



COMPTE RENDU DE LA REUNION DE CONCERTATION Du vendredi 22 mai 2015, Salle Guillemin Mairie D'AGDE

Projet de plan de zonage du PLU : derniers éléments concernant le quartier Malfato

Présents :

M. Gilles D'ETTORE, Maire d'Agde
M. Sébastien FREY, 1^{er} Adjoint au Maire d'Agde
Mme Lucienne LABATUT, Conseillère Municipale
M. Christophe BOURDEL, DGA de la Mairie d'Agde
Mme Flore PASQUET Responsable Service Aménagement Durable
Propriétaires de Malfato

Quelques 180 propriétaires **de Malfato**, ont répondu présent à la réunion de concertation relative à l'aménagement du secteur, organisée à l'initiative de M. Le Maire, Gilles D'ETTORE.

Cette zone est actuellement inconstructible au regard du Plan d'Occupation des Sols (POS). Dans le cadre de la révision générale du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la municipalité a inscrit Malfato comme le principal secteur d'extension urbaine résidentielle de la commune. A ce titre, doivent être prévus l'aménagement du secteur et le cadrage du développement de la zone afin de la rendre constructible. L'objet de la réunion est, avant l'arrêt du projet de PLU au prochain conseil municipal (fin Juin), de présenter l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Malfato, qui sera inscrite au PLU.

Début de la réunion à 15h15

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LOCAL

Mme Flore PASQUET

Rappelle le contexte règlementaire qui cadre les possibilités de développement de la zone :

- Globalement, depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 jusqu'à ces dernières années (lois Duflot, Grenelle, ALUR), la réglementation nationale s'est renforcée pour inciter à la densification des secteurs urbains (optimiser l'utilisation de l'espace et préserver les espaces agricoles et naturels), et la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers. Localement, ces prérogatives se traduisent dans deux documents qui s'imposent au PLU : le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui exige une densité à l'échelle de l'ensemble des secteurs à urbaniser sur la commune de 35 lots/ha et le PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal) qui exige 40% de logement social sur l'ensemble de la production neuve. Ces ratios s'appliquent à l'échelle de la commune, mais Malfato représentant 50% de la superficie cessible envisagée au PLU en extension résidentielle, impacte fortement les bilans.
- Malfato se situe sur un espace proche du rivage au titre de la loi littoral qui s'applique sur la commune. A ce titre, l'extension urbaine doit être particulièrement contrôlée et programmée afin de s'assurer de la maîtrise de l'urbanisation envisagée. Elle doit donc faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du quartier et le PLU doit afficher ses grands principes d'aménagement, la programmation et les formes urbaines envisagées (l'orientation d'aménagement et de programmation).



- Enfin, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu au conseil municipal de Février 2011, prévoit un développement maîtrisé de la population agathoise à savoir 30 000 habitants sur 15 ans. A été ainsi inscrite une programmation de 750 logements sur le secteur de Malfato.

Par ailleurs, le secteur même de Malfato présente des caractéristiques propres qui sont également des paramètres pour l'aménagement du quartier : 281 parcelles dont une centaine cabanisées ; 500 propriétaires ; 34% de zones inondables dont certaines inconstructibles depuis l'approbation par l'Etat du nouveau PPRI en mai 2014 ; un réseau de chemins et voies existantes.

L'impact lié au risque de submersion marine que l'Etat a pris en compte dans son nouveau PPRI, est plus particulièrement important car certaines zones sont devenues inconstructibles et par ailleurs, aucune zone inondable ne peut accueillir de bassins de rétention (réglementation imposée par les services de l'Etat).

L'aménagement de la zone devra donc nécessairement intégrer ces contraintes, prévoir des bassins de rétention en dehors des zones inondables, tendre vers une certaine densité urbaine tout en respectant globalement les objectifs de production de logements affichés au PADD.

GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE MALFATO

Mme PASQUET expose les options d'aménagement prévues pour Malfato :

Accessibilité et mobilités (6,2 ha de maillage viaire) :

- la municipalité a voulu maintenir les dessertes du Cap d'Agde extérieure au quartier : la Route de Rochelongue et le chemin de Notre Dame à St Martin sont donc renforcés dans leur rôle de desserte de station et calibrés en conséquence ; les voies dans Malfato sont conçues comme des voies internes au quartier.
- Ce réseau de voies internes est conçu pour s'appuyer au maximum sur le réseau viaire existant afin, autant que possible, de minimiser l'impact sur le parcellaire existant.
- La structuration du quartier se fera avant tout à partir d'une large coulée verte paysagère, centrale, nord-sud, tournée vers les circulations douces (promenades piétonnes, voies cyclables, ...)

Trame végétale (9ha d'espaces paysagers) :

- S'organisant autour de cette large coulée verte, un maillage d'espaces paysagers et végétalisés sera aménagé sur l'ensemble du quartier. Ils prennent place à la fois sur les espaces inondables inconstructibles liés au PPRI (est et sud-est du quartier) mais également sur les points bas non inondables du quartier pour l'aménagement des bassins de rétention.
- La plus grande zone sud en secteur inondable inconstructible sera aménagée en grand parc urbain, directement en liaison avec la zone littorale non construite autour de la « mare aux canards » du quartier de Rochelongue ; les perspectives sur le littoral devront ainsi être valorisées.



Forme urbaine :

- Pour tendre vers les objectifs de densité urbaine imposés par le SCOT, une mixité des typologies urbaines doit être envisagée. La municipalité souhaitait néanmoins maintenir de vastes espaces de développement résidentiel, de typologie pavillonnaire, et ne pas prévoir de densités et hauteurs trop élevées dans un site situé à proximité immédiate du littoral. Une densité progressive vers le Cap d'Agde a donc été envisagée, partant depuis la Route de Rochelongue sur des hauteurs minorées (R+1) vers des hauteurs un peu plus fortes (R+3) en bordure du Cap.
- La densité urbaine prévue est de 27 lots/ha ce qui pénalise malgré tout (par rapport à 35logts/ha) le bilan global des densités urbaines proposées à l'échelle du PLU.

Programmation (31,3 ha d'espaces cessibles) :

- Du fait des zones inondables, du réseau viaire, des bassins de rétention et des objectifs de densité et de production de logements, l'emprise stricte des espaces qui deviendront constructibles est réduit de près de 35 % à partir du périmètre global de la zone (47 ha), à savoir 31 ha.
- Sur ces 31 ha sont programmés 850 logements dont 300 logements touristiques, qui seront positionnés de façon préférentielle sur les secteurs est du quartier (à proximité du Cap).
- Pour répondre aux exigences réglementaires de mixité sociale, sont prévus 30% de logements sociaux à calculer sur le nombre de logements permanents (et non sur ceux touristiques), soit seulement 20% de logements sociaux à l'échelle du futur quartier.
- Le quartier restera majoritairement à vocation résidentielle ; sera également possible la création de services, bureaux, hôtels, mais pas de commerces afin de renforcer l'activité des commerces du Cap d'Agde et de pérenniser leur activité à l'année. Le réseau des voies douces à créer sur le quartier s'attachera à faciliter les déplacements jusqu'à ces commerces, au mail de Rochelongue en particulier.
- Est également prévue la réservation d'1 hectare à destination d'équipements publics (hors voies et espaces paysagers) à définir selon l'évolution du quartier.

Monsieur le Maire précise

Que pour simplifier, globalement, sur 1000 m², 400 m² restent inconstructibles car soit inondables, soit réservés pour des aménagements publics (routes, bassins de rétention, etc...). Il reste donc environ 600 m² pour construire. Ce ratio est le résultat des contraintes explicitées précédemment et si l'urbanisation sur le quartier veut être maintenue, il faut les intégrer.

Par ailleurs, la zone doit être une zone d'aménagement d'ensemble dont la constructibilité dépend d'une démarche collective et non individuelle comme ça pu être le cas lors des décennies passées sur le littoral. Des sacrifices seront à faire mais pour aboutir au final à une constructibilité du quartier.



DES QUESTIONS DES PROPRIETAIRES

Suite à l'exposé de Mme PASQUET, Responsable de la Direction de l'Aménagement Durable de la Mairie d'Agde, Le Maire laisse la parole aux propriétaires qui se posent plusieurs questions :

1) M. GOUZES : Que se passe-t-il pour les maisons déjà construites :

Le Maire explique que les constructions construites illégalement mais dont l'infraction est aujourd'hui prescrite, ne seront a priori pas détruites.

Elles seront donc intégrées dans l'aménagement du quartier et bénéficieront des réseaux collectifs sous réserve de payer le coût correspondant à leur raccordement. Chaque cas sera néanmoins à étudier spécifiquement, en fonction de sa situation dans la zone et des aménagements publics envisagés.

Concernant les terrains situés en zone inondable, le maire signale qu'ils sont imposés par les services de l'Etat compte tenu de l'approbation du nouveau PPRI le 15 Mai 2014, qui intègre le risque de submersion marine. La ville a porté un recours contre ce PPRI mais sans trop d'espoir d'obtenir gain de cause.

2) Sur les 600 /1000 m² d'un propriétaire, y aura-t-il un achat par la Mairie ?

M. le Maire annonce les possibilités suivantes, considérant que l'aménagement de la zone passera par une Zone d'Aménagement Concerté : la réalisation des aménagements publics et la viabilisation des terrains pourra se faire grâce à :

- un portage exclusivement privé au travers d'une concession d'aménagement confiée à un aménageur privé,
- un portage public-privé au travers d'une concession d'aménagement confiée à une SEM associant financements publics et privés,
- un portage public-privé au travers d'une Société d'Economie Mixte à Opération unique (SEMOP), spécifiquement créée pour l'aménagement de la zone, et dans laquelle la collectivité peut apporter 34 à 85% du capital.

Les aménagements représenteraient 30 millions d'euros d'investissement, ce qui reste une estimation qui devra être précisée dans le cadre des études opérationnelles.

M. Le Maire précise néanmoins que toute cette phase opérationnelle reste à préciser ; la priorité est d'abord de faire accepter le PLU et l'orientation d'aménagement présentée ce jour.

3) Comment allons-nous être indemnisés ?

M. le Maire précise bien qu'il n'y a aucune indemnisation a priori si les propriétaires souhaitant rester propriétaires, restent propriétaires. L'objet de l'aménagement de Malfato est de réaliser un quartier résidentiel et par conséquent de rendre constructible des terrains qui aujourd'hui ne le sont pas ; la question « d'indemnisation » dans ce contexte ne se pose pas. Il convient plutôt de parler de valorisation et non d'indemnisation.

4) Le pourcentage de 40% à rétrocéder peut-il être négocié ?

M. Le Maire explique que ce ratio approximatif est le résultat des contraintes réglementaires expliquées lors de la présentation (PPRI, densité) : d'un périmètre de zone de 47 ha, seuls 31,5 ha deviendraient cessibles.



La seule chose qu'il ait pu proposer aux services de l'Etat, compte tenu de la spécificité littorale de la zone à proximité immédiate du Cap d'Agde, est la notion de logements touristiques sur lesquels n'est pas décompté le pourcentage de logements sociaux.

5) M. BEL : Va-t-on garder le grand pin au chemin du grand pin ?

S'il doit rester pour faire plaisir et rappeler l' « histoire » du quartier, il restera !

6) Comment va-t-on redistribuer du terrain à un propriétaire dans le secteur inondable ?

Le Maire pose le problème de la redistribution justifiée par le fait qu'il n'accepte pas de spolier des propriétaires ayant un bien en zone déclarée inondable. Si les propriétaires concernés souhaitent se maintenir dans le quartier, il sera recherché un échange de terrain. Chaque cas sera à étudier spécifiquement.

7) Dans quels délais Malfato passera constructible ?

Le Maire explique que la réunion de ce jour est une première étape pour que les propriétaires de terrains à Malfato soient informés dans le cadre de l'élaboration du PLU. Le PLU identifiera la zone comme « zone d'urbanisation future » et affichera l'orientation d'aménagement et de programmation présentée. Le calendrier prévisionnel du PLU est le suivant :

- Arrêt du PLU : fin Juin 2015,
- Consultation des Personnes Publiques Associées : été 2015,
- Enquête publique : automne 2015,
- Approbation du PLU : hiver 2015.

Si le PLU est bien approuvé comme souhaité par les élus, Malfato sera donc affirmé comme le principal secteur d'extension urbaine résidentiel de la commune. Les terrains deviendront véritablement constructibles dans un second temps, après l'aménagement de la zone, dont la programmation constitue la prochaine étape à engager.

8) Comment dire si on est d'accord ?

Le Maire explique que la réunion de ce jour est faite justement pour décider de la suite que l'on donne à cette démarche de possibilité d'inclure le quartier de Malfato dans le PLU. Il est important de recueillir un accord pour les principes d'aménagement et afin de poursuivre la mise en œuvre de l'urbanisation de ce quartier.

9) Il faut 1000m² de terrain pour pouvoir construire ?

M. le Maire annonce que le Code de l'urbanisme ne permet plus d'imposer de taille minimale de terrain pour construire. Le contrôle de la densification ne peut se faire qu'au travers des règles de prospects, de hauteur et d'emprise au sol. Sur le secteur littoral lâche, le PLU prévoit globalement une possibilité de construire à partir de 500m² de terrain (au lieu de 800 m² à ce jour). Cela se vérifiera au cas par cas en fonction de la configuration des parcelles.



CALENDRIER PREVISIONNEL A VENIR

Déjà énoncé par M. le Maire en réponse à la question n°7.

POUR EN SAVOIR PLUS -SOURCES

Direction Aménagement Durable, Mairie d'Agde