

ELABORATION DU PLU ET DE L'AVAP D'AGDE
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 15 OCTOBRE AU 23 NOVEMBRE 2015
MEMOIRE EN REPONSE DU PV DE SYNTHESE EN DATE DU 30 NOVEMBRE 2015

A-/ THEMES DISCUTES SUR LE FOND

A1 : Remarques du service instructeur de la CAHM datées du 23.11.15 :

Sur chacune des remarques soulevées par le service ADS, la mairie se présente comme :

- **Remarque 1** : favorable à la rectification de l'emplacement réservé n°51,
- **Remarque 2** : favorable à permettre en zone UB1, UB4 et UB5, des implantations en retrait des limites séparatives comme le prévoyait le POS et considérant les restrictions de taille des extensions possibles parfois imposées par le PPRI,
- **Remarque 3 et 4** : défavorable à prévoir des exceptions aux marges de recul par rapport à l'alignement et de retrait par rapport aux limites séparatives dans les zones UC1, UC4 et UD2. Ceci afin de limiter les risques de conflits de voisinage et de sur-densification du tissu urbain, dans un contexte où la densification urbaine permise avec le PLU est déjà beaucoup plus forte que ce qu'autorisait le POS.
- **Remarque 5** : défavorable à revoir les hauteurs permises en limites séparatives dans les zones UD1b1 et UD1b2, toujours dans le souci de se prémunir contre l'augmentation des risques de sur-densification et de conflits de voisinage dans un secteur déjà fortement densifié.
- **Remarque 6** : plutôt défavorable à la suppression de la référence à l'emprise au sol résiduelle dans les zones UB, UC, UD et AUT car l'enjeu sur ce secteur littoral, s'il est de décabaniser pour partie des terrains jusqu'ici non constructibles (car de taille inférieure à 800 m²), il est également de ne pas trop densifier la zone en permettant systématiquement à des parcelles déjà construites de 800 m² ou plus de diviser leur terrain en plusieurs lots. En gardant cette notion d'emprise au sol résiduelle, les possibilités de division de terrain seront tenues par la réalité d'occupation des constructions existantes (parcelles plus ou moins « remplies »).
- **Remarque 7** : défavorable à instaurer des règles de hauteur différenciées dans un même zonage UD4, ceci afin de préserver une cohérence de zone tel que prévue par le PLU.
- **Remarque 8** : favorable à instaurer les règles de gabarit prévues au PLU pour les voies nouvelles également pour les voies existantes, mais également favorable à prévoir des exceptions à cette règle générale pour les secteurs historiques à la configuration urbaine complexe (UA, UB1, UB4 et UB5), selon la configuration du terrain et l'importance du projet développé.
- **Remarque 9** : favorable à préciser la référence des bâtiments à conserver au PLU sur lesquels le changement de destination est autorisé en zones N et A, à ceux identifiés dans les documents graphiques de l'AVAP. Il s'agit d'une omission qui doit être corrigée.
- **Remarque 10** : favorable à préciser par un graphique l'article 6 des zones A et N, afin de faciliter la compréhension de la règle.
- **Remarque 11** : défavorable à l'augmentation « simpliste » du coefficient d'emprise au sol. Est expliqué dans le commentaire A2 ci-dessous la position de la mairie sur cette requête.

- **Remarque 12** : pour des raisons pratiques et de fonctionnalité des services publics, favorable à maintenir une possibilité d'implantation de locaux à ordures ménagères et aux ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques par exemple) dans les marges de recul par rapport à l'alignement.
- **Remarque 13** : favorable à limiter la notion de 25 m² par place de stationnement dans le cas des garages collectifs ou des aires de stationnement collectives (et non au stationnement individuel, pour lequel une place de 2m50 x 5m est suffisante (pas de voies de circulation ou de recul nécessaire)).
- **Remarque 14** : favorable à ne pas imposer de locaux à ordures ménagères pour les constructions individuelles mais souhait de le maintenir pour les opérations collectives pour des raisons évidentes de bon fonctionnement des opérations.
- **Remarque 15** : la réglementation des clôtures a fait l'objet d'une proposition de réglementation sur l'ensemble de la commune, qui a été soumise à l'enquête publique. La mairie a néanmoins souhaité revenir sur cette proposition suite aux remarques du service ADS et de l'association Agathé, développée ci-dessous dans le point A3.
- **Remarques 16 à 19** : favorable à revenir sur ces points, plus en cohérence avec la réglementation et l'urbanisation actuelles. Ces points n'ont pas été correctement retranscrit dans le projet de PLU.
- **Remarque 20** : favorable à autoriser plus de souplesse sur les bâtiments identifiés à conserver dans l'AVAP (et notamment les terrasses en zones faubourgs, non visibles depuis l'espace public) afin de permettre une valorisation réelle du bâti en vue d'une occupation. Cette préoccupation est également développée par le courrier du Ministère de la Défense visé au point A4 ci-dessous. Ces modifications sur le règlement de l'AVAP devront néanmoins être soumises et validées en commission locale de l'AVAP avant approbation du projet.
- **Remarque 21** : favorable à maintenir les règles de retrait par rapport à l'alignement au dernier niveau des immeubles du front de mer du Grau d'Agde, afin d'encourager une diversité de forme et de volume des immeubles, mais défavorable à maintenir la règle des coursives au rez-de-chaussée car leur gestion est complexe et les espaces souvent voués à être occupés plus ou moins légalement par les terrasses ou commerces implantés en pied d'immeubles.

A2 : Courrier de M.CAMBOULIVE du 30.10.15 :

Sa demande concerne une augmentation de l'emprise au sol à 25% ou 30% sur les secteurs littoraux (zones UD4 et AUh4), au lieu de 20% prévu au projet de PLU soumis à enquête publique.

Considérant les enjeux de densification urbaine sur ce secteur, la mairie a volontairement souhaité contenir l'emprise au sol maximale de la zone dont l'urbanisation était jusqu'ici cadrée par une taille minimale de 800 m² de terrain et un COS à 0,15. Ces restrictions étant supprimées par la loi ALUR, seule une emprise au sol peut limiter la densification de cette zone qui fait l'objet d'une forte pression foncière. Ce secteur est littoral et la mairie ne souhaite pas densifier à outrance cette zone, tant pour une cohérence d'urbanisation suivie jusqu'alors, que compte-tenu des enjeux paysagers et environnementaux que pose la sur-densification sur ce secteur : imperméabilisation des sols, capacité des réseaux, etc...

L'exemple pris par M.CAMBOULIVE se base sur une taille minimale de parcelle de 400 m² alors que la mairie ne souhaiterait pas voir développer des projets sur des parcelles inférieures à 500 m². Par ailleurs, M.CAMBOULIVE prend en référence une emprise au sol diminuée de la surface de terrasse, alors que les terrasses posées à même le sol ne sont pas constitutives d'une emprise au sol.

Dans ce contexte, le calcul suivant peut être mis en parallèle à celui effectué par M. CAMBOULIVE :

Parcelle de 500 m², emprise au sol de 100 m² soit - garage (20 m²) – piscine (15 m²) = 65 m² ou 80 m² sans la piscine de surface de plancher sur un niveau et de 120 à 150 m² sur deux niveaux (R+1). Un tel projet, sur un petit parcellaire qui pourrait se vendre à hauteur de 125 000 à 150 000 euros environ (soit 250 à 300 euros du m²), semble tout à fait correct pour un acquéreur.

Avec le POS actuel, aucun projet ne pouvait être déposé sur une parcelle de cette taille ; le PLU permettrait donc une densification de ces secteurs, conformément à la loi, tout en limitant les excès.

Pour autre exemple, le cas d'un terrain plus grand et d'un projet plus conséquent :

Parcelle de 800 m², emprise au sol de 160 m² soit - garage (40 m²) – piscine (40 m²) = 80 m² de surface de plancher habitable à développer sur un niveau et 150 m² sur deux niveaux (R+1).

Le POS actuel permettait seulement une surface de plancher de 120 m² et une emprise au sol plus forte de 240 m².

En conclusion, pour permettre à la fois une limitation de la sur-densification du littoral agathois et ne pas trop limiter les projets prévus sur 800 m² ou plus, la mairie envisage d'instaurer un coefficient d'emprise au sol différencié et progressif selon les tailles de parcelle. Pour exemple :

- Pour les parcelles d'une taille inférieure à 500 m² : une emprise au sol très réduite,
- Pour les parcelles de 500 à 800 m² : une emprise au sol de base de 100 m² et progressive plus la parcelle est grande,
- Pour les parcelles supérieures à 800 m² : une emprise au sol similaire à celle prévue au POS actuelle (0,30).

A.3 : courrier de l'association AGATHE

Concernant leurs remarques sur le secteur de la Méditerranéenne :

La qualité du propriétaire d'une ou de parcelles est sans conséquence sur les limites d'un projet d'urbanisme. En revanche, la société RFF est pleinement associée à la réflexion de requalification de cette zone étant donné le rôle central de la gare. Les remarques relatives au périmètre de la zone Uet en fonction des propriétés de RFF, sont donc sans fondement.

Concernant la problématique de pollution du site, à ce stade d'étude du projet, l'évaluation de la pollution sur site n'a pas été réalisée car ce n'est pas l'objet du PLU. Pour autant, le règlement de la zone UEt en son article 2 précise bien que ces « occupations sont conditionnées aux éventuelles pollutions présentes sur le secteur. Des études seront nécessaires et les activités permises seront en adéquation avec les résultats de ces prospections ».

Concernant la compatibilité avec le PPRI, vu que le PPRI s'impose comme servitude d'utilité publique au PLU, il n'est pas indispensable de reprendre le règlement de ce dernier dans l'OAP ou le règlement relatif à la zone de la Méditerranéenne ; il y est fait néanmoins mention en en-tête de règlement de

zone, afin de bien identifier les contraintes qui pèsent sur le site : « Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU. ».

Enfin, concernant la proposition de transformer le zonage UEt en le classant en zone d'aménagement différé (ZAD), il faut noter que la notion de ZAD ne fait pas partie des zonages prévus dans la loi. Une ZAD est un outil d'urbanisme créé par le Préfet, le cas échéant à la demande du conseil municipal, indépendamment du PLU. En revanche, le projet de PLU définit les grands principes de l'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur. Par ailleurs, il convient de préciser que l'outil d'aménagement le plus approprié pour le secteur de la Méditerranéenne est la zone d'aménagement concertée (ZAC) dont la mise en œuvre nécessite une large concertation telle que prévue par l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme.

Concernant leurs remarques sur l'entrée du Cap :

Effectivement les chiffres relatifs à l'emprise au sol ne correspondent pas en p.77 et p.79 de l'OAP. C'est une erreur qui sera corrigée.

Le projet d'aménagement de l'entrée du Cap s'inscrit dans l'ambition de marquer qualitativement l'image du Cap d'Agde et de renforcer son attractivité. A ce titre, il nécessite une forte restructuration du site projet et notamment des axes routiers afin de « supprimer » l'effet barrière des voies rapides entre le site actuel de la bulle d'accueil et le centre port. La volonté est de créer une polarité significative sur ce site, par l'implantation du casino, d'une salle de spectacle et du Palais des Congrès, qui doit impérativement être reliée par un axe piétonnier aux quais du centre port (continuité des liaisons douces et structuration du projet autour de ce mail piétonnier). Ce projet doit physiquement être relié aux autres quartiers du Cap d'où la prévision d'ilots d'hébergement touristique de part et d'autre de l'axe piétonnier. Il permettra ainsi de proposer une nouvelle offre de logement, adaptée aux demandes actuelles de la clientèle touristique.

Cette vocation touristique de la zone, vue sa localisation en entrée de station et son programme, explique qu'il n'est pas affiché de logement social dans le périmètre du projet. Le projet de PLU répond par ailleurs aux objectifs du PLHi en création de logement social sur l'ensemble du territoire de la commune.

Par ailleurs, sur la partie environnementale du projet, cet aménagement nécessitera la réalisation d'une étude d'impact qui établira les conséquences et contreparties environnementales.

En ce qui concerne les plantations existantes, le règlement de la zone UC3 prévoit que celles-ci seront conservées ou remplacées.

Concernant le bien fondé des aménagements routiers proposés, ils ont fait l'objet d'une étude de circulation qui a étudié leur opportunité et le bon fonctionnement de la solution présentée.

La mairie ne se montre donc pas favorable à supprimer les logements programmés sur la zone, maintenir en état les arbres existants et l'échangeur routier.

Concernant leurs remarques sur l'île des Loisirs :

Le projet de requalification de l'île est le deuxième projet majeur de la station du Cap d'Agde. Il intervient dans le cadre du maintien de l'attractivité de la station du Cap d'Agde et de la montée en gamme de son offre touristique. L'environnement actuel et la qualité des espaces publics de l'île doivent impérativement évoluer et être requalifiés significativement d'où le projet développé dans le PLU d'Agde. Le projet affiche deux orientations jugées complémentaires et permettant d'assurer l'équilibre de l'opération : une requalification des espaces publics et la création d'un pôle loisirs-équipement à l'Est visant à redynamiser la polarité de l'île en journée, et le développement d'une zone d'hébergement touristique haut de gamme (marinas) à l'ouest, en continuité des résidences de tourisme déjà implantées sur l'île.

La qualité paysagère de cette partie Ouest de l'île n'a pas pour autant vocation à disparaître. Il est demandé un fort traitement qualitatif dans l'opération immobilière qui sera développée et le maintien ou le remplacement des arbres existants (article AUL11 du règlement du PLU). Par ailleurs, dans son avis du 8 septembre 2015, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a donné un avis favorable au déclassement d'une partie des boisements de l'île des Loisirs et à la création d'un EBC sur l'arrière de la plage Richelieu. Il est toutefois prévu de préserver deux boisements existants, l'un situé à la pointe de la parcelle, en limite de la zone UC2 et de la voie. L'autre est au Nord de l'île et prolonge les EBC maintenus.

Concernant la compatibilité du PLU au PPRI, le règlement de la zone AUL précise explicitement que celle-ci est concernée « par le risque d'inondation » et donc réglementée par le PPRI. Ainsi, tout projet d'aménagement devra respecter les prescriptions du PPRI.

Enfin, en ce qui concerne les discothèques, il leur sera demandé de se couvrir. Le déplacement de tels équipements privés et générant un chiffre d'affaires conséquent, a de lourdes conséquences financières pour la collectivité ; cette solution est donc économiquement difficilement soutenable. Par ailleurs, s'il est exact qu'elles sont actuellement responsables de nuisances sonores car à ciel ouvert, il est également évident qu'elles incarnent un atout majeur pour la station du Cap d'Agde, station balnéaire touristique, qui se doit de maintenir en son cœur ses pôles d'animation pour rester attractive.

La mairie n'est donc pas favorable aux demandes faites par Agathé, l'abandon du projet de construction et le maintien intégral de l'espace boisé classé, car elles rendraient impossible la requalification significative de l'île.

Concernant leurs remarques sur Malfato :

Le projet de Malfato développé dans le PLU est cadré par l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement de la zone Auh. L'urbanisation de ce projet est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui devra, à l'échelle de la zone, prouver que les principes affichés dans l'OAP sont bien respectés, notamment, la programmation donc le nombre de logements, leur répartition et le nombre de logements sociaux. Sur ce dernier point, il n'est donc pas indispensable que ce secteur soit identifié dans le cadre du zonage prévu pour assurer la mixité sociale ; la programmation devra de fait respecter le principe que 30% des logements permanents seront sociaux.

Au stade de l'OAP, il n'est pas indispensable de préciser l'outil exact qui permettra la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble, même si d'ores et déjà, pour une urbanisation de cette taille, la zone d'aménagement concerté (ZAC) semble être l'outil le plus adéquat. La référence aux modalités plus précises du porteur de projet pour la réalisation même de l'opération, est trop anticipée au stade du PLU et n'a pas à être précisée dans ce document cadre de planification.

Par contre, il est établi qu'une ZAC, au travers de son dossier de création puis de réalisation, précisera la programmation exacte du quartier et pourra ainsi répartir les logements permanents et touristiques, clause qui pourra être reprise dans les fiches de lots attachées au terrain lors de leur cession.

Enfin, concernant la rétrocession d'une part des terrains privés au profit des espaces publics, rien n'est précisé dans le PLU car il s'agit d'aspects opérationnels non fixés à ce jour et qui dépendront des plans d'aménagement définitifs du quartier (dans le dossier de réalisation de ZAC par exemple). Par ailleurs, le moment venu, cette rétrocession ne se fera pas gratuitement ; le coût du foncier devra être estimé à la valeur du terrain et compenser soit financièrement, soit en contrepartie de droit à construire par exemple. L'unique élément inscrit dans l'OAP du PLU sur les surfaces des terrains, est que sur les 47 ha de l'opération, 31,3 ha seront cessibles ; les 34% restants étant destinés aux espaces publics, aux réseaux viaires, bassins de rétention, etc...

Concernant leurs remarques sur la Prunette :

La Prunette est une zone à vocation touristique telle que prévue dans l'OAP. La vocation « touristique » n'étant pas une des 9 destinations citées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU autorise l'hébergement hôtelier et l'habitat ; la résidence de tourisme étant considérée en tant que tel.

Le nombre d'habitations touristiques envisagé est de 60 unités tel que précisé dans le document dit « justification des choix » (page 51). Nous pourrions également le préciser dans le règlement et dans l'OAP.

Le règlement de la zone AUt en son article précise que « 80% des espaces libres de construction seront maintenus perméables ». Cela est conciliable avec un CES de 0,5 puisque au final, c'est 80% de la moitié de la parcelle qui doit être perméable.

L'AVAP sera reprise pour ne plus faire référence à une entrée de zone par la route de Rochelongue ; il s'agit d'une erreur qui sera corrigée.

Enfin, en ce qui concerne la protection du fossé central, l'évaluation environnementale et son annexe préconise que la préservation et l'amélioration de la fonctionnalité écologique du fossé de la Prunette sont assurées par l'établissement d'un tampon de 15 m de part et d'autre, matérialisé par un emplacement réservé. De plus, cette même évaluation environnementale précise que le « PLU à travers son règlement permet la mise en place d'aménagements légers n'ayant pas d'incidences significatives sur l'environnement nécessaires à la gestion de la fréquentation du site ».

Concernant leurs remarques sur les Champs blancs :

Les vocations affichées dans l'OAP et dans le règlement du PLU de la zone AUEh ne sont pas en contradiction car les destinations autorisées dans le règlement du PLU peuvent être complémentaires les unes des autres.

Par ailleurs, comme présenté p. 38 de l'OAP, l'accès à la zone située à l'Est de la route de Guiraudette se fera au travers d'un « tourne à gauche » pour les véhicules venant du Nord.

Concernant l'application d'une bande inconstructible de 100 m depuis la voie express RD 612, d'après l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, dit « amendement Dupont », « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». La ville a réalisé une étude architecturale et paysagère en décembre 2014. Celle-ci est entièrement reprise dans l'OAP et dans l'annexe 5.17 du PLU, et justifie d'un aménagement dérogatoire à l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

Concernant leurs remarques sur Bâtipaumes :

L'aménagement de cette zone a pour objectif de prendre en compte l'existant et de contenir les constructions à venir. De fortes prescriptions sur l'implantation des bâtiments, le coefficient d'emprise au sol, la perméabilité des sols ont été imposées et garantiront le respect du caractère de la zone.

Une modification de la réglementation sur les clôtures végétales pourra être envisagée.

Concernant leurs remarques sur la zone NL2, du Le centre équestre :

Considérant le caractère paysager de la zone, la mairie est favorable à limiter la densification de la zone, d'où la réglementation de l'AVAP qui contraint significativement les caractéristiques du projet, mais est également soucieuse de ne pas restreindre la programmation du centre équestre afin de permettre la réalisation d'un équipement majeur et économiquement viable pour le territoire communal voire intercommunal.

Concernant leurs remarques sur le secteur Saint Vincent Guiraudette Rochelongue :

Toute la zone UD4 n'est pas concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRI). Pour les zones impactées par le PPRI, le règlement du PLU précise que cette réglementation devra être respectées. Pour les autres zones non impactées par le PPRI, le règlement du PLU autorise les affouillements et exhaussement des sols.

Concernant leurs remarques sur La Tamarissière :

Effectivement, il y a une contradiction entre le règlement de l'AVAP (interdiction du stationnement) et l'emplacement n°44 (aménagement d'un stationnement). Considérant les enjeux liés à la gestion du stationnement en période estivale sur la Tamarissière compte tenu de son attractivité touristique, la mairie envisage de proposer à la CLAVAP de modifier le règlement de cette zone pour autoriser le stationnement sous certaines conditions, tel que prévu dans le règlement du secteur 6 « La Plaine de l'Hérault et les collines viticoles » :

« Les zones de stationnement liées aux occupations autorisées dans la zone peuvent être autorisées sous conditions :

- *la perméabilité des sols doit être maintenue ; les parkings sont traités avec des dalles alvéolées perméables, et drainage des stationnements et circulations à partir de noues plantées (tamaris, saules nains, bambous, graminées...) ; les cheminements*

constitués de stabilisé avec des agrégats naturels (béton désactivé, stabilisé avec liant hydraulique...)

- *l'aménagement doit faire l'objet d'un projet d'accompagnement paysagé renforcé, afin d'assurer l'intégration de la zone de stationnement dans le paysage. La dominante végétale est à maintenir et renforcer, plantation d'arbres de haute tige et de haies végétales. Les plantations sont choisies dans la gamme d'essences acclimatées, présentes localement. »*

La création de ce parking permettra également de gérer les flux en périphérie du PAEN des Verdisses. Les circulations des voitures seront stoppées aux abords du site, tout en encourageant la découverte des Verdisses puisque le parking se situera en entrée des boucles de promenade labélisées par la Fédération Française de Randonnée.

Concernant leurs remarques sur les logements sociaux :

Le PLU d'Agde affiche le respect du PLHi avec une prévision de 40% de logement social, calcul qui n'est pas contesté sur le fond par les services de l'Etat. Le PLU distingue effectivement les logements touristiques de ceux existants car la commune d'Agde est une commune touristique qui doit intégrer cette spécificité dans sa programmation, principe convenu avec les services de l'Etat.

Enfin, le PLU ne déroge pas à l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme qui prévoit de « (...) 4° *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (...) »*. En effet, dans les secteurs de mixité sociale identifiés au plan de zonage, l'article 2 des zones urbaines prévoit bien ces conditions de mixité sociale :

« Sont admises les constructions ayant les destinations suivantes :

- *Habitat, sous condition que dans les secteurs délimités dans les documents graphiques au titre de l'alinéa 4 de l'article L.123-1-5-II, les nouvelles opérations destinées à l'habitat:*
 - *de 8 à 11 logements, comportent au minimum 20% de logements sociaux,*
 - *de 12 logements et plus, comportent au minimum 30% de logements sociaux. »*

Concernant leurs remarques sur la trame verte et les espaces verts :

Leur demande relative au classement Natura 2000 de la parcelle cadastrée section IR n°63 ne relève pas du PLU. Le projet de parking sur l'emplacement réservé n°35 sera développé dans les points suivants traitant des demandes de l'ADENA et de l'USCVN.

La structuration de la ceinture verte est compatible avec le SCOT du Biterrois car traverse bien la commune d'Est en Ouest et revient sur une zone future à urbaniser inscrite au POS (secteur de la Prunette) afin de séparer le pôle urbain d'Agde et les pôles littoraux du Grau d'Agde et du Cap d'Agde. Par ailleurs, la zone NL1, inconstructible, est bien d'une largeur minimale de 300 m tel que préconisé par le SCOT (bande « sanctuarisé »).

Concernant leurs remarques sur l'AVAP, secteur de la Planèze :

Compte tenu de leur diversité, il semble difficilement envisageable de définir une liste exhaustive des aménagements légers de pleine nature. Une emprise au sol maximum peut être envisagée et sera soumise pour avis en commission locale de l'AVAP. Enfin, en dehors des espaces stratégiques

identifiés au plan de zonage de l'AVAP, les logements des exploitants ne pourront pas être autorisés. Ils le seront uniquement sur la zone NL2 au PLU et emplacement stratégique n°15 à l'AVAP s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités agricoles autorisées (PLU) et sous certaines conditions ; possibilité qui semble nécessaire de maintenir pour la viabilité économique du projet agricole développé.

Concernant leurs remarques relatives aux réseaux d'eau :

Les remarques relatives à l'adduction en eau potable et la gestion des eaux pluviales ont déjà été soulevées par la DREAL, l'ARS et les services de l'Etat. La gestion des eaux pluviales pourra être développée dans les OAP mais ne nécessite pas le plan précis des réseaux. Les documents plus opérationnels devront les intégrer (permis de construire, d'aménager, voire ZAC). Surtout, toutes les zones futures d'urbanisation voient leur ouverture conditionnée à « une bonne desserte en équipements publics, portant sur les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et par un réseau d'assainissement collectif » (cf. articles 2 des zones AUh, AUt, AUEh, AUEp et AUL). Par ailleurs, le PLU dans son article 4 des règlements de zone et surtout son annexe sanitaire n°5.10.4, « Carte et zonage d'assainissement des eaux pluviales », encadre déjà la gestion des eaux pluviales lors de nouveau projet de construction ou d'urbanisation sur la commune.

La question de l'eau potable est approfondie avec les services de l'ARS et du Syndicat d'adduction en eau potable des communes du Bas Languedoc. Ce dernier a attribué à Agde une enveloppe suffisante pour la prévision d'augmentation de la population agathoise, y compris en période estivale, à l'horizon 2030 (cf. annexe n°5.10.2 du PLU). Néanmoins, à la demande de l'ARS, la commune d'Agde prévoit de travailler à une programmation de son urbanisation en fonction de l'avancée de travaux sur le territoire visant à augmenter la ressource en eau potable (cf. échanges de courriers avec l'ARS courant Octobre et Novembre 2015).

Concernant leurs remarques sur les emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés sera reprise pour supprimer la distinction CG34 et Département. Seul le département de l'Hérault apparaîtra. La mairie n'est pas favorable aux suppressions des emplacements réservés demandées par Agathé, hormis celles que le Conseil Départemental dans son avis aurait sollicitées. Les autres emplacements réservés sont considérés comme nécessaires, notamment pour la gestion du stationnement en période estivale ; les travaux visés par les emplacements réservés devront prendre en compte le contexte environnemental ou paysager sensible des secteurs et intégrer des caractéristiques spécifiques en conséquence, déjà demandées par l'AVAP dans ses secteurs paysagers, voire envisager des compensations supplémentaires dans le cas de l'emplacement réservé n°35.

Concernant leurs remarques sur le respect du PPRI :

Pour chacune des zones du PLU, dès lors que celle-ci est en partie concernée par le PPRI, le règlement du PLU fait référence au PPRI et à des conditions particulières qui peuvent être imposées en conséquence. Le plan de zonage reprend même les principales zones du PPRI afin d'être parfaitement lisible quand aux contraintes des terrains. Il est donc faux que le PLU n'y fait pas référence.

Par contre, le PLU ne se substitue pas au PPRI, c'est pourquoi il y est systématiquement fait référence et le règlement du PLU ne saurait le remplacer. Les possibilités de construction sont donc à la fois

cadrées par le règlement du PPRI, puis du PLU. Si certaines possibilités sont permises par le PLU mais pas par le PPRI, alors seuls les terrains non impactés par le PPRI seraient concernés par ces dispositions du PLU.

Concernant leurs remarques sur le respect du SCOT et du PADD :

Tant le projet de la ceinture verte que les projections de population sont compatibles au SCOT du Biterrois dont le syndicat mixte a donné un avis favorable au projet de PLU arrêté.

Concernant les projections de population, il est faux que les prévisions d'augmentation de population en tissu déjà construit n'ont pas été prises en compte (Cayrets, Capiscol, opérations de logement social) puisque justement, elles contribuent à la prévision de +3 000 habitants identifiés sur Agde ville. Enfin, les logements touristiques n'ont pas été intégrés dans le décompte, considérant qu'ils ne constituent pas une population permanente comme entendue par le RGP et le SCOT du Biterrois.

Enfin, aucune nouvelle disposition des OAP, du zonage ou du règlement n'est en contradiction avec le PADD débattu en 2011 en Conseil Municipal. Certains projets n'étant pas encore précisément définis à cette époque sont à re-préciser dans le PADD mais ils ne compromettent en rien son équilibre général.

Concernant leurs remarques sur la réglementation des clôtures :

Considérant l'enjeu paysager que représente l'aspect des clôtures en milieu urbain, la mairie se montre favorable aux propositions d'AGATHE concernant les clôtures à l'alignement sur l'ensemble de la commune, à savoir :

- Soit un mur plein de 1m20 maximum surmonté jusqu'à une hauteur maximale de 2m d'un dispositif transparent ou végétalisé (cas général),
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2m mais seulement si le mur de clôture est reculé d'1m depuis l'alignement et le parterre ainsi créé, planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire.

A4 : le sémaphore d'Agde situé sur le Mont Saint Loup

Courrier du 23.11.15 du Ministère de la Défense :

Considérant les enjeux de reconversion et de valorisation du patrimoine agathois, et plus particulièrement du sémaphore du Mont Saint Loup, la mairie envisage de modifier les réglementations du PLU et de l'AVAP telle que proposée par le Ministère de la Défense ; à noter que les modifications envisagées sur l'AVAP devront être validées en commission locale de l'AVAP avant approbation du document par le conseil municipal. Ces modifications concerneront donc le règlement et le zonage de l'AVAP ainsi que le règlement du PLU.

Demande de la SCI de l'Araviège représentée par Mme VIDAL, du 23.11.15 :

La demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section KS n°97 ne peut pas être satisfaite dans le cadre de la présente élaboration du PLU d'AGDE, car cette parcelle est classée en espaces boisés classés et doit à ce titre faire l'objet d'un passage en commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites pour valider son déclassement. Le projet du

PLU d'Agde a déjà été soumis à la CDNPS en date du 08.09.15, avant l'enquête publique, afin de soumettre son avis à l'enquête publique. Ce projet de déclassement ne pourra donc s'envisager que dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU, si tentée qu'elle puisse être justifiée selon les intérêts paysagers et environnementales du site. Au vue de la configuration des parcelles, la mairie pourrait se montrer favorable au rattachement de la frange Nord-Est de la parcelle KS n°97, en contigüité immédiate avec les zones urbaines de la ZAC du Capiscol. Plus en profondeur, il semble inopportun d'agrandir la zone urbaine considérant les enjeux paysagers et environnementaux forts que représentent les pentes du Mont Saint Loup, constitutifs de la plus vaste des deux seules forêts communales que compte la commune.

B-/ THEMES DISCUTES SUR LES POINTS QUI ONT FAIT L'OBJET D'OBSERVATIONS PARTICULIERES

B.1. Courrier du collectif des habitants rue des Chênes Blancs daté du 12 Novembre 2015

Eu égard à la précédente réglementation du POS sur la zone qui prévoyait une limitation des hauteurs en cas d'implantation en limite séparative (4m), et considérant les densités plus élevées envisagées en zone UD2, la mairie envisage de corriger le règlement du PLU pour limiter à 4m les constructions implantées en limite séparative afin de limiter les conflits de voisinage. La contigüité aux limites séparatives pourra être maintenue à l'alignement, sur le principal axe de la zone (Route de Sète).

Par ailleurs, toujours pour concilier la mixité fonctionnelle projetée dans cette zone entre les habitations et les commerces, la mairie souhaite également limiter l'emprise au sol des commerces projetés à 400 m² afin de limiter le risque de nuisances qui seraient générées par de grandes surfaces commerciales, peu compatibles avec une proximité immédiate de logements.

B.2. Courrier du collectif de 26 signatures représenté par M.MARTINEZ, daté du 02.11.15

Tout d'abord, considérant la remarque du collectif, il est à préciser que l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme différencie le commerce de l'artisanat ; le règlement de zone peut donc tout à fait autoriser l'artisanat et interdire le commerce. En l'espèce, dans la zone UD4, le commerce serait admis, ainsi que l'artisanat, ce dernier uniquement sous conditions.

Le collectif souhaite donc que le PLU prévoit l'interdiction du commerce et de l'artisanat afin de maintenir la tranquillité résidentielle dans la zone, notamment au regard d'un vaste terrain non construit situé à l'Est de leur lotissement.

L'ancien règlement de zone du POS (IINAaR) autorisait les constructions à usage de commerce mais pas d'artisanat.

Compte tenu de la vocation strictement résidentielle de la zone en dehors des axes de desserte du littoral, la mairie est favorable à cette requête de supprimer la possibilité d'implantation de commerce et d'artisanat dans la zone UD4 comme Auh4. Compte-tenu de l'existant sur les axes de

desserte du littoral, elle souhaite néanmoins maintenir cette possibilité sur les terrains donnant sur les axes suivants : route de Guiraudette, route de Rochelongue, avenue de Saint Vincent, chemin des Dunes et chemin de Notre Dame à Saint Martin.

B.3. Malfato : cession de 40% du terrain dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble

Le PLU ne précise à aucun moment cette disposition. L'unique élément clairement inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation est le suivant : seuls 31,3 ha sont prévus d'être viabilisés à vocation résidentielle majoritaire, sur une superficie globale de 47 ha du site « Malfato », soit environ 67% de la zone. Les 33% correspondent aux zones inconstructibles compte tenu du PPRI, du réseau viaire, des bassins de rétention, des aménagements publics nécessairement aménagés dans la zone.

Dans ce sens, l'intégralité du foncier ne deviendra donc pas constructible, et selon sa situation, il pourra être partiellement destiné aux aménagements publics (sens large) nécessaires au fonctionnement de la zone. Sans aménagements publics calibrés et suffisants, l'urbanisation ne pourra pas se faire.

Ce foncier ne sera néanmoins pas « donné » à la collectivité. Il sera acheté au prix actuel du terrain, non constructible, sur le secteur.

B.4 Le secteur N « la petite prunette », requêtes de M.ABBAL concernant la parcelle LX n°113

La mairie souhaite rendre constructible ce terrain tel que demandé par M. ABBAL, mais ne peut néanmoins pas envisager revenir sur la cohérence affichée sur le projet de la Planèze, tant dans le PLU que l'AVAP. Elle se montre donc favorable à la diminution de la zone naturelle et de l'emplacement réservé n°27 situés à l'Ouest de la parcelle, mais reste prudente quant à une sortie éventuelle de la parcelle de l'AVAP ou une application différenciée des obligations de boisement sur les franges de la Planèze. Ces dispositions seront abordées avec les membres de la commission locale de l'AVAP avant approbation.

B.5 Le secteur « Bâtipaume », requêtes de l'Association au service de l'Enfance

Compte-tenu de leur projet d'intérêt général et de l'enjeu que représente le développement de cette structure à vocation sociale, la mairie est favorable à rattacher à la zone AUh3b, la partie nord de la parcelle cadastrée section NE n°83, en continuité des bâtis existants situés sur la parcelle voisine. Cette proposition devra être proposée et validée en commission locale de l'AVAP, puisque la zone se situe en secteur paysager.

B.6 Thématique des campings et de l'hôtellerie

Les conditions d'augmentation de la capacité d'accueil des campings en zone rouge sont précisées par le PPRI sur lequel le PLU d'AGDE n'influence pas. Dans le cadre de l'élaboration du PPRI par le Préfet, la Ville avait déjà émis la demande auprès des services de l'Etat de prendre en compte la saisonnalité du risque. Ce qu'il avait refusé d'où la réglementation actuelle du PPRI.

Concernant la demande de M. ROUANET, la mairie est favorable à reconnaître en zone camping leur terrain situé au centre de la zone littorale naturelle afin de permettre une amélioration significative des occupations qui y sont actuellement constatées, mais prescrites. Néanmoins, en l'état d'avancement du SCOT du Biterrois et du problème de compatibilité que l'Etat a clairement présenté à la mairie d'Agde concernant l'application de la loi Littoral sur ce secteur (coupure d'urbanisation et bande des 100 m), il semble à ce jour anticipé de reconnaître les vocations futures souhaitées être développées ; le « camping » de la famille ROUANET n'étant pas à ce jour administrativement autorisé. La mairie est donc favorable à intégrer un emplacement de camping sur la propriété de M. ROUANET dans le cadre du futur aménagement qu'elle projette sur ce secteur, mais qui devra être inscrit au PLU qu'après modification du SCOT du Biterrois sur ce point. Considérant cette position, la mairie est favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°99 en attendant une révision ultérieure du PLU qui présentera une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur.

Concernant la demande d'extension du camping Le Rochelongue, de M. LOPEZ, sur les parcelles cadastrées section MY n°201, 202 et 203, la Mairie est favorable à cette requête qui permet de renforcer une activité économique sur la commune.

Concernant la demande de M. DURAND pour reconnaître en zone As son aire de camping-cars, les élus sont favorables, pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment.

Concernant la requête des représentants de l'Hôtel du golf, sur la modification de la hauteur maximale autorisée en zone UB2-5d à 18 m au lieu de 15 m tel que prévu au POS actuel, la mairie souhaite maintenir la réglementation projetée à 18 m afin de renforcer les possibilités d'extension des activités hôtelières présentes sur la zone. Il s'agit d'un secteur en entrée de station du Cap d'Agde, à proximité immédiate du golf, propice à développer une activité d'hébergement touristique de qualité et économiquement porteuse.

B.7 Requête de la SCI Voie expresse, route de Guiraudette

La mairie est favorable à la réduction du périmètre de la zone UP3 (zone de la STEP) en excluant le site projet du futur centre technique municipale, sous réserve de l'avis de la DREAL et des services de la police de l'eau. Pourraient ainsi classées les parcelles n°27 et 40 en zone UEa. La cohérence du projet de PLU n'en serait pas affectée. Le terrain prévu pour le CTM ne devra néanmoins pas être classé en zone naturelle. Il devra être classé en sous-zonage spécifique au sein de la zone UP3.

Par contre, réduire au nord la zone N autour de la zone UP3, ne permettrait pas pour autant de rattacher la parcelle n°49 et 50 en zone UEa car ces zones se situent, d'une part, à moins de 100 m de l'axe de la voie express et de la voie de décélération (d'où l'inconstructibilité sur ce secteur) et, d'autre part, aucun logement ni activité accueillant du public ne pourraient être autorisés du fait de la proximité à moins de 100m de la STEP.

Enfin, l'emplacement réservé n°26, correspondant à un bassin de rétention (et non d'espaces publics au sens large – erreur qui devra être corrigée dans le projet de PLU avec l'ER n°27), pourra être supprimé en accord avec le Département de l'Hérault qui devait être le destinataire de cet aménagement.

B.8 Requêtes de l'U.S.C.V.N. et de l'ADENA concernant les abords de la Réserve du Bagnas et le quartier naturiste

Sur les demandes présentées par l'Union des Syndicats de Copropriétaires du Village Naturiste mais également celles présentées par l'Association de Défense de l'Environnement et de la Nature des Pays d'Agde, la Mairie se positionne comme suit :

- **sur l'emplacement réservé n°35** : la mairie souhaite son maintien car aux vues des enjeux de stationnement et de circulation à l'intérieur et aux abords du quartier naturiste, la création d'un stationnement à l'extérieur est la meilleure solution. La proposition de surélévation des parkings existants n'est financièrement pas viable car trop coûteuse ; la proposition de parkings en front de mer n'apparaît pas pertinente car située a priori sur le Domaine Public Maritime et obligerait les véhicules à traverser tout le village alors que l'objectif serait de tendre vers une piétonisation du quartier. La mairie souhaite conserver l'intégralité de l'emprise de l'emplacement réservé n°35 puisqu'elle permettra de desservir un périmètre plus grand d'usagers tout en restant en périphérie de la zone Natura 2000. Afin de compenser cet impact sur la zone Natura 2000, la Mairie souhaite proposer une extension de cette zone à proximité dans une proportion supérieure au périmètre impacté.

- **sur l'emplacement réservé n°36** : la mairie souhaite son maintien afin de rendre public cette voie et de repenser son aménagement urbain. Ainsi, le Maire entend significativement renforcer la sécurité liée au risque incendie en facilitant l'accès aux services du SDIS mais aussi par l'usage des pouvoirs de police qui incombent au Maire.

B.9 SCI COVE M CORONA

M. Frédéric CORONA demande le déclassement d'une partie de la parcelle cadastrée section IP n°113 à son extrémité Ouest pour un classement en zone UD2. Le reste de la parcelle ferait l'objet d'une donation gratuite à la Mairie.

Cette parcelle est soumise à une contrainte particulière puisqu'elle est entièrement identifiée comme un espace boisé classé. Or le déclassement de tout ou partie de ces bois ne relève pas du seul choix de la ville. A ce jour, il n'est pas possible pour la Mairie de se positionner définitivement puisqu'il faudrait par ailleurs compenser la perte de boisement par un autre bois présentant un réel intérêt. Ce dossier pourra faire l'objet d'une étude ultérieure pour un éventuel passage devant la commission de déclassement des espaces boisés classés.

B.10 Chemin la Colonie, requête de M. Jean Van Brussel datée du 16 Novembre 2015

La mairie se montre favorable à sa demande et prévoit de supprimer la voie de liaison entre le chemin de l'Ange gardien et le chemin de la Colonie, objet de l'emplacement réservé n°100, au profit d'une aire de retournement à matérialiser par un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section MB n°75.

B.11 Remarques relative à des problèmes d'assainissement sur la commune

Cette question technique relative à un problème d'assainissement ne relève pas spécifiquement du contenu du PLU. Cette remarque a été portée à la connaissance des services en charge de l'assainissement de la Ville afin de rectifier les dysfonctionnements relevés. Il est à préciser que la gestion des eaux usées dans le PLU est cadrée par le zonage et le règlement d'assainissement en annexe 5. 10.3 du PLU et l'article 4 des règlements de zone qui s'y réfère.

B.12 Chemin des Blanquettes Grau d'Agde et Chemin des Camarines Rochelongue

Le PLU prévoit un emplacement réservé n°100 « chemin de la Baie de l'amitié sur une emprise de 6 mètres. La mairie est favorable à repositionner cet emplacement réservé afin de respecter les chemins existants, en l'occurrence le chemin privé qui traverse la parcelle cadastrée section MR n°119. Il est à préciser que la création de nouvelles voies sur ce secteur n'est pas admise par les services de l'Etat tel que repris dans leur avis de synthèse ; les seuls emplacements réservés qui pourront être maintenus sont donc ceux qui prennent appui sur un cheminement existant, ce qui peut être le cas pour cet emplacement réservé. Il est à préciser que ce cheminement est primordial pour la bonne desserte de la zone et servira de trame pour le maillage en réseaux lorsque les aménagements projetés pourront être autorisés par le PLU (cf. ci-dessous). La valorisation de la propriété de M. AMIEL n'en sera que meilleure.

B.13 Bande de 100 mètres du littoral

La mairie affiche effectivement son intention de rendre constructible la zone classée N en bordure du littoral à l'ouest de Rochelongue, afin de « décabaniser » ce secteur et l'assainir. Il s'agit d'un enjeu important pour le territoire agathois, tant en terme de salubrité publique, que de valorisation du littoral puisque situé à proximité immédiate des plages. Néanmoins, son urbanisation doit être inscrite au SCOT pour qu'elle puisse être envisagée au PLU car elle dépend de l'interprétation de la loi Littoral que l'on fait sur le territoire. Aujourd'hui, la zone, inconstructible au POS, est considérée au SCOT du Biterrois comme la dernière « coupure d'urbanisation » du littoral agathois située au sein du tissu urbanisé du Grau d'Agde et du Cap d'Agde.

Enfin, considérant le périmètre mais aussi la situation sensible du secteur, l'urbanisation proposée devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui cadrera les possibilités d'évolution précises à l'échelle de la zone.

La mairie est favorable à mieux expliciter ces éléments dans le rapport « Justification des choix du PLU » ainsi que dans le règlement de la zone N, en précisant une identification particulière du secteur.

B.14 Secteur « corridor écologique »

Afin de conforter l'activité agricole existante située dans la Planèze (élevage de chevaux), la mairie est favorable à donner plus de souplesse dans les possibilités d'extension ou de construction agricole au sein de la zone NL1 ; cette préoccupation sera également étendue à toutes les zones N et A comme demandé par la Chambre d'Agriculture dans son avis daté du 6 Octobre 2015 et du Ministère de la Défense dans son courrier du 23.11.15 (cf. point A4 précédent).

Dans ce sens, afin de faciliter l'activité de l'exploitant, la mairie est également favorable à réduire la zone Ner sur le site même de Natura 2000 des mares de Baluffe (et non partie nord située en dehors du site Natura 2000).

Ces modifications devront néanmoins être proposées et validées en commission locale de l'AVAP avant approbation car situées en secteur paysager.

Par contre, il ne semble pas opportun d'étendre la zone AUT plus au nord pour inclure davantage ses parcelles, puisque la destination de cette zone future d'urbanisation n'est pas agricole. Enfin, il semble également délicat de créer un « pastillage » NL2 autour de la propriété bâtie de l'éleveur car elle se situe dans l'une des zones de la Planèze les plus étroites, secteur central, dans laquelle le SCOT du Biterrois impose une bande de 300 m vierge de nouvelles possibilités de constructions.

B.15 Requête sur la zone NL1 - parcelles LS 81, 83, 85 et 87

Le PLU, dans le respect du SCOT, identifie la planèze comme une trame verte, c'est-à-dire une zone naturelle ne supportant pas de construction lourde. La notion de trame verte est d'assurer la continuité écologique entre les espaces. En l'occurrence, la planèze fait le lien entre la réserve du Bagnas, le mont Saint Loup et le fleuve Hérault et les verdisses. L'intégration des parcelles cadastrées section LS n°81, 83, 85 et 87, situées au cœur de la Planèze, serait en contradiction avec la notion de trame verte et l'objectif de conserver cet espace en zone naturelle à forts enjeux paysagers. Par ailleurs, la zone AUEh a fait l'objet d'une étude d'aménagement dont les conclusions n'aboutissent pas à envisager une extension au sud.

B.16 Remarques générales sur le secteur Malfato

Thème déjà traité dans le point B3 précédent.

Le secteur dit de Malfato est identifié au PLU par le zonage AUh1 et est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, l'aménagement de cette zone doit respecter les règles supra-communales comme le SCOT ou le PPRI. Le PLU prévoit la mise en constructibilité des parcelles mais dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le PLU ne prévoit pas que les propriétaires de parcelles cèdent 40% de leur foncier. En revanche, l'aménagement de ce secteur d'environ 47ha nécessitera la création d'un réseau viaire, de bassins de rétention, d'équipements publics conduisant à ce que seuls 31,3Ha soient finalement cessibles. Ainsi 34% des 47Ha ne seront pas cessibles.

B.17 Remarque sur le secteur Planèze

Thème déjà traité dans les points A3, B4, B14 et B.15 précédents.

Les réglementations projetées tant dans l'AVAP que le PLU d'Agde ont été prévues pour la matérialisation d'un projet de valorisation de ce secteur en trame verte structurée autour des activités de pleine nature. (cf. schéma ci-dessous).



Projet d'aménagement de la Planèze

La volonté de la mairie est de redonner des usages à cette zone afin de lutter contre toutes dérives d'occupation (cabanisation), articuler les différents pôles urbains de la ville autour d'une même entité naturelle, tout en préservant ses caractéristiques paysagères.

B.18 (B.11) Divers : projet de l'Ecole Notre-Dame

Le projet de restructuration de l'îlot Notre-Dame, inscrit en emplacements stratégiques E6 et E4 à l'AVAP, est primordial pour la valorisation du centre ancien d'Agde.

Le projet présenté dans les pièces graphiques du courrier de Mme MACE n'est qu'un projet affiché par le promoteur, en rien validé par un permis de construire. Il s'agit de documents non contractuels, de communication pour le promoteur.

La réglementation de l'AVAP sur ce secteur prévoit une hauteur maximale à l'égout de 3 étages et le PLU de 15 mètres.

Enfin, concernant l'implantation du bâtiment, il ne peut être restreint les droits à construire de la propriété de l'Ecole Notre-Dame au-delà des règles d'implantation du bâti par rapport aux limites

séparatives prévues au PLU, à savoir, au delà de 15m de l'alignement, « à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3m ».

B.19. Autres points, non soulevés dans le rapport de synthèse

Par ailleurs, la mairie se montre favorable aux requêtes suivantes, que vous n'avez pas reprises dans votre relevé de synthèse, mais que nous souhaiterions pouvoir intégrer comme modification dans nos documents PLU et AVAP avant approbation ; nous vous remercions de l'attention que vous y porterez dans votre avis de synthèse :

- **Requête n°23 de C.VILLA et F.CHALLIEZ** : le déplacement du bassin de rétention prévu sur la zone future d'urbanisation AUe, en limite sud de la zone, en zone naturelle. Cette requête nous semble intéressante car permettrait d'augmenter la création de surface d'activités sur une zone ouverte à l'urbanisation, et compatible au zonage de la zone. Cette modification nécessitera néanmoins avant approbation d'être présentée et validée en commission locale de l'AVAP.
- **Requêtes n°30, 31, 32, 48, 49, 51, 110, 111, 112, 130, 131 et 133 relatives à l'évolution des espaces libres sur la station du Cap d'Agde (article UD5)** : préciser que les espaces de jardins privés, non collectifs, peuvent être en partie diminués. Considérant la taille moyenne des logements sur la station du Cap d'Agde, la mairie considère comme intéressant de pouvoir donner une possibilité d'extension de petits logements, sans pour autant compromettre la qualité paysagère de la station du Cap d'Agde. Elle se montre donc favorable à prévoir une possibilité d'extension des habitations existantes sur une surface maximale de 15% de la surface des jardins privés, sans revenir sur l'impossibilité de réduire la surface des parcs et jardins à usage collectif.
- **Requêtes n°46 et 53 de Philippe GAMBLIN et du cabinet d'avocat conseils ACTAH, relatives à la zone AUH3b de Batipaume** :
 - supprimer la référence à l'ancien chemin communal, aujourd'hui intégré à la propriété du centre de vacances : requête justifiée considérant la réalité de la situation,
 - préciser les règles de gestion de l'existant dans la bande d'inconstructibilité de 100m depuis la voie rapide (travaux d'améliorations et extension limitée de l'existant) : la mairie est évidemment favorable à cette demande de « bon sens » ; elle pourra néanmoins modifier le règlement que dans les limites de ce qui est réglementairement autorisé par le code de l'Urbanisme (amendement DUPONT).
 - préciser le maintien des activités existantes sur site et citer les habitations légères de loisirs : conformément à l'article R.111-32 du code de l'Urbanisme qui prévoit l'implantation d'habitations légères de loisirs possible dans les villages de vacances reconnus en tant que tel, la mairie est favorable à ce type d'implantation qui permettrait au centre de revaloriser et de diversifier leur offre d'hébergement.
 - ne pas citer l'accueil de la maison des saisonniers afin de protéger des nuisances possibles l'activité d'accueil touristique du centre de vacances : conscient des risques de nuisances entre l'accueil des saisonniers et les vacanciers du centre, la mairie est

favorable à ne pas situer précisément l'emplacement de l'accueil des saisonniers sur la zone afin d'envisager plusieurs sites ou le site adéquat sur l'ensemble du périmètre. Conformément au code de l'urbanisme, le règlement de la zone AUH3b ne citera pas explicitement le centre de vacances dans les destinations autorisées ; néanmoins, comme la création de cet accueil des saisonniers est une préconisation du Programme Local de l'Habitat Intercommunal, elle souhaite maintenir cet objectif dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone. Enfin, pour limiter le risque de nuisances mais également pour une faisabilité plus réaliste du projet d'accueil des saisonniers, la mairie est également favorable à diminuer le nombre d'emplacements prévus dans ce centre d'accueil, sous réserve de considérer le nombre d'emplacements touristiques existants sur le centre de vacances, non comptabilisés jusqu'ici dans les calculs de densité de zone (193 chambres d'hébergement touristiques, 23 chambres d'accueil de saisonniers propres au centre et 1 logement de fonction).

- **Requête n°140 de Claude AUGÉ :** exclure la zone UB4 du Front de mer du Grau d'Agde du secteur de mixité sociale. Compte tenu de la situation de la zone en front de mer et des enjeux touristiques évidents, la mairie est favorable à ne pas imposer de mixité sociale sur les projets à développer dans cette zone.
- **Requête n°219 de S.BERNAD :** préciser que les piscines sur la zone AUh3c peuvent s'implanter en dehors de la bande de constructibilité limitée de 50m depuis l'alignement au chemin du Petit Pioch. Cette requête nous semble justifiée afin de ne pas contraindre plus l'implantation du bâti sur ce secteur.

En espérant que nos observations vous satisferont, je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Gilles D'ETTORE