



Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intégrant Évaluation Environnementale du PLU



Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables

Élaboration du PLU engagée par
DCM du 28 avril 2008

Élaboration du PLU arrêtée par
Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 24 juillet 2023
Délibération du Conseil Communautaire (DCC) du 6 novembre 2023

Élaboration du PLU approuvée par
DCM du
DCC du



Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes Les Avant-Monts

ZAE l'Audacieuse

34480 MAGALAS

Tel : 04.67.80.70.48



Commune d'Abailhan

Mairie d'Abailhan

11 Avenue Georges Guynemer,

34290 ABEILHAN

Tel : 04 67 39 00 21

Procédure d'urbanisme



BETU

Urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41



Naturae

Biodiversité

Résidence Saint-Marc

15 rue Jules Vallès,

34200 SÈTE

Tel./Fax. 04.48.14.00.13

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
Le PADD, document pivot du PLU	7
Le projet de territoire d'Abeilhan	7
Le PADD selon le Code de l'urbanisme	7
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD D'ABEILHAN	9
AXE 1: PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LA QUALITÉ DE VIE	11
Préserver les éléments majeurs de biodiversité	11
Préserver les continuités écologiques : trames verte et bleue	11
Maintenir et renforcer la nature en ville	12
Mettre en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux	12
Valoriser les paysages urbains et les espaces publics	12
Valoriser les paysages agricoles et naturels remarquables	12
Préserver les richesses patrimoniales	13
Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques	14
Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire	14
Le risque inondation	14
Les risques liés aux feux de forêt	14
S'inscrire dans une dynamique de performances énergétiques	14
Permettre un développement maîtrisé des énergies renouvelables	14
Étudier l'opportunité de mise en place de réseaux de chaleur	14
AXE 2 : PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU VILLAGE	15
Poursuivre la dynamique de développement et de valorisation du centre ancien	15
Renforcer l'attractivité du cœur d'Abeilhan	15
Valoriser les espaces publics	15
Compléter les actions déjà engagées de fleurissement et de végétalisation	15
Valoriser le patrimoine communal	15
Maintenir et compléter l'offre d'équipements publics et de services	16
Créer une micro-crèche	16
Compléter l'offre d'hébergement à destination des seniors	16
Rénover la cantine scolaire	16

Développer l'offre médicale	16
Accroître la mixité fonctionnelle des quartiers d'habitat	16
Perpétuer la tradition de culture potagère par la création de jardins familiaux	16
Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication	16
Anticiper le développement démographique et les besoins en logements	17
Objectifs d'évolution démographique et de production de logements	17
Favoriser le réinvestissement urbain	17
Compléter l'offre d'hébergement à destination des séniors	18
Renforcer l'offre de logements sociaux	18
Permettre une extension modérée du village	18
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	19
AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET DIVERSIFIER LES MOBILITÉS	21
Améliorer les conditions de circulation du village	21
Sécuriser la traversée du village	21
Développer une dynamique d'espaces partagés en centre ancien	22
Améliorer et sécuriser les accès au groupe scolaire	22
Placer la multimodalité au cœur des aménagements	22
Requalifier et valoriser les entrées de village	22
Développer un maillage des liaisons optimisant la circulation dans les nouveaux quartiers	23
Améliorer le stationnement	23
AXE 4 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET PÉRENNISER L'AGRICULTURE	25
Maintenir la vitalité commerciale du cœur de village	25
Renforcer la centralité villageoise	25
Donner la priorité à l'« économie de proximité »	25
Élargir l'offre médicale et paramédicale	25
Soutenir l'activité agricole	25
Renforcer la dynamique touristique	25
Développer un tourisme vert de qualité tourné vers la viticulture, le patrimoine et la découverte des paysages.	25
Encourager l'offre de restauration	25



PRÉAMBULE

LE PADD, DOCUMENT PIVOT DU PLU

Le **projet d'aménagement et de développement durables, le PADD, constitue la pièce de cohérence du Plan Local d'Urbanisme.**

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

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

Le projet d'aménagement et de développement durables doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, pour dégager les préoccupations communales et les orientations générales en matière de politiques d'aménagement et d'urbanisme. Elles constituent un socle de réflexions, demeurant évolutives et consultables au bénéfice de tous.

LE PROJET DE TERRITOIRE D'ABEILHAN

Le PADD d'Abeilhan s'articule autour de 4 axes majeurs:

- **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 diversifier les mobilités**
- **Renforcer l'attractivité économique et pérenniser l'agriculture**

LE PADD SELON LE CODE DE L'URBANISME

L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu du PADD.

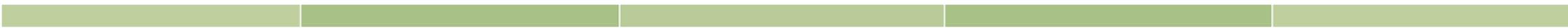
Retenons que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;**

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols définis au schéma de cohérence territoriale et en cohérence avec le diagnostic du PLU, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27..»





ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD D'ABEILHAN

Axe 1: Préserver les paysages, l'environnement naturel et la qualité de vie

La commune renforce, à travers le PLU, sa politique de valorisation et de meilleure protection des éléments identitaires et constitutifs de la biodiversité et des paysages.

PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS MAJEURS DE BIODIVERSITÉ

La commune d'Abeilhan est largement dominée, autour de la tache urbaine, par les espaces agricoles ouverts et semi-ouverts. Quelques espaces naturels (friches notamment) y sont également présents. Globalement les espaces forestiers et de garrigues sont sous-représentés, laissant place à une faune et flore typique des milieux agricoles. La préservation de cette mosaïque agrinaturelle via notamment le maintien de l'agriculture et des continuités écologiques, s'avère prépondérante.

Abeilhan se structure également autour d'un cours d'eau majeur, la Thongue et de ses affluents pour la plupart intermittents. La ripisylve de la Thongue est identifiée comme réservoir de biodiversité et montre une qualité remarquable sur la commune. Une partie du cours d'eau et ses berges appartient à la commune et fait l'objet d'un plan de gestion.

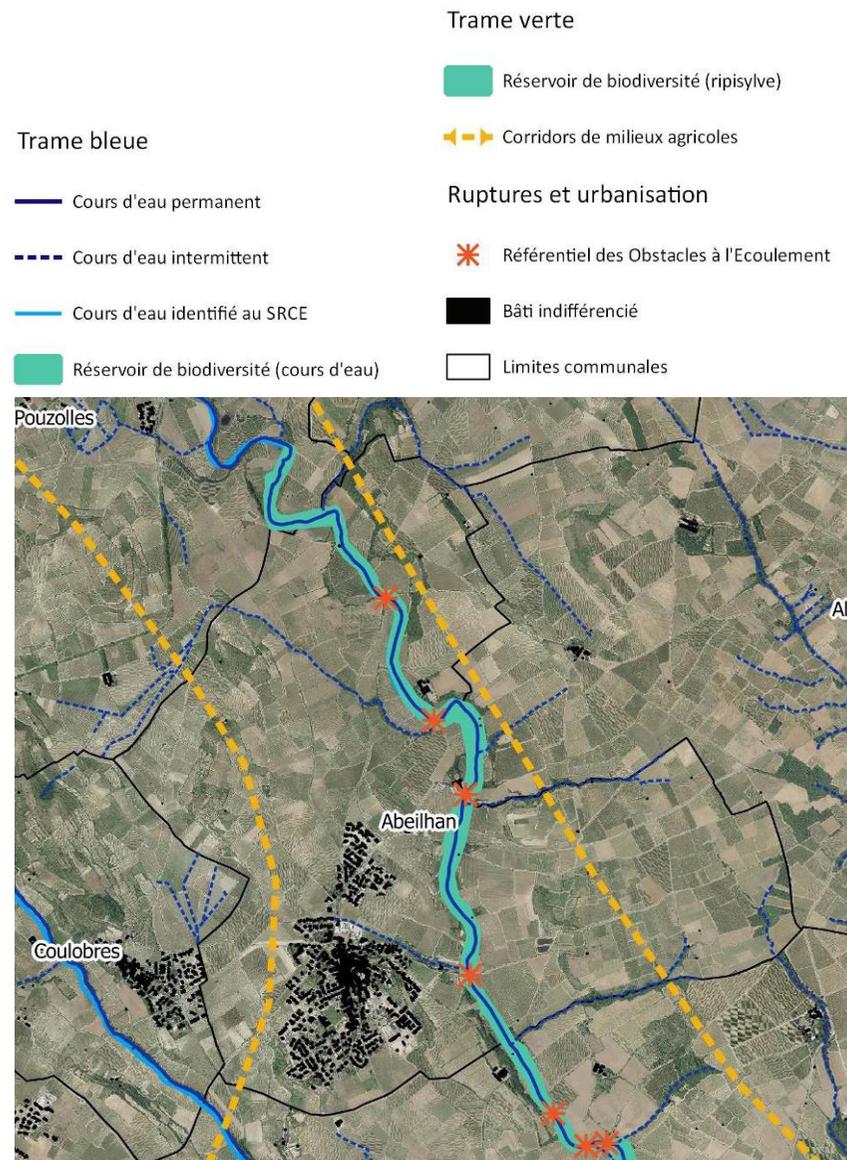
Le tissu urbain offre également à ses habitants un important « maillage vert » qui se traduit par des réservoirs de biodiversité secondaires, accueillant de nombreuses espèces plus anthropophiles.

Préserver les continuités écologiques : trames verte et bleue

Le territoire d'Abeilhan dispose d'un réservoir de biodiversité admirable : La Thongue et sa ripisylve. Cette rivière et la mosaïque agrinaturelle de la plaine agricole constituent des espaces d'intérêt essentiel pour la biodiversité.

L'enjeu majeur pour la commune consiste à protéger la ripisylve de la Thongue qui marque un axe majeur structurant du territoire, entouré d'une plaine agricole très étendue. Cette plaine agricole de milieux agricoles et naturels constitue une continuité écologique favorable à de nombreuses espèces.

Dans la lignée des actions de valorisation menées en faveur de la Thongue, la commune engagera au travers du PLU une démarche visant à préserver, si possible à renforcer, ce réservoir de biodiversité.



La trame verte et bleue au niveau communal

Maintenir et renforcer la nature en ville

Au travers du verdissement des espaces publics

Les aménagements communaux et des projets urbains proposeront un verdissement des espaces publics en veillant à favoriser les essences locales.

Préserver la biodiversité urbaine

Au travers des aménagements communaux et des projets urbains, le PLU s'inscrit en faveur de la préservation de la trame verte urbaine la plus emblématique du village.

Les petits boisements, linéaires plantés et jardins arborés participent à la valorisation d'Abeilhan. Ces masses végétales réduisent l'accumulation de chaleur sur les espaces publics et les bâtiments en été, lors des vagues de chaleur de plus en plus fréquentes et intenses. Ces précieux îlots de fraîcheur constituent des outils indispensables d'adaptation au changement climatique.

Identifier les espaces boisés de la commune présentant un caractère écologique ou paysager

Classer en zone naturelle ou identifier à protéger les parcs et continuités urbaines présentant une valeur paysagère ou environnementale notable.

Créer des lisières urbaines végétales

Sur les nouveaux secteurs de développement, des lisières végétales périphériques constitueront des espaces de transition paysagers entre ville et campagne.

Ces franges plantées participeront au verdissement et à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers.

METTRE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

La commune préservera les vues remarquables sur la plaine viticole et vers le bourg et portera une attention aux secteurs les plus sensibles.

Valoriser les paysages urbains et les espaces publics

Le développement urbain sera ancré en limite du bourg afin de préserver la silhouette du bourg. Le PLU veillera à la bonne prise en compte du paysage dans la définition des limites d'urbanisation en protection des espaces agricoles significatifs et les boisements d'intérêt paysager.

Des règles de hauteur pourront être imposées dans le règlement du PLU pour les secteurs bénéficiant de vues à protéger. Les actions proposées seront développées sur l'ensemble de la commune.

Valoriser les paysages agricoles et naturels remarquables

Les espaces agricoles et naturels sont d'un grand intérêt paysager. Le relief, la dynamique viticole, la prédominance d'espaces naturels boisés ou semis ouverts participent à la qualité du territoire et au développement d'activités de plein air et d'itinéraires touristiques orientés sur la découverte du terroir.

Les abords naturels de la Thongue seront préservés.

Mieux encadrer le bâti agricole

Le PLU proposera un zonage adapté, en adéquation avec les enjeux paysagers, qui limitera l'implantation de nouveaux bâtis agricoles qualitatifs aux espaces les moins visibles afin de préserver les cônes de vue remarquable.



Lutter contre la cabanisation

La cabanisation est la construction, sans autorisation d'urbanisme, d'un habitat permanent ou provisoire, et par conséquent illégal.

Ce phénomène revêt des enjeux multiples :

- Sociaux mais aussi d'hygiène et de salubrité lorsque cette cabanisation est la conséquence de l'absence de logements financièrement accessibles.
- De sécurité tenant à l'exposition plus fréquente des zones cabanisées aux risques naturels (inondation/incendie de forêt) mais aussi à l'éloignement des secours.
- Environnementaux mais aussi économiques avec le déversement des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les atteintes aux paysages, la dégradation de l'image de la commune.

Préserver les richesses patrimoniales

La commune dispose d'un patrimoine architectural remarquable dans son cœur historique mais aussi dans ces espaces agricoles.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de maintien et de valorisation de ces éléments patrimoniaux. Il pourra s'agir de façades d'immeubles, de tombeaux... dans le centre historique ou d'éléments ruraux tels que les calvaires, chapelles, murets, croix...



PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Ne pas générer de pollutions susceptibles de nuire à la qualité des milieux aquatiques et aux cortèges faunistiques et floristiques associés (amphibiens, odonates...) : Pérenniser l'exploitation de la ressource en eau, développer une gestion raisonnée et économe, et privilégier des essences végétales locales (méditerranéennes et autochtones) pour la végétalisation de la commune, leur permettant de supporter les conditions climatiques locales.

Cette anticipation concerne également le respect de l'**adéquation besoins/ressources en matière d'assainissement des eaux usées comme en matière d'eau potable.**

En effet, le PLU doit s'inscrire dans les grandes orientations de la loi sur l'eau déclinées et adaptées à notre territoire au travers du SDAGE, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Rhône Méditerranée Corse.

En effet, le PLU devra être compatible avec le SAGE de l'Hérault et le SDAGE.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les extensions urbaines s'inscriront dans une logique de prise en compte des risques et nuisances dans une logique de sécurité des populations et des biens.

Le risque 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.

Les risques liés aux feux de forêt

Le risque de feux de forêt est globalement faible sur la commune qui veillera toutefois à une bonne prise en compte de ce risque.

S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Permettre un développement maîtrisé des énergies renouvelables

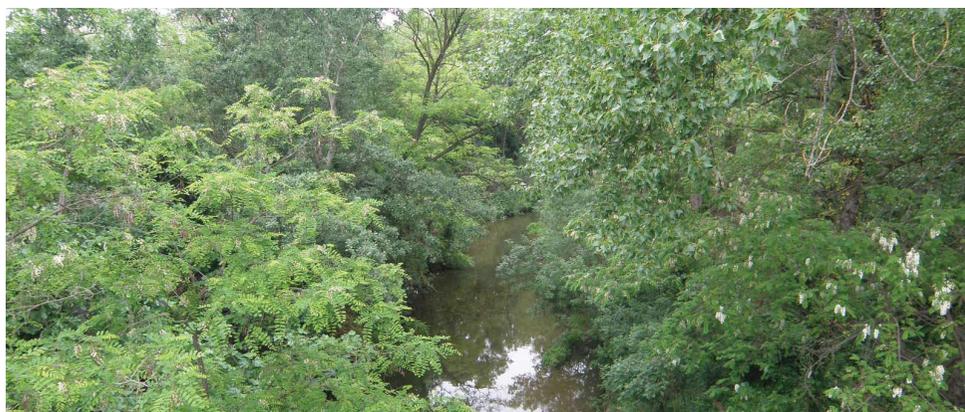
La Commune s'inscrit dans une dynamique de promotion de performances énergétiques notamment aux travers du développement maîtrisé des énergies renouvelables.

Étudier l'opportunité de mise en place de réseaux de chaleur

La municipalité s'est engagée dans une démarche d'informations sur l'opportunité de valorisation des gaz générés sur sa station d'épuration. Cette énergie peut être utilisée pour répondre aux besoins d'énergie du site. Le biogaz peut également être réinjecté dans un réseau de gaz naturel après traitement préalable pour le transformer en biométhane.

La mise en place un réseau de chaleur n'est donc pas exclue.

Rappelons que la faisabilité technico-économique d'un réseau de chaleur est liée en grande partie à la densité du secteur desservi et à la proximité géographique des équipements publics alimentés.



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

Renforcer l'attraction du cœur de village en connexion avec les quartiers résidentiels.

La commune a engagé une politique de reconquête et de valorisation de son cœur de village au travers de la réhabilitation de ses espaces publics, illustrée notamment par la requalification de la place du Général de Gaulle et de l'avenue Victor Hugo.

Elle souhaite poursuivre cette démarche qui redynamise le centre ancien, améliore le cadre de vie et favorise le mieux vivre ensemble. Cette orientation communale s'inscrit pleinement l'objectif de maintien de l'habitat (réduction de la vacance du logement) et des commerces et garantit la pérennité du cœur de village.

Valoriser les espaces publics

- Offrir plus d'espace aux piétons, inciter les habitants du centre ancien à profiter de l'espace public.
- Privilégier le piéton en centre bourg et les espaces partagés, réduire la place de la voiture.
- Réduire et organiser le stationnement sur les petites places et ruelles anciennes.
- Proposer des parcs de stationnement paysagers.
- Renforcer les connexions du cœur de bourg avec les quartiers résidentiels.



La place Général De Gaule



L'avenue Victor Hugo



L'église Notre-Dame de Piété



La mairie

Compléter les actions déjà engagées de fleurissement et de végétalisation

Poursuivre le programme d'embellissement et de verdissement de l'espace public afin d'atténuer l'austérité du bitume et le caractère très minéral des bâtis par l'intégration judicieuse et ponctuelle de végétaux.

L'ensemble s'inscrit dans une démarche de réintroduction de la nature et de la biodiversité en ville.

Valoriser le patrimoine communal

La commune dispose d'un patrimoine architectural remarquable. Le PLU devra permettre de le maintenir et de le valoriser, qu'il s'agisse des immeubles du centre historique ou des éléments ruraux.

MAINTENIR ET COMPLÉTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES

Pour accompagner en toute quiétude son évolution démographique et maintenir sa qualité de vie, Abeilhan poursuit sa dynamique de développement et de gestion pérenne de ses équipements publics.

La Commune souhaite développer encore son offre médicale, paramédicale, sportive, ludique et culturelle à destination des toutes les catégories socio-économiques.

Créer une micro-crèche

Il n'existe pas de structure d'accueil et de loisir pour la petite enfance. Pour répondre aux besoins de garde des jeunes parents et attirer une population jeune et dynamique, la municipalité envisage l'implantation d'une micro-crèche complémentaire au réseau existant des assistantes maternelles.

Compléter l'offre d'hébergement à destination des séniors

Le village dispose d'une résidence retraite médicalisée d'une capacité d'accueil de 60 places : la «Maison Ensoleillée», établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Elle envisage aujourd'hui d'élargir l'offre à destination des aînés avec la construction d'une résidence sénior, opération conjuguant habitat individuel groupé et services à destination de séniors valides et autonomes.

Rénover la cantine scolaire

Le groupe scolaire actuel dispose d'une cantine qui doit aujourd'hui être rénovée. Les travaux permettront d'accroître le confort des enfants et l'attrait de la cantine. Cette action de service public entend faciliter, pour tous les écoliers d'Abeilhan, un meilleur accès à la cantine et à une alimentation de qualité notamment pour les enfants des milieux les moins favorisés. Le projet plaide également, par ricochet, en faveur de l'attractivité de l'école.

Développer l'offre médicale

Mettre en œuvre un petit pôle proposant de nouveaux services tournés vers le médical et le paramédical au sein duquel seraient aussi implantées une structure d'accueil de la petite enfance et la résidence sénior.

Accroître la mixité fonctionnelle des quartiers d'habitat

La mixité urbaine et fonctionnelle dans les quartiers d'habitat sera prise en compte en autorisant, sous conditions, en complément de l'habitation et dans la mesure où ces activités sont compatibles à la proximité des habitations, de petites activités de services à la personne.

Perpétuer la tradition de culture potagère par la création de jardins familiaux

Complément de ressources, lieu de rencontres et moyen d'échange, outil pédagogique dans l'apprentissage du respect de l'environnement, le jardin est un outil de solidarité ouvert à tous. Il procure également aux familles une activité de loisirs et de détente. Cette tradition de culture potagère s'inscrit en outre dans une dynamique paysagère et patrimoniale.

Répondant à un besoin exprimé par la population, la municipalité aménagera un espace dédié aux jardins familiaux. Implanté en limite villageoise, à proximité du ruisseau le Rieu, ce jardin valorisera aussi le paysage urbain.

Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication

Parce qu'il renforce l'accès à l'information, à la culture et à la participation de la vie locale, le réseau à haut débit constitue l'une des priorités communales. C'est un réseau à très haut débit qui se déploie aujourd'hui à Abeilhan. La quasi-totalité des quartiers sont déjà raccordés.

Ainsi les opérations de requalification urbaine et l'urbanisation des nouveaux quartiers doivent répondre aux nouvelles exigences en termes d'aménagement numérique. Ils intégreront la dimension numérique du territoire soit en proposant directement la mise en place de la fibre soit en anticipant à son installation ultérieure.

ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

La Commune d'Abeilhan doit anticiper l'évolution de sa population et permettre la production de logements en adéquation avec l'essor démographique de son territoire.

Objectifs d'évolution démographique et de production de logements

Vers un ralentissement démographique vis à vis de la dernière décennie

Abeilhan a enregistré une augmentation démographique significative ces dix dernières années. Un constat et une tendance qui se retrouvent dans le sud du département et sur le territoire de la Communauté de communes Les Avant-Monts, secteurs qui enregistrent un solde migratoire conséquent. La commune s'inscrit dans cette dynamique démographique locale tout en s'orientant, vis à vis de son évolution récente (progression annuelle moyenne de 3% par an sur la décennie 2008-2018), vers un ralentissement de sa démographie pour les prochaines années. Au premier janvier 2023, la population communale est évaluée à 1820 habitants permanents.

La commune se fixe un objectif raisonnable de croissance démographique : 1.1% par an soit un gain de population de 180 habitants environ pour 2032. La démographie communale ne devrait pas dépasser 2000 habitants en 2032.

Intégrer la réduction régulière de la taille des ménages

Le desserrement des ménages est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

Abeilhan doit intégrer la diminution régulière du nombre de personnes par foyer liée à l'allongement de la vie, à l'augmentation des familles monoparentales, au maintien des personnes âgées à domicile.

En 2020, à Abeilhan, le nombre moyen de personnes par ménage est selon l'INSEE de 2.34. En se basant sur les hypothèses de l'INSEE d'une réduction de la taille des ménages français 0,1 personne d'ici 10 ans, on estime que ce taux sera voisin de 2,24 en 2032, à l'horizon du PLU. Indépendamment de toute hausse de population, ce sont environ 28 logements qui devront être construits sur la commune à l'horizon 2032 pour répondre au desserrement des ménages.

La prise en compte de ces éléments a permis d'évaluer les besoins pour la prochaine décennie : 115 nouveaux logements environ seront nécessaires pour l'échéance 2032.

Favoriser le réinvestissement urbain

La commune s'inscrit dans une démarche de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elle souhaite favoriser le réinvestissement de son tissu urbain en respectant une alternance entre son aération (petits boisements, jardins d'agrément, potagers...) et le comblement des dents creuses.

Investissement des dents creuses et densification des espaces bâtis

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été appréhendée en intégrant les spécificités de chaque secteur.

Abeilhan compte des secteurs de dents creuses ou de densification potentielle.

Ainsi, 2.4 ha de dents creuses ont été identifiés dans le village. Il s'agit de terrains non construits du tissu urbain, non situés en zones inondables, ne constituant pas un espace public, un jardin potager ou le jardin d'agrément d'une habitation contiguë et qui n'intègrent pas un périmètre d'opération d'aménagement.

Ces dents creuses correspondent à :

- une grande dent creuse (1.4 ha). Desservi par la rue François Rabelais et la rue Joachim du Bellay, ce secteur en restanques, bien qu'enclavé, offre des vues remarquables sur la campagne. L'aménagement devra veiller à ne pas fragiliser les forts talus existants pour éviter tout glissement de terrain.
- un secteur accessible depuis le boulevard Émile Zola (0.32 ha).
- 2 tènements accessibles depuis l'espace public (0.48 ha).
- 1 dent creuse enclavée mitoyenne à la maison de retraite (0.39 ha).

Seule la première dent creuse dispose d'une surface assez importante pour la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Des démarches ont été engagées par la municipalité pour mobiliser les propriétaires.

Le tissu bâti recense aussi des jardins publics, un stade, des bassins de rétention, des aires de stationnements végétalisées, des places arborées, des jardins privés identifiés comme réservoirs de biodiversité, qu'il convient de maintenir. L'ensemble participe à la qualité de vie d'Abeilhan. Notons notamment 3 espaces de jardins potagers exploités (0.44 ha) vers la rue du Pigeonnier.

Le bourg compte également des parcelles bâties sur lesquelles une densification est envisageable. Le tissu urbain d'Abeilhan est très dense en centre ancien, assez dense dans les zones pavillonnaires récentes et globalement plus relâché sur les quartiers des années 80 et 90. Sur ce parcellaire, la densification de quelques parcelles déjà bâties est envisageable par divisions parcellaires : une vingtaine de parcelles sont concernées. Cette densification reste marginale et dépend, pour les parcelles de moyenne importance de l'adhésion des propriétaires. Avec un taux de réalisation de 25% jusqu'à 2032, c'est un gain de 5 logements qui est attendu.

Le réinvestissement urbain devrait permettre de produire environ 25 à 30 logements par le biais d'une opération d'ensemble et 15 logements au travers d'opérations d'habitat individuel.

Disponibilités foncières sur les lotissements récents

Les derniers lotissements réalisés, Coup du Château et Cap Castel (autorisés respectivement en 2008 et 2011) disposent encore de 4 lots à bâtir. Ailleurs, 3 lots sont encore non bâtis.

Les logements vacants

La vacance de longue durée est faible à Abeilhan : 6 logements sont concernés.

La vacance incompressible dite vacance de rotation est quant à elle inévitable. Nécessaire à l'entretien du parc, à la fluidité des parcours résidentiels (mobilité des actifs et des retraités) et aux délais de vente et de succession, elle représente 4 % du parc immobilier, soit 35 logements environ.

Bilan des possibilités dans le tissu urbain

Sur la base de ces estimations, le potentiel de densification, de rénovation d'ancien, d'urbanisation de dents creuses et de renouvellement urbain devrait permettre la production de 50 logements environ.

Compléter l'offre d'hébergement à destination des séniors

Le village dispose d'une résidence retraite médicalisée d'une capacité d'accueil de 60 places : la «Maison Ensoleillée», établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Elle envisage aujourd'hui d'élargir l'offre à destination des aînés avec la construction d'une résidence séniors, opération conjuguant habitat et services à destination de séniors valides et autonomes.

Renforcer l'offre de logements sociaux

Abeilhan dispose de 26 logements sociaux. Elle souhaite renforcer son parc par la production de nouveaux logements sociaux.

Permettre une extension modérée du village

L'évolution de la tache urbaine, du parc de logements et de la démographie depuis 10 ans

Le village d'Abeilhan couvre en janvier 2022 une superficie de 69.8 ha. En 2012, il s'étendait sur 69.1 ha.

Au cours des 10 dernières années, le village s'est peu agrandi : de 0.9 ha seulement sur des espaces résiduels soit une extension de 1.3% seulement en 10 ans. Les lotissements avant obtenu un permis d'aménager avant 2012 sont considérés comme faisant partie de la tache urbaine initiale sur la totalité de leur emprise. Les lotissements qui se sont développés sur le pourtour du cimetière (Coup du Château et Cap Castel autorisés respectivement en 2008 et 2011) ont ainsi alimenté le parc des logements jusqu'en 2016 sans agrandir la tache urbaine de la dernière décennie.

En revanche, en 2006, le village s'étendait sur 51 ha. En 16 ans, l'enveloppe urbaine d'Abeilhan s'est donc agrandie de 18.8 ha en 16 ans. Cet accroissement significatif de 37% de la tache urbaine a permis de créer 280 logements environ.

Sur les dix dernières années, ce sont 130 à 140 logements environ qui ont été produits à Abeilhan. Sur la même période, la population permanente a augmenté approximativement de 320 personnes.

Objectifs de consommation foncière

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 en renouvellement urbain, réinvestissement de logements vacants et construction sur les lots disponibles des lotissements récents. Pour atteindre les 115 logements attendus, elle doit produire 65 logements environ en extensions urbaines.

Afin de modérer la consommation d'espace de son PLU, la Commune d'Abeilhan fait le choix d'une densité «brute»¹ moyenne de 20 logements par hectare sur les opérations d'ensemble, à moduler selon les contraintes locales d'aménagement de chaque zone.

Le zonage du PLU doit prévoir 2.4 ha environ de zones péri-urbaines dites «à urbaniser» à vocation d'habitat.

La résidence sénior intégrera un nouveau pôle d'équipements publics et de services tournés préférentiellement vers le médical, le paramédical, le service à la personne. Une structure d'accueil de la petite enfance. Ce pôle devrait se développer en entrée d'Abeilhan depuis Servian, en accroche à la D146 qui constitue la porte principale du village. Ce pôle verra le jour sur un espace fonctionnel et facile d'accès qui valorisera l'entrée du village. Ce pôle d'équipements publics et de services doit se développer en extension urbaine sur une emprise de 0.6 ha environ.

Elle retient également un développement urbain organisé sur le village, en continuité du tissu urbain actuel.

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface globale du projet».

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La commune envisage une gestion économe de l'espace. Elle a établi un projet de développement s'appuyant sur des perspectives d'évolution modérée de sa consommation d'espaces pour agrandir le village :

- Par un ralentissement tout d'abord de sa croissance démographique vis à vis de la décennie précédente (+2% par an en moyenne). Une accroissement trop important de sa population pourrait nuire à l'identité villageoise d'Abeilhan et à sa qualité de vie.
- En veillant à optimiser la tache urbaine par le comblement progressif des dents creuses tout en préservant des îlots de nature, ces espaces de respiration essentiels à l'attractivité du village et à la valorisation des espaces publics.
- En freinant l'étalement urbain.
 - L'enveloppe foncière à vocation d'habitat en extensions urbaines se limite à 2.4 ha environ.
 - L'enveloppe foncière à vocation d'équipements publics et de services se limite à 0.6 hectare.

En intégrant la dent creuse «Rabelais» dont l'urbanisation se fera sur 1.4 ha, la consommation d'espace est de 4.4 ha. Cette consommation annuelle moyenne de 0,49 ha/an est significativement plus modérée que l'étalement urbain observées précédemment : 18.8 ha en 16 ans.

- En densifiant ses zones «à urbaniser» .

Axe 3 : Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités

Abeilhan bénéficie d'une position privilégiée au regard des liaisons routières et autoroutières et d'un bon maillage viaire de son territoire. Les axes principaux, les voies départementales D146 et D33 qui se croisent au Nord du village, assurent une bonne desserte via les villages voisins et un accès rapide aux infrastructures viaires principales (N9, échangeurs autoroutiers de l'A75 et de l'A9) ce qui le place à moins d'une demi heure en voiture de Béziers et Pézenas, moins d'une heure de Narbonne et d'une heure de Montpellier.

Actuellement, la Commune d'Abeilhan ne dispose que de peu de pistes cyclables et d'équipements favorables à ce type de déplacement. La voirie est quasi-exclusivement conçue pour le déplacement des véhicules motorisés. Bien que la circulation automobile soit inévitable au regard de l'offre limitée de transports en commun, le constat est qu'elle reste toujours privilégiée.

La commune entend améliorer les conditions de circulation tout en développant des modes de déplacement plus durables. Le but étant de réduire l'utilisation prépondérante de la voiture sur de petites distances et de valoriser les modes actifs que sont la marche à pied, les déplacements à vélo, à trottinette et à rollers.

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION DU VILLAGE

Sécuriser la traversée du village

L'avenue Jean Moulin constitue l'épine dorsale d'Abeilhan, l'axe majeur et inévitable de traversée et de desserte du village car structurant le tissu urbain. L'avenue présente dans sa partie la plus ancienne les caractéristiques architecturales et viaires des quartiers dits «des faubourgs», organisés au 19^{ième} siècle à l'âge d'or de la viticulture, avant l'avènement de l'automobile. Aussi la faible emprise de la voie n'est pas adaptée aux usages actuels et la chaussée a monopolisé l'espace au profil exclusif de la voiture pour la circulation et le stationnement.

Si la superposition du trafic de desserte et du trafic de transit en fait un lieu de passage incontournable pour la circulation des transports en commun et des voitures, la voie doit offrir un meilleur partage des usages et prendre en compte la sécurité et les besoins des plus vulnérables, les piétons et cyclistes, largement représentés dans le village par les enfants, les adolescents, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.

L'absence de circulation douce sur l'avenue Jean Moulin nuit à la qualité à l'attractivité de cet espace public et pénalise les commerces, services et habitations qui la bordent.

L'avenue Jean Moulin ne doit pas être réduite à sa seule fonction d'accessibilité automobile, la municipalité souhaite en faire un espace ouvert à la vie du village, offrant un cheminement confortable et sécurisé aux piétons et aux cycles. Pour supprimer en toute équité le stationnement latéral existant sur l'avenue, la commune organise de nouvelles petites aires de parkings alternatifs à proximité. Dans un second temps, ce sont la modification géométrique judicieuse et adaptée de la chaussée (chicanes, écluses, courbes..), le traitement qualitatif des sols et le choix d'un mobilier urbain adapté qui faciliteront les interactions entre les différents usagers de l'avenue et rendront au piéton sa légitimité sur l'espace public.



L'avenue Jean Moulin en centre village



L'avenue Jean Moulin en centre village



L'avenue Jean Moulin en partie sud du village



Ruelles du centre ancien



Développer une dynamique d'espaces partagés en centre ancien

La commune souhaite développer et favoriser les modes de déplacements alternatifs au «tout voiture» entre le village par un meilleur partage de la voirie et des modes de traitement de la voie adaptés.

Améliorer et sécuriser les accès au groupe scolaire

Pour accompagner davantage les habitants dans leur vie quotidienne et surtout les plus jeunes, plus vulnérables, la municipalité veille à renforcer le réseau des cheminements doux et à faciliter les accès piétons sécurisés à l'école.

Un nouvel itinéraire piéton et cycle s'organise ainsi entre le bas et le haut du village pour relier le quartier du Moulin à Vent, proche du stade, et l'école. Pour compléter les liaisons piétonnes existantes, un passage entre l'avenue Guynemer et le boulevard Zola est cours d'aménagement.

Placer la multimodalité au cœur des aménagements

Pour toute nouvelle voie structurante à créer ou à réaménager, il conviendra de concilier les besoins des piétons, des cyclistes et des automobilistes.



La sortie d'Abeilhan vers Coulobres



L'entrée d'Abeilhan depuis Alignan-du-Vent



L'entrée d'Abeilhan depuis Servian

REQUALIFIER ET VALORISER LES ENTRÉES DE VILLAGE

Les entrées du village depuis Coulobres et Alignan-du-Vent sont qualitatives et intègrent plantations, cheminements doux et éclairage public.

L'entrée de ville depuis Servian qui a gardé une configuration à dominante routière, doit être requalifiée afin que soient pris en compte les besoins de circulation de tous les usagers en garantissant notamment la continuité piétonne jusqu'au centre du village. Cette « Porte » d'Abeilhan sera également paysagée : traitement minéraux qualitatifs et végétalisation contribueront à lui conférer un caractère urbain transformant la perception de la route et participant activement à la prise de conscience des conducteurs. L'objectif est de passer d'une route à une avenue avec une incidence positive sur la réduction de la vitesse des automobilistes.

DÉVELOPPER UN MAILLAGE DES LIAISONS OPTIMISANT LA CIRCULATION DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS

La juxtaposition des voies de lotissement des quartiers pavillonnaires ne plaide pas en faveur d'une lisibilité du schéma viaire.

La commune entend améliorer les conditions de circulation tout en développant des modes de déplacement plus durables. Les buts étant de réduire l'utilisation de la voiture, actuellement prépondérante et de mettre l'accent sur les déplacements doux.

Les extensions urbaines et dents creuses devront s'inscrire dans un esprit de connexion viaire interquartier en veillant à :

- Ne pas surdimensionner les chaussées, leur élargissement étant vecteur de vitesses excessives.
- Proposer des aménagements intégrant une circulation aisée et sécurisée des piétons et des cycles : sur le réseau de voies structurantes, trottoirs et cheminements doux non entravés par le mobilier urbain, l'éclairage ou le stationnement anarchique. Sur les voies peu circulées, des espaces partagés pourront être envisagés.

AMÉLIORER LE STATIONNEMENT

L'offre de stationnement public se répartit dans tout le village. Elle est globalement satisfaisante grâce notamment à deux grandes aires de stationnement positionnées à proximité du cœur de village. Dans les ruelles étroites et tortueuses du centre ancien, le stationnement est plus anarchique et se fait souvent au détriment des circulations piétonnes.

- Limiter et organiser le stationnement sur les petites places et ruelles anciennes,
- Réduire le stationnement anarchique dans le centre ancien,
- La réorganisation du stationnement pourra également porter sur la diminution du temps de stationnement (création de zones de stationnement réglementées) dans certains secteurs sensibles afin de permettre une rotation favorable aux commerces de proximité.
- Valoriser les aires de stationnement par l'utilisation de matériaux qualitatifs à dominante naturelle et par des plantations de végétaux d'essences méditerranéennes.
- Prévoir un parc de stationnement adapté dans les projets d'urbanisation future.



Stationnement sur la place Maréchal Foch



Aire de stationnement à proximité du groupe scolaire



Aire de stationnement derrière la mairie

Axe 4 : Renforcer l'attractivité économique et pérenniser l'agriculture

Le tissu économique de la commune est un tissu de très petites entreprises (TPE) de proximité à 85% sans salarié. Le tissu économique de la Commune d'Abeilhan est essentiellement porté par le commerce, l'artisanat, les services de proximité et l'activité agricole. Les professions libérales sont également assez bien représentées.

La commune souhaite maintenir et diversifier ses activités économiques et son attractivité, en valorisant son potentiel touristique et patrimonial (viticulture, espaces naturels et agricoles, cours d'eau, cœur historique, ...).

MAINTENIR LA VITALITÉ COMMERCIALE DU COEUR DE VILLAGE

Renforcer la centralité villageoise

Les centres-villages doivent rester le lieu naturel de l'activité des habitants. Pour ce faire le centre doit concentrer une grande diversité des fonctions et valoriser leurs espaces publics.

Pour renforcer l'attractivité de son centre, des commerces et services qui y sont implantés, Abeilhan a engagé une politique de réhabilitation progressive de son espace public et de dynamisation de son centre bourg au travers notamment de la requalification de la place du Général de Gaulle, de l'avenue Victor Hugo. L'offre de stationnement y est également satisfaisante. Ces actions plaident en faveur d'un centre village vivant et animé.

Abeilhan fait également le choix de conserver et renforcer ses équipements sportifs culturels et ses services publics en centre village, générant une fréquentation propice au maintien des commerces et activités qui se sont essentiellement développés sur l'avenue Jean Moulin très passante ou ses abords, au sein de son tissu urbain composé de maisons de ville.

Donner la priorité à l'« économie de proximité »

La municipalité souhaite favoriser l'implantation de commerces favorable à une économie de proximité notamment les ventes directes et circuits-courts par le développement et le soutien aux maraîchers.

ÉLARGIR L'OFFRE MÉDICALE ET PARAMÉDICALE

En créant les conditions d'implantation de thérapeutes et professionnels du secteur paramédical au sein d'un nouveau pôle de services.

SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole reste sur Abeilhan, commune rurale et viticole, une source de richesses remarquable : c'est un levier économique et un outil de valorisation paysagère du territoire. La commune souhaite pérenniser la viticulture et, plus globalement, soutenir les nouvelles initiatives agricoles.

Ainsi la commune veillera à la préservation des espaces agricoles au travers de plusieurs actions :

- Permettre la création d'un bâti agricole qualitatif et intégré sur les espaces agricoles les moins emblématiques.
- Limiter les consommations excessives d'espaces agricoles par l'urbanisation.
- Lutter contre le mitage et la cabanisation.

RENFORCER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

Développer un tourisme vert de qualité tourné vers la viticulture, le patrimoine et la découverte des paysages.

- En valorisant le patrimoine naturel et bâti de son cœur historique et en renforçant l'offre de circuits pédestres et d'itinéraires de découverte du territoire.
- En soutenant les initiatives oeno-touristiques.
- En encourageant la création d'hébergements touristiques en valorisant notamment les potentialités liées à l'agriculture et l'environnement et en les diversifiant.

Encourager l'offre de restauration

Soutenir l'implantation de nouveaux restaurants et commerces en lien avec les métiers de bouche pour diversifier l'offre.