme (cf. pièce 4.2 et annexe 2.3 du PLU).

Concernant l'Amendement Dupont :

*Qu'est-ce que l'Amendement Dupont ?*

*Afin d'améliorer la qualité des entrées de villes aux abords des infrastructures routières majeures, un dispositif connu sous le nom d'amendement Dupont institue, en dehors des espaces urbanisés des communes, une bande inconstructible de part et d'autre des grands axes routiers.*

*Le territoire d'Abeilhan n'est traversé par aucune infrastructure routière majeure à savoir les routes à grande circulation, les autoroutes, les voies express et les déviations. Abeilhan n'est donc pas soumis au dispositif d'Amendement Dupont.*

Concernant les indicateurs relatifs à l'évaluation du PLU dans 6 ans :

*Etat zéro :*

*L'état de référence dans le tableau des indicateurs de suivi en page 1 306 et suivantes du rapport de présentation et intitulé « valeur de référence en 2023 »*

*L'intitulé évoluera ainsi : Valeur de référence en 2024 dite également « état zéro ».*

Concernant les alternatives à la voiture :

*Dans un village comme Abeilhan, les alternatives à la voiture sont :*

- *Le réseau des cars « liO Hérault Transport » permet de rejoindre Béziers ou Pézenas. C'est un réseau de lignes de bus régulières rayonnant autour des principaux pôles urbains et touristiques. La commune d'Abeilhan est desservie par la ligne 647 d'Hérault transport qui assure la liaison entre le village de Gabian et le centre-ville de Béziers avec un terminus à la gare routière de Béziers en centre-ville, pôle d'échanges multimodal. La commune compte 2 arrêts : Avenue Molière et Avenue Mistral. Du lundi au samedi, la fréquence est de 3 passages*

*par jour dans chaque sens et l'amplitude horaire est de 7h04 à 18h43 pour les arrêts communaux.*

- *Les liaisons douces pour circuler dans le village. Il n'est raisonnablement pas envisageable de mettre en place des lignes de bus dans le village car à pied, il faut 10 min pour rejoindre depuis la Place général de Gaulle, l'entrée du village depuis Servian (secteur du pôle services projeté). A vélo, 2 min sont nécessaires pour faire le même trajet. Pour traverser le village de l'entrée de village côté Servian à l'entrée Route d'Alignan, ces temps de transport sont doublés : 20 min à pied et 4 min à vélo.*

*Ni la CC les Avant-Monts ni la Commune d'Abeilhan ne disposent d'un réseau de bus. Les actions pour améliorer le réseau des transports en commun et l'adapter aux attentes de la population reposent sur des initiatives du Département de l'Hérault et de la Région Occitanie.*

*La Commune d'Abeilhan peut toutefois agir sur les mobilités douces : « Développer une dynamique d'espaces partagés en centre ancien », « Améliorer et sécuriser les accès au groupe scolaire », « Placer la multimodalité au cœur des aménagements » comme le prévoit le PADD et comme retranscrit dans chacune des OAP.*

*Vu qu'il n'est pas envisageable d'implanter un réseau de transports en commun dans le village, l'inscrire dans l'OAP ne paraît pas pertinent.*

Concernant la sécurisation des cheminements doux, elle est simple :

- *Lorsque les voies sont étroites - c'est le cas dans le centre historique d'Abeilhan - aménager des rues apaisées, des zones 30 ou des espaces de rencontre est la solution.*

- *Pour les nouveaux quartiers, c'est la réalisation de trottoirs, ou de zones 30 qui sont à envisager. La sécurisation de l'espace public pour les piétons relève du code de la sécurité*

routière. Il existe des outils réglementaires pour la conception de trottoirs accessibles aux PMR, de passages piétons pour la traversée de la chaussée, de zones 30... Le PLU ne peut faire le rappel de ces règles et de ces normes. Par contre, comme le prévoit le PLU d'Abeilhan, il peut inscrire dans les OAP les obligations d'un partage plus équilibré de la voirie au sein de laquelle la voiture a été trop souvent priorisée.

Concernant l'Amendement Dupont

Afin d'améliorer la qualité des entrées de villes aux abords des infrastructures routières majeures, un dispositif connu sous le nom d'amendement

Dupont institue, en dehors des espaces urbanisés des communes, une bande inconstructible de part et d'autre des grands axes routiers.

Le territoire d'Abeilhan n'est traversé par aucune infrastructure routière majeure à savoir les routes à grande circulation, les autoroutes, les voies express et les déviations. Abeilhan n'est donc pas soumis au dispositif d'Amendement Dupont.

Concernant l'intégration paysagère du pôle d'équipements publics. Elle passe essentiellement par la végétalisation du site et par l'encadrement architectural du bâti. L'OAP encadre déjà ces points.

Vis à vis de l'encadrement des extensions et annexes de logements en zone A :

Voici ce que dit le règlement du projet de PLU tel que soumis à l'avis des PPA (cf. p 93 de la pièce 4.1 Règlement écrit) :

Sont autorisés :...

- L'extension d'une habitation déjà construite et séparée des installations agricoles, dès lors que cette extension ou annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée pour une augmentation maximum de 20% de la surface habitable déjà construite, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 150 m<sup>2</sup> au total et sans que l'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe n'excède pas 15% de l'emprise au sol de la construction existante. L'extension d'habitation correspondra :

- Soit à des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'une dépendance...),

- Soit à des travaux d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant dans la limite de 15 m<sup>2</sup> au sol,

- Soit à la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.

En toute logique, les aménagements devront être compatibles avec les dispositions du PPRI.

Ainsi, le règlement ne se limite pas seulement à une fixer une limite de surface de plancher maximum de 150 m<sup>2</sup> pour l'habitation, il prévoit notamment que l'emprise au sol d'extension ne pourra excéder 15% de l'emprise au sol de la construction et ceci dans la limite de 15 m<sup>2</sup> maximum.

Ce sont notamment des travaux de transformation dans les volumes déjà existants qui sont priorités.

Concernant l'annexe sanitaire

Le contenu du PLU est encadré par les articles L151-1 à L151-48 ainsi que par les articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme.

Les annexes sanitaires ne font pas partie des pièces obligatoires. Le contenu des annexes du PLU sont précisées par les articles R151-51 à R151-53. Le Code de l'urbanisme prévoit toutefois dans son article R151-3 :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

...3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur

*l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*Ainsi, en adéquation avec les dispositions du Code de l'urbanisme, la prise en compte des enjeux et l'analyse des incidences notables sur l'EAU (adéquation besoins ressources, absence de pollution, prise en compte des risques inondation et ruissellements pluviaux...) est présentée dans le rapport de présentation (pages 70 et suivantes, 259 et suivantes).*

*L'annexe sanitaire n'est ni obligatoire ni nécessaire, les éléments étant présentés dans le rapport de présentation.*

*Concernant les schémas d'eau et d'assainissement. Le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) du SMEVH, le syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault qui alimente Abeilhan en eau potable, est en cours de finalisation et n'a pas été communiqué. Le SDAEP d'Abeilhan finalisé en septembre 2012 n'est plus à jour.*

*Concernant les schémas directeurs des eaux usées, le contexte est identique : le SDEU de la CC les Avant-Monts n'est pas finalisé et le SDEU d'Abeilhan finalisé en 2011 n'est plus à jour.*

*Les annexer au PLU n'a pas grand intérêt.*

*Concernant l'atlas des zones inondables*

*L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'Etat et le public. Les AZI sont élaborés par les services de l'état et portés à la connaissance des collectivités et établissements en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il ne s'agit pas d'un document réglementaire mais d'un outil d'information qui aide à la décision et à l'intégration des risques dans l'aménagement du territoire.*

*D'après le site de la DREAL Occitanie, l'atlas des zones inondables du bassin versant du fleuve Hérault a été réalisé en 2007.*

*Cette cartographie de l'AZI intégrera l'annexe 1.3 afin de la compléter. Elle sera renommée : Annexe 1.3 : Règlement et zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation & Atlas des zones inondables*

*Concernant le guide « construire en terrain argileux » Ce guide intégrera l'annexe 3.3 afin de la compléter. Concernant le zonage Npv*

*Ce zonage correspond à une erreur matérielle, il sera supprimé au stade de l'approbation pour revenir à la zone N.*

**Remarque du CE :** Une fois de plus, le Maître d'ouvrage apporte des réponses pertinentes et détaillées pour tenir compte des observations de la DDTM.

### **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :**

*« Le projet de révision générale du PLU de la commune d'Abeilhan était soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette commission, réunie sous condition de quorum et en séance plénière le 16 janvier 2024, a émis un avis favorable par quatorze voix pour (unanimité) avec deux réserves.*

*Les éléments de motivation de l'avis favorable sont les suivants :*

- *la consommation d'espace naturel et forestier est de 4,4 ha et elle se fait de manière cohérente pour les secteurs d'extension urbaine et en dents creuses sur le secteur Rabelais ;*
- *les extensions et annexes de logements en zone A ne devraient pas nuire à la préservation des espaces agricoles et naturels et ne pas perturber les exploitations agricoles existantes ;*
- *le règlement prévoit des conditions strictes d'encadrement de ces extensions permettant de limiter la consommation foncière.*

*Toutefois, la commission émet deux réserves sur ce projet de révision du PLU :*

- *le PLU ne prend pas en compte les zones humides et les ripisylves qui ont pourtant fait l'objet d'études et d'inventaires (notamment « EPTB »). Des outils existent au sein de la planification urbaine (espaces boisés classés, zonage spécifique dans la zone N, protection au titre du code de l'urbanisme L 113-29 ou L 151-7, ...) ou du code de l'environnement.*
- *le double encadrement des extensions et annexes de logements en zone A doit être privilégié dans la mesure où il limite et encadre strictement ces possibilités d'extension et ce en toute transparence et en toute clarté pour les pétitionnaires. Dans le cas d'espèce, la limite de 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher existante pour bénéficier des possibilités d'extensions n'est pas suffisante et ne constitue pas l'outil choisi par cette commission et par la doctrine départementale.*

*Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique. »*

#### **Réponse Maître d'ouvrage :**

*Vis à vis des zones humides :*

*L'inventaire des zones humides réalisé par le SAGE Hérault en 2017 avait été une donnée d'entrée du travail réalisé et aucune zone humide avérée de leur inventaire n'intercepte les limites communales. Seules les données du SRCE ont été intégrées à la trame bleue communale à savoir la ripisylve de la Thongue. D'après le système cartographique mis à disposition par l'EPTB Fleuve Hérault, aucun inventaire complémentaire n'a été mené depuis 2017.*

*Vis à vis de l'encadrement des extensions et annexes de logements en zone A :*

*Voici ce que dit le règlement du projet de PLU tel que soumis à l'avis des PPA (cf. p 93 de la pièce 4.1 Règlement écrit) :*

*Sont autorisés : ...*

- *L'extension d'une habitation déjà construite et séparée des installations agricoles, dès lors que cette extension ou annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée pour une augmentation maximum de 20% de la surface habitable déjà construite, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 150 m<sup>2</sup> au total et sans que l'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe n'excède pas 15% de l'emprise au sol de la construction existante. L'extension d'habitation correspondra :*

- *Soit à des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'une dépendance...),*
- *Soit à des travaux d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant dans la limite de 15 m<sup>2</sup> au sol,*
- *Soit à la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.*

*En toute logique, les aménagements devront être compatibles avec les dispositions du PPRI.*

*Ainsi, le règlement ne se limite pas seulement à une fixer une limite de surface de plancher maximum de 150 m<sup>2</sup> pour l'habitation, il prévoit notamment que l'emprise au sol d'extension ne pourra excéder 15% de l'emprise au sol de la construction et ceci dans la limite de 15 m<sup>2</sup> maximum.*

*Ce sont notamment des travaux de transformation dans les volumes déjà existants qui sont priorités.*

**Remarque du CE :** Le Maître d'ouvrage répond aux 2 réserves formulées par la CDPENAF.

### **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe):**

*Rappel du premier encadré page 7 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe recommande de réaliser des inventaires et analyses proportionnées aux enjeux éventuels pour qualifier la biodiversité sur les zones de développement urbain, et sur l'élargissement du chemin communal. Elle recommande de compléter l'état initial pour identifier clairement les enjeux environnementaux pertinents attachés à ces choix de développement. Elle recommande de reprendre sur cette base l'analyse des incidences et l'application des mesures d'évitement en démontrant, après examen des solutions alternatives des choix susceptibles d'impacter l'environnement, que le projet de PLU constitue un choix de moindre impact. Elle rappelle qu'en cas d'enjeux environnementaux importants, l'évitement strict doit être privilégié, et recommande à ce titre de reclasser en zone naturelle ou agricole les secteurs à enjeux.*

*Rappel du deuxième encadré page 7 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'articulation du PLU avec les plans et programmes de niveaux supérieurs, en particulier le SCoT du Biterrois.*

*Rappel du deuxième encadré page 7 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe rappelle que le résumé non technique constitue un document essentiel pour la bonne appropriation de l'évaluation environnementale par le public. Elle recommande par conséquent d'en faire un document indépendant du rapport d'évaluation environnementale pour faciliter son accessibilité. Elle recommande également de le doter d'illustrations adéquates et de le réécrire dans un objectif de lisibilité, après avoir complété l'évaluation environnementale comme demandé par ailleurs.*

*Rappel du premier encadré page 9 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe recommande de reprendre la présentation de la consommation d'espace future pour compter la totalité des espaces amenés à perdre leur vocation naturelle et agricole dans le cadre du PLU. Elle recommande de réduire ces superficies pour répondre à l'objectif de modération au regard de la consommation d'espace des dix ans passés, et d'exposer aussi la manière dont le territoire entend s'inscrire dans les trajectoires nationales et locales de réduction. Elle recommande pour cela d'analyser les solutions alternatives au projet de développement, conformément au statut de village identifié par le SCoT. À défaut de démonstration probante,*

*elle recommande de réduire ou supprimer les extensions urbaines, ou a minima d'en phaser l'ouverture pour planifier une urbanisation prioritaire dans la trame urbaine constituée.*

*Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques*

*Rappel du premier encadré page 11 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe recommande d'affiner et de renforcer la trame verte et bleue, notamment dans les parties urbanisées et à urbaniser. Elle recommande d'analyser plus finement les incidences environnementales des projets prévus dans la zone agricole*

*et de les encadrer. Elle recommande de revoir le classement de la zone « Npv » qui figure au règlement graphique, en cohérence avec les autres pièces du PLU.*

*Rappel du premier encadré page 11 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe recommande de justifier le caractère soutenable du projet de développement au regard de la disponibilité de la ressource en eau sur l'ensemble de la masse d'eau, en tenant compte des effets attendus du changement climatique. Elle recommande aussi de démontrer l'adéquation du projet de développement à la capacité de la station d'épuration.*

*À défaut, elle recommande de revoir à la baisse les scénarios de développement du territoire.*

*Rappel du premier encadré page 13 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe recommande d'analyser le projet d'extension de l'urbanisation du « pôle de services » au regard des incidences possibles de sa localisation sur la santé humaine, et de décliner les mesures ERC adaptées.*

*Rappel du premier encadré page 12 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe recommande de prendre en compte la connaissance du risque complémentaire que constitue l'atlas des zones inondables et de décliner la démarche ERC. Elle recommande aussi d'analyser les moyens de réduire le risque de ruissellement notamment en favorisant dans le règlement écrit l'infiltration des eaux pluviales sur l'évacuation dans les réseaux.*

*Rappel du premier encadré page 12 de l'avis de la MRAe*

*La MRAe recommande d'interroger les choix de développement au regard des incidences sur les consommations énergétiques et émissions de GES, et de décliner la démarche ERC.*

### **Réponse Maître d'ouvrage :**

*Concernant l'évaluation environnementale du PLU d'Abeilhan, les investigations ont été réalisées le 5 avril 2023 par Gabriel Dreue (Chef de projet rédacteur du dossier) et le 18 avril par Maïna Cadoret (botaniste) et Marion Bes (fauniste) sur l'ensemble des secteurs de projet : zones I-AU1, I-AU2, I-AU3 et I-Aups. La pression de prospection a été conforme à celle d'un pré diagnostic, en période favorable, et a permis d'analyser la potentialité de présence d'enjeux de biodiversité au regard des milieux en présence, suite à une analyse bibliographique poussée.*

*Ces données sont présentées uniquement dans le volet « Evaluation environnementale » et mériteraient, pour répondre à la demande de l'AE d'être également présentées en partie « Etat Initial de l'Environnement ».*

*Sur chacune de ces zones à urbaniser investiguée au printemps 2023, une cartographie des habitats naturels a été menée et une analyse sur chaque taxon a été réalisée par les experts naturalistes. Le niveau de résultats est similaire à celui d'un pré diagnostic écologique en phase projet, avec in fine un tableau hiérarchisant le niveau d'enjeu retenu par taxon au regard des espèces potentielles et/ou avérées et une carte synthétisant les enjeux.*

*La séquence ERC est appliquée au sein des OAP notamment, avec la prise en compte de certains espaces boisés par exemple, la séquence « Eviter » est mise en œuvre de manière intrinsèque à la démarche même de l'évaluation environnementale, avec l'abandon de certaines zones envisagées mais de forts enjeux (secteur de projet photovoltaïque par exemple), plusieurs mesures de réduction sont ici envisagées : la préservation des continuités écologiques au titre du L. 151.23, les recommandation en termes de palette végétale pour les plantations, le travail sur la trame noire pour les chauves-souris, et bien entendu, une adaptation du calendrier des travaux.*

*Il ne s'agit pas d'une pression de prospection de type « EE projet », malheureusement impossible à mener dans le cadre d'un PLU. Néanmoins, ces secteurs, en phase projet seront*

concernés par des études réglementaires plus approfondies de type à minima cas par cas (clause filet) ou étude d'impact en fonction des surfaces concernées. Les enjeux seront affinés, actualisés et la séquence ERC déployée dans sa complétude. Naturae estime avoir alerté la maîtrise d'ouvrage sur les enjeux faune flore à prendre en compte en phase projet ultérieure s'ils veulent voir les opérations d'aménagement aboutir.

La compatibilité du PLU avec les documents de portée supérieure a été démontrée dans le rapport de présentation en pages 211 à 254.

Concernant le résumé non technique

Le résumé non technique sera détaché du rapport de présentation du PLU et sera doté d'illustrations adéquates

Le tableau présenté en page 190 du rapport de présentation présente déjà les consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF).

Les consommations d'ENAF correspondent à

- 1.4 ha dans le tissu urbain par urbanisation de l'enclave agricole « Rabelais »,

- 2.38 en extensions urbaines pour l'habitat (I-AU2 et I-AU3)

- et 0.61 ha en extension urbaine pour le pôle services (I-AUps). Le secteur Rabelais intègre le tissu urbain, nous l'avons identifié « dent creuse » comme précisé à mainte reprise dans les pièces du PLU notamment en page 17 et 18 du PADD où il est expliqué que le secteur Rabelais constitue une grande dent creuse qui permet de réaliser une opération d'ensemble qui permettra de réaliser 25 à 30 logements en réinvestissement urbain. En application des définitions et précisions développées par le SCoT, le secteur Rabelais constitue une enclave agricole du tissu urbain et constitue à ce titre une consommation d'ENAF (espace agricole, naturel ou forestier).

Pour répondre aux besoins en logements jusqu'en 2032 tout en intégrant le desserrement des ménages, Abeilhan doit permettre la création de 115 logements environ. Pour atteindre cet objectif, la commune :

- dispose d'un potentiel de création de 50 logements dans son tissu urbain

- 28 logements sur l'enclave agricole Rabelais (zone I-AU1 de 1.43 ha)

- 7 logements en remplissage des lots disponibles des lotissements récents

- 15 logements en réinvestissement de logements vacants - densification de parcelles bâties et petites dents creuses.

- doit produire 65 logements environ en extensions urbaines. Afin de modérer la consommation d'espace, le PLU retient une densité « brute » moyenne de 20 logements par hectare sur les opérations d'ensemble, à moduler selon les contraintes locales d'aménagement de chaque zone.

- 48 logements seront construits en zone I-AU2 et I-AU3. Le zonage du PLU doit prévoir 2,4 ha environ de zones péri-urbaines dites « à urbaniser » à vocation d'habitat. Avec une densité moyenne de 20 log/ha, ce sont ainsi 48 logements qui seront produits dans ces zones.

- 16 hébergements en résidence sénior

Ce sont ainsi 115 logements ou hébergements qui seront réalisés à Abeilhan sur les prochaines années dont 50 dans le tissu urbain. Ainsi la consommation de 4.4 ha d'espaces agricole est en adéquation avec les besoins en logements la densité requise pour les nouveaux secteurs d'habitat d'Abeilhan et l'objectif d'une consommation modérée d'espace en adéquation avec la trajectoire de sobriété foncière instaurée par la loi Climat et résilience. Les solutions retenues répondent aux enjeux de continuité urbaine, de densité, d'accroche au réseau viaire, de cohérence de l'urbanisation et sont hors des espaces identifiés à risque. Concernant le renforcement de la trame verte dans le tissu urbain :

*La trame verte urbaine sera renforcée par identification de haies existantes à préserver ou de haies à créer ou à renforcer en l'application des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement graphique intégrant ces nouvelles protections de haies est annexé au dossier d'enquête publique.*

*Dans l'évaluation environnementale, ce sont 31 éléments de continuités écologiques qui ont été protégés sur le zonage graphique au titre du L 151-23 ainsi que 5 arbres remarquables.*

*En zone urbaine, des choix ont dû être opérés puisque les questions à la fois de maîtrise foncière, mais aussi de conciliation avec les enjeux de trajectoire ZAN de densification se posent sur les « poumons verts » urbains.*

*Néanmoins nous proposons d'ajouter aujourd'hui au plan de zonage du PLU : les alignements d'arbres de l'avenue Guynemer, les platanes de l'avenue Molière, des haies sur des parcelles privées secteur de l'EHPAD, des haies vers le bassin de rétention du bd Verlaine et sur le jardin de ville de la rue Zola.*

*Concernant le zonage Npv*

*Ce zonage correspond à une erreur matérielle, il sera supprimé au stade de l'approbation pour revenir à la zone N.*

*Concernant l'adéquation besoins-ressources en eau :*

*Se reporter à la réponse apportée en page 11 du présent tableau.*

*Concernant la station d'épuration*

*Se reporter à la réponse apportée en page 12 du présent tableau.*

*Concernant le pôle de santé/il est fait ici référence à une très ancienne décharge dans laquelle ont été déposés des matériaux inertes. Elle se situe sur le secteur Laguillou sur un espace non*

*cadastré propriété de la Commune. Le pôle de santé ne se situe pas sur cet espace.*

*Concernant les risques*

*Les risques ont été pris en compte dans le document.*

*Concernant l'atlas des zones inondables*

*L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'Etat et le public. Les AZI sont élaborés par les services de l'état et portés à la connaissance des collectivités et établissements en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il ne s'agit pas d'un document réglementaire mais d'un outil d'information qui aide à la décision et à l'intégration des risques dans l'aménagement du territoire.*

*D'après le site de la DREAL Occitanie, l'atlas des zones inondables du bassin versant du fleuve Hérault a été réalisé en 2007. Cette cartographie de l'AZI intégrera l'annexe 1.3 afin de la compléter. Elle sera renommée : Annexe 1.3 : Règlement et zonage du Plan de Prévention des*

*Risques Inondation & Atlas des zones inondables*

*Concernant la démarche ERC*

*Le PLU applique la séquence « Eviter, Réduire, Compenser »*

- Eviter : en priorisant la densification du tissu urbain et l'urbanisation des dents creuses.*
- Réduire : au regard des 18.8 ha d'ENAF consommés à Abeilhan sur la période 2006 à 2022 soit 1.18ha/an, le PLU projeté prévoit de consommer 4.4 ha soit 0.44ha /an jusqu'en 2032. Pour réduire les consommations d'ENAF, la densité d'habitat est accrue sur les zones de projet.*

- Compenser : si les projets prévus en zones I-AU1 et I-AU2 sont soumis à étude d'impact, des mesures de compensation seront adoptées en phase de projet.*

*Concernant l'infiltration à la parcelle*

*Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement du PLU prévoit déjà que les nouveaux projets en zones U (exceptée la zone UA du centre ancien, trop dense) et en zones AU doivent respecter un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés dans la parcelle. Cette proportion est moindre pour les projets d'habitat collectif en zones AU (cf. pages 65 et 81 du règlement). Ces mesures s'inscrivent déjà en faveur de la recharge des nappes aquifères.*

*Afin d'inciter davantage à l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, les OAP seront complétées avant l'approbation du PLU. Le paragraphe dédié aux réseaux de chaque OAP sera ainsi complété :*

*« Afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie et la recharge des nappes aquifères, il est recommandé de concevoir en léger déblai les espaces libres préservés en pleine terre afin de créer un petit espace de rétention temporaire dans la parcelle. »*

*Cette préconisation sera également ajoutée au règlement écrit avant approbation.*

*Concernant les énergies renouvelables et la réduction des gaz à effet de serre*

*Le PLU incite à adopter, au stade de la conception, les outils de résilience face au changement climatique (réurrences des épisodes de sécheresse et des vagues de chaleurs) et des mesures pour répondre aux besoins en énergies sans augmenter les émissions de gaz à effet de serre :*

- *Les nouveaux bâtiments seront autonomes en énergie ou à énergie positive,*

*La prise en compte de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), obligatoire pour tous les bâtiments neufs, s'inscrit en faveur de la réduction globale des consommations des énergies fossiles puisque les bâtiments neufs doivent être positifs en énergie. Pour cela, l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables (étude EnR) réalisée pour la ZAC apporte de précieuses orientations en préconisant les EnR les plus adaptées à notre climat : l'installation de panneaux photovoltaïques, de pompes à chaleur air-air, de poêles ou chaudières à bois et de chauffe-eau thermodynamiques.*

- *Le PLU incite aux modes de déplacement actifs et aux alternatives au « tout-voiture »,*

*Le PLU prévoit le développement des mobilités douces reliant les différents lieux de vie et d'habitat. Par des plantations d'arbres îlots de fraîcheur captant le carbone*

*Les voies et les espaces publics seront plantés. Seules les essences méditerranéennes seront retenues car plus adaptées à la sécheresse et plus propices à la préservation de la faune locale. La constitution d'îlots végétaux et d'espaces ombragés seront de nature à réduire l'accumulation de chaleur sur les espaces publics et les bâtiments en été et lors des épisodes caniculaires. Ils sont aussi des capteurs de carbone, principal gaz à effet de serre. Compatible avec le Plan Climat Air Énergie Territorial de la CC Les Avant-Monts, le PLU applique les actions concrètes menées par la collectivité pour agir positivement sur le climat, la qualité de l'air et la réduction des énergies fossiles. Le projet vise la diminution des émissions de GES (gaz à effet de serre) par de moindres consommations de carburants en incitant, par le développement des modes actifs, à l'usage du vélo et à la marche à pied. La commune y contribue aussi par la réalisation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur son bâti et ses espaces de stationnement.*

**Remarque du CE :** Le Maître d'ouvrage prend en compte les recommandations formulées par la MRAe.

#### IV.1. Observations du Public

A l'issue de l'enquête qui s'est tenue du 19 avril 2024 à 9h00 au 21 mai 2024 à 17h00 à la

mairie d'Abeilhan, j'ai recensé les observations suivantes.

**Observations inscrites dans le registre d'enquête :**

♦ **Observation N°1 (RP N°1) Madame KUBIAZYK Jessica :**

Rapport au château d'eau et le problème des "boulistes" 24 rue Joachim Du Bellay 34290 Abeilhan

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*« Le château d'eau est un équipement indispensable à l'alimentation en eau potable de la population et à la défense incendie. Le réservoir actuel est ancien, trop petit et doit être remplacé par un nouveau réservoir répondant à toutes les normes sanitaires et de sécurité technique. La réalisation d'un nouveau réservoir est d'intérêt général. Il est indispensable de le positionner en point haut du village afin que la distribution de l'eau se fasse de façon gravitaire. Le nouvel ouvrage sera toutefois réalisé en conciliant au mieux contraintes techniques de conception et insertion paysagère et architecturale.*

*Le boulo-drome est un équipement sportif municipal lieu de sociabilisation et de détente. Afin d'éviter les nuisances sonores, il est visé par un arrêté du maire qui interdit son utilisation après 22 heures. Son utilisation est indépendante du document d'urbanisme. »*

**Remarque du CE :** L'implantation du château d'eau est d'utilité publique. En ce qui concerne le boulo-drome, le projet d'ombrage photovoltaïque a été abordé en réunion de quartier qui devrait permettre aux joueurs de regagner leur terrain. Monsieur le Maire a interdit depuis, le stationnement sur les trottoirs et les jeux de boules sur le chemin incriminé.

Concernant les nuisances nocturnes, 3 arrêtés interdisent déjà la consommation d'alcool, le feu et l'utilisation du boulo-drome après 22h00.

♦ **Observation N°1 (RP N°1) Mme et M. P. et M. SEGARD :**

Château d'eau et le problème des "boulistes"

**Réponse Maître d'ouvrage :** idem observation N°1

**Remarque du CE :** Sans

♦ **Observation N°2 (RP N°2) M. GLEIZES Richard :**

Le PLU est conforme à la réunion que M. le Maire avait programmé. RAS

**Réponse Maître d'ouvrage :** Sans objet

**Remarque du CE :** Sans

♦ **Observation N°3 (RP N°3) M. Roland GERAUD :**

« Mr ARMING

*Suite à notre entrevue et exposé du futur PLU*

*Je reviens vers vous pour vous présenter ma demande*

*Sur la parcelle 1103 si cela reste en t'état !a future route bordera du terrain non constructible (voir plan 1)*

*Il me semble plus logique au prix de revient des routes il vaut mieux desservir un maximum de terrains pour diminuer le prix de revient pour les futurs abeilhanais, surtout que ces terrains ont un accès direct au tout à l'égout qui est en contre bas (plan 2) (pas besoin de pompe de relevage évacuaïon par gravitée)*

*Il me semble plus cohérent de s'aligner sur la limite de la zone sur le côté et à la limite du loussement sur le bas (plan 2) afin de garder un ensemble compact, en phase avec la lutte contre(les dents creuses) ceci est ma demande*

*En espérant que ma demande retiendra votre attention*

*Cordialement*

*Roland Géraud*

*30 avenue Georges Guynemer*

*34290 ABEI LHAN*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

« *Il n'est pas envisageable de rendre constructible la totalité de la parcelle 1103 car le PLU doit consommé peu sur les espaces agricoles naturels et forestiers. La sobriété foncière est une directive qui s'applique aux communes et il a été fait un arbitrage en tenant compte notamment :*

*1- des stricts besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux équipements ou services et la construction de nouveaux logements.*

*2- la cohérence viaire et la compacité de la tache urbaine.*

*3- La proximité avec le centre village et possibilité de réduire les trajets vers les lieux de vie tels que l'école, la mairie, la place du Général de gaulle.*

*Le PLU doit être économe en espaces constructibles en adéquation avec les prescriptions du nouveau SCoT du Biterrois et la répartition de l'enveloppe de consommation d'ENAF définie par la CC Les Avant-Monts (PLUi en cours d'élaboration).*

*Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette demande. »*

**Remarque du CE :** La demande de M. Roland GERAUD ne concerne qu'une partie de sa parcelle et ses arguments développés sont recevables pour faire baisser le coût des VRD à venir.

**♦ Observation N°4 (RP N°4) M. CROS Jacky 12 avenue Georges Guynemer Abeilhan :**

« *En présence de M. le Commissaire Enquêteur à sa permanence à la mairie d'Abeilhan. Au sujet des parcelles Moulin à Vent B750 et B 793 dont je suis le propriétaire en indivision avec*

*mon frère et ma sœur, et qui étaient en vigne jusqu'à il y a 2 ans. Ces 2 parcelles sont classées dans le nouveau projet PLU en zone AP ou il ne sera possible d'établir que des locaux techniques et industriels d'administration. Nous ne sommes pas satisfaits du tout de ce classement qui nous prive de toute possibilité à venir construire sur ces terrains. Nous demandons donc à la mairie de reconsidérer le classement de ces parcelles soit en zone AU à urbaniser, soit de nous contacter pour toute autre proposition (jardins, Hangar Municipal), PS Zone agricole difficile à conserver vu la proximité des habitations et les difficultés des traitements, mal perçus par les riverains, alors que ces vignes étaient bien antérieures aux lotissements divers. »*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*« Il n'est pas envisageable de rendre constructibles tous les terrains limitrophes des zones U du PLU. Le PLU doit être économe en espaces constructibles en adéquation avec les prescriptions du nouveau SCoT du Biterrois et la répartition de l'enveloppe de consommation d'ENAF définie par la CC Les Avant-Monts (PLUi en cours d'élaboration). Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette demande. »*

**Remarque du CE : Sans**

**♦ Observation N°5 (RP N°5) M. DIAZ Patrick 16 rue du Moulin à Vent Abeilhan :**

*« Je viens par le présent courrier faire la demande de la reclassification de la parcelle B 669 B1633 B671 en catégorie AU a fin de pouvoir réaliser une habitation au vu des problèmes liés à mes activités professionnelles. Toutefois, ci-cela n'était pas envisageable d'obtenir l'autorisation d'un logement de fonction, car la présence sur place mais nécessaire voir indispensable. Je reste à votre entière disposition pour tout renseignement supplémentaire. Dans l'attente d'un avis favorable Veuillez agréer mes sincères salutations. »*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*« Il n'est pas envisageable de rendre constructibles tous les terrains limitrophes des zones U du PLU. Le PLU doit être économe en espaces constructibles en adéquation avec les prescriptions du nouveau SCoT du Biterrois et la répartition de l'enveloppe de consommation d'ENAF définie par la CC Les Avant-Monts (PLUi en cours d'élaboration). Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette demande. »*

**Remarque du CE : Sans**

**♦ Observation N°6 (RP N°6) Mme KUBIAZYK Jessica :**

*« Je soussigné Mme Kubiazyc Jessica a constaté que le dossier" château d'eau Bouliste" a bien été réceptionné ce jour. Une réunion tripartite serait souhaitable (lettre N°2) »*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*« Le château d'eau est un équipement indispensable à l'alimentation en eau potable de la population et à la défense incendie. Le réservoir actuel est ancien, trop petit et doit être remplacé par un nouveau réservoir répondant à toutes les normes sanitaires et de sécurité technique. La réalisation d'un nouveau réservoir est d'intérêt général. Il est indispensable de le positionner en point haut du village afin que la distribution de l'eau se fasse de façon gravitaire. Le nouvel ouvrage sera toutefois réalisé en conciliant au mieux contraintes techniques de conception et insertion paysagère et architecturale.*

*Le boulodrome est un équipement sportif municipal lieu de sociabilisation et de détente. Afin d'éviter les nuisances sonores, il est visé par un arrêté du maire qui interdit son utilisation après 22 heures. Son utilisation est indépendante du document d'urbanisme. »*

**Remarque du CE :** L'implantation du château d'eau est d'utilité publique.

**♦ Observation N°7 (RP N°7) M. DELAVAUT Yannick :**

*Dépôt d'un courrier (lettre N°3)*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*Il n'est pas envisageable de rendre constructibles tous les terrains limitrophes des zones U du PLU. La parcelle 503 visée se situe partiellement en zone inondable et intègre un corridor écologique à préserver.*

*Le PLU doit être économe en espaces constructibles en adéquation avec les prescriptions du nouveau SCoT du Biterrois et la répartition de l'enveloppe de consommation d'ENAF définie par la CC Les Avant-Monts (PLUi en cours d'élaboration).*

*Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette demande. »*

**Remarque du CE :** Sans

**♦ Observation N°1 (RD N°1) SIGEO Prestataire RTE :**

*« Monsieur le Commissaire enquêteur,*

*Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.*

*Vous en souhaitant bonne réception.*

*Sincères salutations, »*

*Sophie GUIDONI*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*« Les demandes du gestionnaire RTE ont bien été prises en compte dans le PLU :*

*Observation 1 :*

*Le nom de la ligne a bien été renommé sur le plan des servitudes et sur l'annexe 1.2. idem pour l'intitulé du service gestionnaire sur l'annexe 1.2.*

*Observation 2 : Sans objet*

*Observation 3 :*

*"Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés" sont déjà autorisés dans le règlement d'Abeilhan sur l'ensemble des zones A et N du PLU.*

*Dans les dispositions générales a été précisé le texte suivant : "Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (gérés par RTE) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».*

**Remarque du CE : Sans**

**◆ Observation N° 2 (RD N°2) Mme KUBIAZYK Jessica :**

*« Bonjour, Monsieur le commissaire enquêteur, comme annoncé a votre premier passage à la mairie d'Abeilhan, nous vous faisons part par mail du dossier. Et nous passerons également ce mardi 21 mai 2024 vous poser tous ces documents en main propre. Peut être que le dossier ne passera pas en une seule fois. Bien cordialement.*

*Mme kubiacyk Jessica*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*« Le château d'eau est un équipement indispensable à l'alimentation en eau potable de la population et à la défense incendie. Le réservoir actuel est ancien, trop petit et doit être remplacé par un nouveau réservoir répondant à toutes les normes sanitaires et de sécurité technique. La réalisation d'un nouveau réservoir est d'intérêt général. Il est indispensable de le positionner en point haut du village afin que la distribution de l'eau se fasse de façon gravitaire. Le nouvel ouvrage sera toutefois réalisé en conciliant au mieux contraintes techniques de conception et insertion paysagère et architecturale.*

*Le boulodrome est un équipement sportif municipal lieu de sociabilisation et de détente. Afin d'éviter les nuisances sonores, il est visé par un arrêté du maire qui interdit son utilisation après 22 heures. Son utilisation est indépendante du document d'urbanisme »*

**Remarque du CE : L'implantation du château d'eau est d'utilité publique.**

**[IV.2. Notification du PV des observations](#)**

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à Monsieur le Maire d'Abeilhan le 27 mai 2024. Il figure en **annexe 5**.

**[IV.3. Mémoire en réponse](#)**

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le 06 juin 2024. Il est joint en **annexe 5**.

#### IV.4. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte des réponses aux observations des personnes publiques associées, du public et du CE et sont en adéquation avec leurs attentes.

**Fait à PEZENAS, le 13 juin 2024**

**Jacques ARMING**



**Commissaire Enquêteur**

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) La municipalité d'Abeilhan souhaite élaborer son document d'urbanisme (PLU) dans le respect des codes de l'Environnement et du code de l'Urbanisme.

Le Code de l'environnement pour ses dispositions législatives et réglementaires notamment :

- Les articles **L. 123-1** et suivants relatifs aux « Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement »

- Les articles **R. 123-1** et suivants relatifs aux « Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement »

Le Code de l'urbanisme et notamment :

- Ses articles **L. 153-19, L. 153-20, R. 153-8 à R. 153-10 et R. 153-12** lorsque le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure d'élaboration ou d'une révision.

- Ses articles **L. 153-41 à L. 153-43** lorsque le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun

- Ses articles **L. 153-54 à L. 153-57 et R. 153-16** lorsque le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.

2) Pour établir ce projet de PLU, la collectivité a identifié dans son PADD les 4 AXES suivants :

**AXE 1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LA QUALITÉ DE VIE**

**AXE 2 : PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU VILLAGE**

**AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET DIVERSIFIER LES MOBILITÉS**

**AXE 4 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET PÉRENNISER L'AGRICULTURE**

3) Les enjeux et objectifs identifiés par la commune sont les suivants :

- ◆ 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 cœur de village
    - Élargir l'offre médicale et paramédicale
    - Soutenir l'activité agricole
    - Renforcer la dynamique touristique.

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine. Les permanences du commissaire enquêteur ont toutes été tenues conformément à l'arrêté établi par la Communauté de Communes des Avant-Monts, compétente en matière d'urbanisme. Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Abeilhan. :

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : Le dossier est lisible et complet. Les plans sont présents et clairs. Le zonage des différents secteurs apparaît clairement, les servitudes sont reportées.

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : **avis favorable**

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E24000020/34) en date du 22 février 2024.

L'autorité organisatrice est la Communauté de Communes des Avant-Monts représentée par son Président. C'est par un arrêté en date du 25 mars 2024 que celui-ci a prescrit l'enquête publique.

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre Monsieur ROUGEOT Pierre-Jean Maire d'Abeilhan, Madame RAJAUT Maya Responsable service urbanisme et aménagement du territoire, Madame JUIN Cathy chargée de projets au sein du bureau d'études BETU et moi-même lors d'une réunion préparatoire.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet d'élaboration de la commune d'Abeilhan.

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était domicilié :

Mairie d'Abeilhan  
11 Avenue Georges Guynemer  
34290 Abeilhan

Le dossier et un registre d'enquête étaient également à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes des Avant-Monts :

Communauté de Communes des Avant-Monts  
ZAE l'Audacieuse

Commissaire Enquêteur : J ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

34480 Magalas

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Avant-Monts prescrivant l'enquête, les modalités de l'enquête ont été respectées (lisibilité du dossier, consultation des PPA, publicités de l'enquête).

Conclusion partielle sur l'aspect règlementaire : **avis favorable.**

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation (article R123-9 du code de l'environnement) :

- 1<sup>er</sup> avis Midi Libre (01<sup>er</sup> avril 2024) et Hérault Tribunes (29 mars 2024)
- 2<sup>ème</sup> avis Midi Libre (22 avril 2024) et Hérault Tribunes (22 avril 2024)

L'avis d'enquête a également été affiché en mairie d'Abeilhan :

- Panneau d'affichage et sur la porte d'accès de la mairie
- A chaque entrée du village en venant de :
  - Servian
  - Coulobres
  - Alignan-du-Vent

Et à la Communauté de Communes des Avant-Monts et sur le site de la commune.

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et sur les sites concernés, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune d'Abeilhan (<https://www.ville-abeilhan.fr/>) et de la Communauté de Communes des Avant-Monts (<https://www.avant-monts.fr/>).

Un dossier et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie d'Abeilhan 11 avenue Georges Guynemer 34290 et au siège de la Communauté de Communes des Avant-Monts ZAE l'Audacieuse 34480 Magalas. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public en mairie d'Abeilhan et au siège de la Communauté de Communes des Avants-Monts.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée, précisée dans l'arrêté de prescription (rgpluabeilhan@gmail.com).

La participation du public et les observations formulées :

Il y a eu plusieurs observations du public : 7 sur le registre d'enquête, 3 par courrier, 2 par messagerie électronique.

Je considère que les mesures arrêtées lors des réunions de préparation de l'enquête ont été respectées : **Avis favorable.**

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents deniveau supérieur :

Commissaire Enquêteur : J ARMING Décision : E24000020/34 du 22/02/24

L'étude du dossier présenté confirme que :

Le dossier est de bonne facture, délimitations des zones, lisibilité des plans.

### **Commentaire CE :**

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur : **Avis favorable.**

#### Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA et après avoir constaté que les réponses étaient adaptées et suffisantes pour comprendre les choix de la commune.

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage : **avis favorable.**

### **Conclusion générale sur le projet :**

Je considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées.

Que le projet de révision du PLU de la commune d'Abeilhan, avec pour objectif de répondre aux besoins de logements, n'est pas trop consommateur d'espaces agricoles.

Que le projet est en adéquation avec les règlements supra-communaux.

Qu'il n'a pas fait l'objet de contestations du public concerné et qu'aux questions posées par les habitants, les PPA et le CE, le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses adaptées.

Le tout justifiant l'avis favorable ci-après :

Après avoir rencontré :

Monsieur ROUGEOT Pierre-Jean Maire d'Abeilhan,  
Madame RAJAUT Maya Responsable service urbanisme et aménagement du territoire,  
Madame JUIN Cathy chargée de projets au sein du bureau d'études BETU

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Après avoir constaté que l'information du public avait été réalisée dans deux journaux dans les délais réglementaires, par affichage en mairie et au siège de la Communauté de Communes des Avant-Monts, conformément à la réglementation en vigueur et que l'avis d'enquête était présent sur le site internet de la commune d'Abeilhan et de la Communauté de Communes,

Après avoir tenu en mairie d'Abeilhan les permanences prévues par l'arrêté du Président de la Communauté de Communes,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites des PPA des habitants et du CE et constaté **qu'elles répondaient aux remarques préconisations et**

Commissaire Enquêteur : J ARMING Décision : E2400020/34 du 22/02/24

**attentes formulées,**

Je formule les conclusions suivantes :

La commune fait la démonstration dans l'élaboration du PLU de sa réelle utilité, notamment pour parvenir à un développement maîtrisé et offrir à la fois une offre de logements et des services à la personne. Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès de moi lors de mes permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie et au siège de la Communauté de Communes des Avant-Monts durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse (rgpluabeilhan@gmail.com).

**Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire, de manière satisfaisante et adaptée, aux interrogations formulées par les habitants, les PPA et le CE.**

**Au final, j'émet un avis favorable à ce projet d'élaboration  
du PLU de la commune d'ABEILHAN.**

**Fait à PEZENAS, le 13 juin 2024**

Jacques ARMING



**Commissaire Enquêteur**