

**OBJET :**

Approbation de l'Aire de  
Mise en Valeur de  
l'Architecture et du  
Patrimoine d'Agde

**N° 3**

Réf. : Direction de  
l'aménagement durable et du  
Foncier

**NOMBRE DE MEMBRES**

Afférents au Conseil : 35  
En exercice : 35  
Qui ont pris part à la délibération : 32

Date de convocation : 10/02/2016

Transmis en sous-préfecture le :  
24/02/16

Reçu en sous-préfecture le : 24/02/16

Affiché le : 24/02/16

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNE D'AGDE

**SEANCE DU 16 février 2016**

L'an 2016 le seize février

Le Conseil Municipal de la Commune d'AGDE s'est réuni en session  
ordinaire, sous la présidence du Maire.

**Présents :**

M. D'ETTORE, M. FREY, Mme RAYNAUD, M. BONNAFOUX, Mme  
VIBAREL, Mme KELLER, M. MILLAT, Mme. ANTOINE, M. CRABA,  
Mme. HOULES, M. MANGIN, M. BENTAJOU, M. SAUCEROTTE,  
Mme LABATUT, Mme GUILHOU, Mme MATTIA, M. THERON, M.  
GLOMOT, Mme MARTINEZ, M. HUGONNET, M. REY, Mme  
GARRIGUES, M. CASTEL, Mme SEIWERT, Mme TORNARE

**Mandants :**

M. RUIZ  
M. CHAILLOU  
Mme MOTHES  
Mme SALGAS  
Mme KERVELLA  
M. GRIMAL  
M. MUR

**Mandataires :**

M. D'ETTORE  
M. MILLAT  
Mme GUILHOU  
M. FREY  
Mme. ANTOINE  
Mme GARRIGUES  
Mme SEIWERT

**Absents :**

Mme MAERTEN, M. LEBAUBE, Mme KEITH

**Secrétaire de séance : M. FREY**

**Rapporteur : M. D'ETTORE**

Le rapporteur expose que :

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces paysagers dans le respect du développement durable.

Depuis 2004, le territoire communal est déjà réglementé par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dont la révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2008.

Cette révision visait avant tout à :

- la rectification d'incohérences constatées suite à l'application de la ZPPAUP en vigueur,
- la mise en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme dont la prescription de son élaboration a été prise lors du même conseil municipal du 25 Septembre 2008,
- l'extension de la zone paysagère de la Planèze, jusqu'aux berges de l'Hérault.

Suite à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II et au décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et sa circulaire n°MCCC1206718C du 2 mars 2012, le Conseil Municipal du 20 février 2013 a de nouveau délibéré pour prescrire l'élaboration de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en rem-

placement de la ZPPAUP.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration de l'AVAP demeurent les mêmes que ceux de la révision de la ZPPAUP mais sont par ailleurs complétés par des objectifs de prise en compte du développement durable conformément aux nouvelles exigences réglementaires.

Lors du Conseil Municipal du 20 Février 2013, a également été créée la Commission Locale de l'AVAP (CLAVAP), organe consultatif qui a validé chacune des grandes étapes d'élaboration du projet d'AVAP. Suite aux élections municipales, la liste des membres de la commission a été réactualisée lors du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> Juillet 2014.

La CLAVAP a émis un avis favorable en date du 7 mai 2015 sur les résultats de la concertation et a validé le projet d'AVAP.

Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil Municipal du 30 juin 2015.

Le projet d'AVAP a été arrêté le 30 juin 2015 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont eu deux mois pour formuler leur avis.

La Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) du 2 Juillet 2015 a émis un avis favorable en date du 20 juillet 2015 sur le projet d'AVAP.

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique conjointe PLU-AVAP qui s'est déroulée du 15 octobre 2015 au 23 novembre 2015 suite aux arrêtés municipaux datés du 24 septembre 2015 et 12 novembre 2015.

Dans son rapport d'enquête remis le 23 décembre 2015, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux demandes de précisions sur des points de remarques résiduelles.

Les résultats de l'enquête publique ainsi que les avis des PPA et de la CRPS justifient quelques modifications mineures au projet arrêté d'AVAP, exposées dans la note annexée à la présente délibération.

La CLAVAP du 29 Janvier 2016 a émis un avis favorable assorti de deux réserves sur le projet de modification d'AVAP arrêté suite aux résultats de la consultation des PPA et de l'enquête publique.

Par courrier du 4 Février 2016, Monsieur Le Préfet de l'Hérault a donné son accord pour la création de l'AVAP d'Agde tel que validé par la CLAVAP du 29 Janvier 2016, réserves levées.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Où l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

### **A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**27 POUR**

**5 ABSTENTIONS**

**Mme GARRIGUES, M. GRIMAL, Mme SEIWERT, Mme TORNARE, M. MUR**


## **DECIDE**

- **DE MODIFIER** le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine qui a été soumis à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis,
- **D'APPROUVER** le dossier d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine tel qu'il est annexé à la présente délibération et tel qu'il a été accepté par Monsieur le Préfet de l'Hérault,
- **DE TRANSMETTRE** la présente délibération et le dossier d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine annexé à Monsieur le Préfet de l'Hérault,

- DIT que conformément à l'article D. 642-1 du code du Patrimoine, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et une mention sera insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans tout le département
- DIT que la présente délibération et le dossier d'AVAP seront tenus à la disposition du public en mairie aux heures d'ouverture habituelle.

Fait et délibéré à AGDE, les jour, mois et an susdits

**Le Maire,  
Gilles D'ETTORE**







24 FEV. 2016

**PROJET D'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
(AVAP) D'AGDE : MODIFICATION DE L'AVAP SUITE AUX RETOURS  
DES PERSONNE PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR  
LE PROJET ARRETE LE 30.06.15**

**I. CONSULTATION DES PPA ET ENQUETE PUBLIQUE**

Suite à l'arrêt du projet d'AVAP en Conseil Municipal du 30 Juin 2015, le projet a été transmis aux personnes publiques associées qui avaient 2 mois pour transmettre leur avis. Passé ce délai, leur avis est réputé favorable. Deux réponses sont parvenues en mairie :

- L'avis de la Ville de Bessan daté du 20 Juillet 2015 qui ne formule aucune remarque particulière,
- L'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine daté du 1<sup>er</sup> Septembre 2015 qui émet un avis favorable au projet d'AVAP arrêté.

Par ailleurs, le projet d'AVAP a été présenté en Commission Régionale du Patrimoine et Sites (CRPS) le 2 Juillet 2015, qui a émis un avis favorable daté du 20 Juillet 2015.

Du 15 Octobre au 23 Novembre 2015, le projet d'AVAP a été soumis à enquête publique, commune avec le projet de PLU. 222 personnes se sont déplacées et ont été reçues lors des quatre permanences organisées durant l'enquête publique ; 36 courriers ou autres pièces ont par ailleurs été déposés lors de ces permanences. Par ailleurs, 126 mentions ou courriers ont été portés sur les registres tenus à disposition du public durant toute la durée de l'enquête. De ces différents retours, le commissaire enquêteur a fait une synthèse transmise à Monsieur Le Maire en date du 30 Novembre 2015 et lui demande de se positionner vis-à-vis des questions qui y sont soulevées. Par courrier du 15 Décembre 2015, Monsieur Le Maire transmet au commissaire enquêteur ses intentions vis-à-vis de ce retour. Compte tenu de ce retour et du contenu des dossiers de PLU et d'AVAP soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur rend son rapport d'enquête définitif le 23 Décembre 2015 et formule **un avis favorable aux projets de PLU et d'AVAP d'Agde.**

Neuf remarques émises lors de l'enquête publique concernaient directement le projet d'AVAP ; quatre autres concernaient davantage le projet de PLU, mais du fait de la compatibilité entre le PLU et l'AVAP, concernent également le document. Les modifications demandées, reprises par le commissaire enquêteur, sont reprises ci-dessous, ainsi que la position de la mairie dans son retour au commissaire enquêteur.

Le projet d'AVAP et des modifications demandées suite à l'enquête publique a été soumise à la Commission Locale de l'AVAP du 29 Janvier 2016. Le retour de l'AVAP sur ces dernières est repris pour chaque demande ci-dessous. Le projet d'AVAP soumis au Conseil Municipal pour approbation est celui tel que validé par la CLAVAP et accepté par le Préfet de Département en date du 4 Février 2016.

## II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET D'AVAP ARRETE SUITE AUX RETOURS DES PPA ET SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Pour prendre connaissance des demandes de modifications : cf. avis de synthèse du commissaire enquêteur daté du 30.11.15 et retour de la mairie daté du 15.12.15 (en jaune, ce qui concerne l'AVAP).

Pour prendre connaissance des modifications apportées au projet d'AVAP arrêté : cf. règlement de l'AVAP, planches 1 (plan de repérage général), 2 (plan de repérage centre-ville) et 3 (plan de repérage Grau d'Agde et Tamarissière) de l'AVAP soumise pour approbation.

		Documents de l'AVAP arrêté modifiés
<b>Point 1 :</b> <i>(demande dans le cadre de l'enquête publique)</i>	<p><b>Remarque 20 :</b> La réglementation de l'AVAP interdit toute forme de terrasse en zone faubourg sur bâtiment à préserver : pourquoi ne pas autoriser de terrasse si cet élément n'est pas visible depuis le domaine public car situé à l'arrière de la parcelle par exemple. Voir la possibilité d'extensions et surélévations des immeubles à conserver pour permettre le maintien d'un patrimoine vivant et valorisable.</p> <p><b>Retour mairie au CE :</b> 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 publics) 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 locales de l'AVAP avant approbation du projet.</p>	
<b>Modifications sur règlement :</b>	<p>Sur toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser sur les bâtiments à préserver les terrasses non visibles depuis le domaine public</li> <li>- Ne pas interdire l'extension et la surélévation des bâtiments existants identifiés comme à conserver et inclure le paragraphe suivant (vu avec l'ABF) : « <i>Tout projet d'extension ou de modification sur les bâtiments existants (à conserver) devra respecter la cohérence architecturale du bâtiment et la qualité urbaine et paysagère du secteur identifié. Il devra permettre une valorisation des caractéristiques patrimoniales identifiées.</i> ».</li> <li>- Prévoir dans ce cadre une « souplesse » sur les démolitions (ne pas les limiter aux édifices parasites)</li> </ul>	<p>p.31, p.41, p.49, p.59, p.74, p.86, p.99</p> <p>p.21, p.30, p.40, p.58, p.85, p.98</p> <p>p.30, p.40, p.48, p.58, p.85, p.98</p>
<b>Modifications sur zonage :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier un espace stratégique sur le sémaphore et ses abords proches</li> <li>- Identifier le sémaphore comme bâtiment à conserver</li> </ul>	Planche 1



<b>Point 2 :</b> (demande dans le cadre de l'enquête publique)	Retour mairie au CE : 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.	
<b>Modifications sur règlement :</b>	P.95, dernier paragraphe : Les entrées sur le site ( <del>routes de la Guiraudette et De Rochelongue</del> ) sont à traiter de façon à valoriser les vues sur l'ensemble de La Planèze et les monts.	p.95
<b>Modifications sur zonage :</b>	Aucune	-

<b>Point 3 :</b> (dans le cadre de l'enquête publique)	<p>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 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 » :</p> <p>« Les zones de stationnement liées aux occupations autorisées dans la zone peuvent être autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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...)</li> <li>• 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. »</li> </ul> <p>La création de ce parking permettra également de gérer les flux en périphérie du PAEN des Verdisses. Les circulations voiture 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.</p>	
<b>Modifications sur règlement :</b>	<p>Homogénéiser les règles relatives au stationnement sur les zones paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement de la zone paysagère 5 : Pinède de la Tamarissière (p.66)</li> <li>- Règlement de la zone paysagère 7 : Berges de l'Hérault et du Canal du Midi (p.82)</li> <li>- Règlement de la zone paysagère 9 : la Conque du Cap d'Agde (p.104)</li> </ul>	p.66, p.82, p.104



	Autoriser le stationnement en rajoutant le paragraphe lié au stationnement dans le secteur 6.	
<b>Modifications sur zonage :</b>	Aucune	-

<b>Point 4 :</b> (demande dans le cadre de l'enquête publique)	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.	
<b>Modifications sur règlement :</b>	Secteur paysager n°8 de la Planèze, p. 92 - 1 <sup>er</sup> paragraphe : difficulté à fixer une emprise au sol ; les aménagements légers autorisés ne sont pas nécessairement générateurs d'une emprise au sol tel que considéré par le Code de l'Urbanisme.  ⇒ Aucune modification	-
<b>Modifications sur zonage :</b>	Aucune	-

<b>Point 5 :</b> (demande dans le cadre de l'enquête publique)	Cf courrier du Ministère de la Défense + demande 1 AVAP  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 par le conseil municipal du document. Ces modifications concerneront donc le règlement et le zonage de l'AVAP ainsi que le règlement du PLU.	
<b>Modifications sur règlement :</b>	Sur toutes les zones : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser sur les bâtiments à préserver les terrasses non visibles depuis le domaine public</li> <li>- Ne pas interdire l'extension et la surélévation des bâtiments existants identifiés comme à conserver et inclure le paragraphe suivant (vu avec l'ABF) : « Tout projet d'extension ou de modification sur les bâtiments existants (à conserver) devra respecter la cohérence architecturale du bâtiment et la qualité urbaine et paysagère du secteur identifié. Il devra permettre une valorisation des caractéristiques patrimoniales identifiées. ».</li> <li>- Prévoir dans ce cadre une « souplesse » sur les démolitions (ne pas les limiter aux édifices parasites)</li> </ul>	Mêmes modifications que le point 1
<b>Modifications sur zonage :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier un espace stratégique sur le sémaphore et ses abords proches</li> <li>- Identifier le sémaphore comme bâtiment à conserver</li> </ul>	Mêmes modifications que le point 1

	<p>Ces modifications devront néanmoins être proposées et validées en commission locale de l'AVAP avant approbation car situées en secteur paysager.</p> <p>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 300m vierge de nouvelles possibilités de constructions.</p>	
<b>Modifications sur règlement :</b>	<p>Rejoint demande 5 et demande 1 AVAP</p> <p>Plus particulièrement, pour la ferme identifiée « à conserver » au nord de la Prunette, voir comment autoriser un bâtiment agricole à proximité immédiate des bâtiments existants (possibilité similaire à ce qui est autorisé en secteur paysager 6, mais sans autoriser ailleurs des constructions). (espace stratégique réduit autour de la ferme ?)</p> <p>Mettre en cohérence le paragraphe 1 de la p.92 et le paragraphe 1 de la page 98 : systématiser la formule « Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes non repérées par l'étude ne sont pas autorisées, à l'exception des <i>espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières</i> identifiés sur le document graphique, et les équipements de pleine nature (...). »</p> <p>Secteur paysager n°8 de la Planèze, p. 96 - 1<sup>er</sup> paragraphe de E17 : « ce secteur fait l'objet d'un projet <b>principal (à rajouter)</b> d'aménagement de centre équestre » (impossibilité au titre du code de l'urbanisme à n'autoriser qu'un seul type d'exploitation agricole)</p>	<p><i>A voir</i></p> <p><i>p.92, p.98</i></p> <p><i>p.96</i></p>
<b>Modifications sur zonage :</b>	A voir espace stratégique autour de la ferme identifiée « à conserver » au nord de la Prunette (doit être vue en cohérence avec le zone NL2 du PLU)	<i>A voir</i>

<b>Point 9 :</b> <i>(conséquence de la mise en compatibilité avec le PLU ; demande des PPA)</i>	Modification des zonages camping au PLU sur les secteurs naturels hors urbanisation (demande sur le PLU ayant un impact sur l'AVAP)	
<b>Modifications sur règlement :</b>	Aucune	-
<b>Modifications sur zonage :</b>	Modification du zonage des espaces stratégiques relatifs aux campings en zone paysagère à revoir conformément à la modification du zonage « camping » demandée par les services de l'Etat sur le PLU.	<i>Planche 1</i> <i>Planche 3</i>



<p><b>Point 6 :</b> (demande dans le cadre de l'enquête publique)</p>	<p>Le secteur N « la petite Prunette », requêtes de M.ABBAL concernant la parcelle LX n°113 :</p> <p>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.</p>	
<p><b>Modifications sur règlement :</b></p>	<p>Secteur paysager n°8, Planèze : <b>à modifier</b> : «Les franges <del>en périphérie du secteur de la Planèze, et particulièrement</del> entre les espaces stratégiques et le cœur de la Planèze, doivent être boisées et denses sur une profondeur de 20 mètres, 10 mètres <i>minimum</i> de cette bande doivent être boisés sur les emprises des espaces stratégiques, les 10 autres mètres seront à boiser sur la zone paysagère non concernée par les espaces stratégiques ; la hauteur et la densité des essences doivent diminuer vers le cœur de la Planèze. Le cœur de la Planèze doit conserver sa dominante végétale et son caractère ouvert. »</p>	<p>p.92</p>
<p><b>Modifications sur zonage :</b></p>	<p>Aucune</p>	<p>-</p>

<p><b>Point 7 :</b> (demande dans le cadre de l'enquête publique)</p>	<p>B.5 Le secteur « Bâtipaume », requêtes de l'Association au service de l'Enfance</p> <p>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 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.</p>	
<p><b>Modifications sur règlement :</b></p>	<p>aucune</p>	<p>-</p>
<p><b>Modifications sur zonage :</b></p>	<p>Extension de l'espace stratégique conformément à l'extension de la zone urbaine AUh3b au PLU</p>	<p>Planche 1</p>

<p><b>Point 8 :</b> (demande dans le cadre de l'enquête publique)</p>	<p>B.14 Secteur « corridor écologique »</p> <p>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 et du Ministère de la Défense dans son courrier du 23.11.15 (cf. point A4 précédent).</p> <p>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).</p>	
---	--	--



<b>Point 10 :</b> <i>(conséquence de la mise en compatibilité avec le PLU ; demande des PPA)</i>	Modification du zonage de l'espace stratégique E17 dans la Planèze, correspondant au zonage NL2 au PLU (demande sur le PLU ayant un impact sur l'AVAP)	
<b>Modifications sur règlement :</b>	Aucune	-
<b>Modifications sur zonage :</b>	Modification du zonage de l'espace stratégique E17 dans la Planèze (réduction à l'ouest de la zone) conformément à la modification du zonage «NL2» demandée par les services de l'Etat sur le PLU.	<i>Planche 1</i>

<b>Point 11 :</b> <i>(conséquence de la mise en compatibilité avec le PLU ; demande des PPA)</i>	Modification du zonage de l'espace stratégique E9 sur le secteur de la Méditerranéenne correspondant au zonage As au PLU (demande sur le PLU ayant un impact sur l'AVAP)	
<b>Modifications sur règlement :</b>	Aucune	-
<b>Modifications sur zonage :</b>	Modification du zonage de l'espace stratégique E9 sur le secteur de la Méditerranéenne (réduction à l'ouest de la zone) conformément à la modification du zonage «As» demandée par les services de l'Etat sur le PLU.	<i>Planche 1 Planche 2</i>

<b>Point 12 :</b> <i>(conséquence de la mise en compatibilité avec le PLU ; demande des PPA)</i>	Demande de la SNCF de reconnaître au PLU la maison du garde barrière situé sur les parcelles IM 102, 104 et 105, en zone UD1a, au même titre que les propriétés riveraine. Ces parcelles se situent en zone paysagère 6 « La plaine de l'Hérault et les collines viticoles ». Le STAP souhaite maintenir un regard sur l'évolution de cette propriété et ne souhaite donc pas la sortir du périmètre AVAP ; une adaptation est en conséquence proposée uniquement dans le règlement pour ne pas restreindre les constructions du secteur paysager qu'aux bâtiments agricoles, tout en préservant l'ensemble des règles constructives qui s'y appliquent.	
<b>Modifications sur règlement :</b>	Rajout en entête du règlement de zone «(...) à l'exception principale du bâti destiné à l'exploitation de l'activité agricole (...)».	p.70 p.73
<b>Modifications sur zonage :</b>	Aucune	-

**Pour rappel :** les pièces suivantes du projet d'AVAP arrêté en conseil municipal du 30 Juin 2015 ne sont pas modifiées :

- Le rapport de présentation et ses annexes
- Les annexes au règlement (les fiches bâtiments)





# Cabinet d'Experts FERRI-CABEO

Viviane FERRI

Commissaire Enquêteur

Inscrite auprès de la Compagnie des Commissaires Enquêteurs  
Région Languedoc Roussillon - Vaucluse

Expert Immobilier

Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
et Syndicat national des Experts Immobiliers (S.N.E.I.)

Médiat eur

diplômé par l'Université Lumière -Lyon II

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur le Maire Gilles DETORRE

Hôtel de Ville

Rue alsace Lorraine

34300 - AGDE

A l'attention de Mme Flore PASQUET

Directrice du Service Environnement

CONTACT : flore.pasquet@ville-agde.fr

Béziers, le 30 Novembre 2015

Références :  
Dossier d'enquête publique n° E.15000134 / 34 du 08 juillet 2015

Concerne :  
Enquête publique relative à la révision générale du P O S valant élaboration du P L U et au projet  
d'élaboration de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine de la commune d'AGDE.

Objet :

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES  
PORTANT AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
- Article 123-18 du Code de l'Environnement -

L'enquête publique organisée au motif référencé s'est déroulée durant 33 jours consécutifs  
- du 15 octobre au 16 novembre 2015

Lieu de permanence: Locaux des Mairies d'AGDE - Hérault  
Lieu de consultation du dossier : les services d'Urbanisme et de l'Environnement de la mairie d'AGDE.

Les Terrasses de FOCH 1<sup>er</sup> étage - n° 165 - Avenue Maréchal FOCH - 34500 Béziers (France)

Tel (33) 04 67 30 4 9 11 - Fax (33) 04 67 30 71 64 - E.Mail : expertferri@synlabo.fr  
n° SIRLET : 322 467 630 00024 - Code APE : 742 C - n° TVA Intracommunautaire : FR 77322467630

CN du 16.02.16 - Approbation de l'AVAP  
ANNEXE n°2

P.V. de Synthèse -  
Enquête Publique relative à la révision générale du PLU et de l'aire de valorisation de l'Architecture et du  
Patrimoine de la commune d'AGDE.

-2-

\* Dates et durée des trois permanences publiques en Mairie d'Agde :  
- ouverture de l'enquête - permanence n° 1 Jeudi 15 octobre 2015 9 H à 12 H  
Cette permanence s'est prolongée jusqu'à 12 H 30.

- permanence n° 2 Vendredi 30 octobre 2015 8 H 30 à 11 H 30  
Cette permanence s'est prolongée jusqu'à 13 H.

- permanence n° 3 Lundi 16 novembre 2015 14 H 30 à 17 H 30  
Cette permanence s'est prolongée jusqu'à 19 H.

prolongation d'enquête suivant arrêté n° A/2015 - 4761

L'enquête est prolongée sur une durée de Sept jours jusqu'au lundi 23 Novembre 2015 inclus.  
Une permanence supplémentaire a été organisée.

- permanence n° 4 Lundi 23 novembre 2015 14 H 30 à 17 H 30  
Cette permanence s'est prolongée jusqu'à 18 H 30.

La révision du PLU et la réglementation AVAP qui y est liée ont conduit à de nombreuses réclamations et  
observations consignées dans 05 registres et courriers déposés ainsi que celles reçues et qui font l'objet  
d'un additif de 4 pages et ses annexes.

\* Les 05 Registres d'enquête étaient clôturés par Monsieur le Maire le 24 Novembre 2015 et remis en main  
propre au Commissaire enquêteur le mardi 24 Novembre 2015.

Observations recueillies :

Listings des 222 Personnes déplacées en Mairie sur la durée de l'Enquête publique (liste jointe).

Ce listing regroupe les observations numérotées de 1 à 222 ainsi que les courriers rapportés et joints, le tout  
exprimé nominativement.

Cette grille de 55 pages imprimées en recto et verso est jointe en annexe du présent P.V.

Comptage des Mentions sur les registres d'enquête :

Registre n° 1 :	33 observations	+ 10 courriers
Registre n° 2 :	04 «	+ 17 courriers
Registre n° 3 :	13 «	+ 18 courriers
Registre n° 4 :	03 «	+ 15 courriers
Registre n° 5 :	10 «	+ 03 courriers

Soit au total ..... 63 observations + 63 courriers

Total pièces remises hors observations et dépôts sur les registres :

Il est compté 36 dépôts de pièces complémentaires remises et lissées sur 4 pages jointe au présent P.V.

Soit en globalité :  
222 + 63 + 63 + 36 = ..... 384 interventions et documents.

.../...

Cabinet d'Experts FERRI-CABEO Rue Les Terrasses de FOCH 1<sup>er</sup> et n° 165 - Av. Maréchal FOCH - 34500 Béziers

Dans le contexte du dossier présenté les motivations qui ont principalement préoccupé les administrés concernent les thématiques :

- a/ - Révision générale du P L U
- b/ - Révision Générale de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager valant élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine - AVAP.

L'intégralité du territoire communal se décompose en secteurs dont les limites naturelles sont définies par :

- La mer méditerranéenne
- le fleuve Hérault
- le Canal du midi
- les marais du Bagnas à l'Est
- la colline Saint Loup ancien volcan
- les zones naturelles et agricoles

L'Urbanisation s'est développée :

- historiquement ;
- au centre ville sur la berge EST du fleuve.

- par la suite le développement s'est étendu :

- au droit de l'embranchement du fleuve Hérault par l'urbanisation du Grau d'Agde
- sur le littoral au droit de l'embranchement du secteur de Rochelongue
- sur le site du CAP D'AGDE, autour du port de plaisance implanté sur d'anciens marécages dont il demeure le secteur protégé « Bagnas », à l'extrémité EST jusqu' en limite du territoire de la Commune de MARSELLAN.

Dans ce contexte, la Ville d'Agde est composée de divers pôles aux attraits différents et complémentaires.

Au fur et à mesure du temps, ces secteurs se sont développés pour atteindre des volumes de population très et une vie économique importants.

Le Projet de Révision générale du Plan d'Urbanisme porte sur l'ensemble du territoire.

Il traite de règles d'urbanisation – de réseaux – d'installations d'équipements et d'aménagements particuliers (école-cimetière-station d'épuration - etc...) – d'ouvrages de sécurisation des biens et des personnes - de voies de desserte – de fonciers agricoles – de fonciers destinés aux activités commerciales et industrielles – de fonciers naturels protégés – de fonciers réservés aux aménagements liés à des projets et leurs investissements futurs à voter à plus ou moins long terme.

Non exhaustif.

Les situations décrites sont respectivement impactées par les règlements qui s'y imposent à savoir :

\* ) - Le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation, s'applique graphiquement et par son règlement, sur les sites, qu'il soient terrains nus ou bien construits, concernés :

Matérialisés de part et d'autre des fuseaux : fluvial et navigable (fleuve et canal), dans leur traversée du territoire et leurs débordements en périodes d'inondations ce qui présente un risque pour la population, la circulation ainsi que pour les biens.

\* ) - Le règlement AVAP - Aire de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine permettant de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces institués par la Loi Grenolle II du 12/07/2010 remplacé les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Les ZPPAUP mises en place avant le 14/07/2010 continuent de produire leurs effets de droit, au plus tard jusqu'au 14/07 2016.

\* ) - Le Plan de servitudes aéronautiques lié à l'aérodrome Béziers Vias qui impacte l'espace de la commune, eu égard à la proximité des deux villes Agde et Béziers et dont le rappel de réserve spatiale doit être joint au PLU.

\* ) la situation de la ville soumise aux risques de fort marnage notamment en période d'équinoxes.

Les zones littorales de la commune ont reçu des ouvrages de protection, épis rocheux, en vue de briser la houle et de diminuer la puissance envahissante du flot qui détériore les plages de sable..

Ces ouvrages sont constatés sur le front de mer de plages du Grau d'Agde – de Rochelongue – et du Cap d'Agde.

#### Synthèse des thèmes discutés :

##### Sur le fond

A.1 : Le service instructeur de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a édité une étude en date du 23/11/2015.

Il s'agit :

- d'une analyse des nouveaux postes du Règlement du PLU comparativement au POS existant et aux situations de la commune.

- de logique dans l'application du règlement AVAP

- de l'intégration de l'humain dans le principe de la réglementation des projets.

Quant à l'architecture du Front de mer, secteur UB4, il est recommandé de réintroduire dans les règlements du PLU et de l'AVAP, les notions d'architecture édifiées sur le POS dans le cadre des hauteurs sous portiques etc....

Concernant la route de Rochelongue, zone UB4, il est recommandé de maintenir le recul de 5 m au lieu de le repousser à 10 m afin de ne pas générer d'espace supplémentaire sur un prospect peu intime.

Nous avons relaté cette étude au poste n° 225 de notre grille.

La minutie de cette analyse tient à un ensemble de constatations techniques logiques et adaptées.

A.2 : L'Expert Immobilier M. Jean CAMBOUVE courrier remis le 30/10/2015.

Il s'agit :

- d'une remarque sur la vision d'avenir du projet PLU et à ce titre l'application des lois SRU – ALUR – et du SCOT local.

Remarques sur la densification – propose un exemple de calcul des superficies constructibles sur lots ;  
les zones 2 NA du POS = zone UD 4 du PLU dont les réserves de surface d'imperméabilisation vont entraîner  
de problèmes et une absence de rationalité dans les projets de construction.

Ces zones représenteront le plus important tènement disponible susceptible de recevoir et d'accueillir le  
plus grand nombre de projets.

**A.3 : L'Association AGATHE représentée par Mr J.C. COUBAU**

\* - Par son mémoire de 12 pages :

L'association précise sa position au regard du SCOT et notamment la trame verte - sur le PPRt en secteur Ile  
des laisirs – les logements sociaux eu égard au prévisionnel habitant à l'horizon 2025. (30 mille)

\* - Remarques concernant la zone As rive droite de l'Hérault – classement en Zone Rouge Rn du PPRi ;  
demande que les PLU et AVAP soient en harmonie avec le PPRi qui est un règlement prioritaire.

\* - complément de 02 pages :

a) règlement des clôtures, description critiquée. Car peu claire.

b) pinède de la Tamarisnière protégée par la ZPPAUP du POS, est un site inscrit depuis le 16/07/1942 et zone  
ZNIEFF depuis l'arrêté du 29/10/1997.

Contrairement, l'AVAP autorise ce qui est interdit -d'implanter les piscines dans le bois de la  
Tamarisnière- bois classé

Demande le maintien des protections ainsi que l'art. 2.5.1. dernier al. De l'AVAP.

c) non conformité aux préconisations du SCOT en matière de densité de logements/Ha sur « entrée du Cap  
et Ile des laisirs ».

Le calcul présenté regroupe les données cumulées du Grau d'Agde et du Cap d'Agde. Sans le considérer  
séparément.

**A.4 : le sémaphore d'Agde situé sur le Mont St. Loup**

\* /- Ministère de la Défense :

Par courrier en date du 23 Novembre 2015, le service d'infrastructure de la Défense – Ministère de la  
Défense – expose une analyse concernant le sémaphore d'Agde.

Sa situation – son devenir – son éventuelle exploitation.

• Il est mis en exergue le caractère patrimonial majeur que représente le sémaphore visant dans sa  
reconversion, un développement en matière d'économie touristique.

• Il est noté une contradiction avec les dispositions de l'AVAP en matière de Valorisation patrimoniale du  
sémaphore d'Agde.

• Il est demandé un assouplissement des prescriptions architecturales portées sur l'AVAP et propose un  
texte à prendre en considération p. 2 al. 6 et 7 :

- Dans quelle mesure les prescriptions architecturales par l'insertion du planimétrie ci-dessus qui  
offrent une certaine souplesse en permettant une valorisation du patrimoine agdeais et  
notamment dans la reconversion du Sémaphore : « tout projet d'extension ou de modification  
sur les bâtiments existants devra respecter la cohérence architecturale du bâtiment et la  
qualité urbaine et paysagère (à savoir l'alignement) et devra permettre une valorisation des  
caractéristiques patrimoniales identifiées. »

- par ailleurs, compte tenu des enjeux de reconversion du phare et du sémaphore du Mont  
Saint Loup et de l'étude actuellement menée conjointement par la Ville et le Ministère de la  
Défense, il semble indispensable d'identifier un rez-de-chaussée stratégique sur le site comprenant  
l'édifice du Sémaphore et ses abords proches, et de reconnaître le Sémaphore, non concerné  
par l'inscription monument historique du phare et de ses ancêtres, comme « bâtiment à  
conserver ».

Nous disons qu'une mise en cohérence s'impose entre l'identification du sémaphore comme édifice à  
conserver et sa reconversion dans un contexte touristique et scientifique local adapté.

Dans sa reconversion, la nature de ce bâtiment à préserver doit pouvoir être considéré comme tel par le  
règlement AVAP et concerne, à ce titre, les avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Le contexte du bâtiment Sémaphore dans son écri « bois de pins » et l'esprit et – ou projet - de  
reconversion amènent à se rapprocher des fondiers immobiliers qui l'entourent sur ce promontoire :  
Mont Saint LOUP.

**\* /- La SCI de l'Aravère représentée par Mme VIDAL**

Intervenu au cours de la permanence n° 4 du 23/11/2015 proposant de céder à la ville d'Agde, ses parcelles  
classées secteur N du PLU, colline boisée sur le mont St. Loup section KR numéros :

n° 24 pour superficie 14 988 m<sup>2</sup>

n° 32 pour superficie 23 562 m<sup>2</sup>

n° 26 pour superficie 7 150 m<sup>2</sup>

n° 37 pour superficie 580 m<sup>2</sup>

Mme VIDAL demande en compensation du prix de cette cession et pour le moins,  
que sa parcelle située versant NORD de la colline St. Loup, section KS n° 97 pour superficie de 43 143 m<sup>2</sup>,  
soit intégrée, entièrement soit partiellement, à la zone contigüe UD1c1 en vue d'y réaliser un projet.

**B /- Sur les points qui ont fait l'objet d'observations particulières :**

**B.1 : Le collectif des habitants rue des Chênes Blancs quartier pavillonnaire de 25 maisons individuelles  
Signé par OS Bioprotétaires.**

Zone UBI du POS passe en zone UD2 du PLU

• Aménagements futurs autour de leur situation lotie.

Le retrait de construction H/2 et < ou = à 3 m. et hauteur limitée à 4 m. ne sont pas confirmés pour passer  
à construction en limite séparative sans limitation de hauteur.

Dans le cas d'implantations commerciales et ou – artisanales, la distance est importante pour ne pas créer de  
nuisances et de litiges en cascade.  
L'autorisation de création de commerces en urbain doit être rigoureusement contrôlé et circonscrit à un  
usage assimilable avec le résidentiel.

**B.2 : Collectif de 26 sirtatures - conduit par Mr MARTINEZ - (02/11/2015 lotissement « Gai soleil » rue René ELIANG - Grau d'Agde. (Révisé n°2 / P 6 )**

\* porté zone UDA du PLU

Chapitre IV du Règlement « Nature de l'occupation des sols » p. 41 art. UDI

« sont interdites les constructions ayant la destination : commerce industrie »

Contrairement p. 42 art UD2 où il est précisé :

« les constructions ayant destination Artisanat seraient autorisées »

Intention contraire à l'esprit pavillonnaire et sa définition de zone.

Le collectif demande l'harmonisation par l'éloignement de zone pavillonnaire de secteurs qui pourraient perturber la quiétude recherchée.

**B.3 : Les secteurs où la constructibilité des fonciers est soumise à un projet d'ensemble.**

\* l'imposition d'une cession de 40 % des surfaces pour participation aux travaux d'aménagement reçoit une opposition générale.

**B.4 : le secteur N « petite bruyette »**

Il est fait remarquer que cette zone N réserverait suffisamment d'espace permettant l'implantation d'aménagements d'espaces publics :

Remarques concernant une parcelle de 3 604 m<sup>2</sup> LX n° 113 situé en zone N

Il est noté que la parcelle se situe en limite des zones :

- UDA urbanisée au NORD, dont une partie près du fleuve est inondable ;

La zone UEA à l'EST

- secteur d'implantations de locaux techniques communaux

- limite de l'AVAP dont il demande le déplacement de bande naturelle car les fonciers libres en contiguë le permettraient.

- foncier en limite de zone PPRI sans y être impacté.

L'andemise classification de cette parcelle était 2ND2 à savoir :

« zone de protection autour de la station d'épuration (hors zone inondable) »

le contexte pourrait lui réserver la possibilité de libérer son foncier pour l'urbaniser, par ailleurs desservi par voies et réseaux -le propriétaire joint un plan de la faisabilité.

Demande que la parcelle LX 113 soit sortie du secteur paysager car très désavantagée par rapport aux parcelles du secteur.

Les réserves n° 26 et 27 sont inversées ; la réserve qui s'impacte sur cette parcelle n'est pas clairement définie.

**B.5 : le secteur « Bartraume »**

L'activité dans cette zone est liée à l'accueil de deux associations dont un de formatin à l'année et le deuxième concerné par le caractère médico social.

Ces deux associations nées de deux activités créées en 1956 fonctionnent en alternance sur un même site et mêmes installations.

Colonie de vacances l'été et centre médico-social pour enfants handicapés pour le reste du temps.

Séparation progressive des activités sur terrains inclus dans le périmètre initial.

En vue de traiter une extension et de développer de l'activité médico-sociale, l'Association Service de l'Enfance a un projet de construction sur une parcelle contiguë en zone Naturelle.

Caducel d'Expertises FERRICABRO Rec. Les Terrasses de Foch 1<sup>er</sup> et n° 165 - Av. Maréchal FOCH - 34500 Béziers

Ce projet soutenu par l'A.R.S. a pour but d'accueillir 36 jeunes de 6 à 14 ans en handicap mental.

Le projet ne peut être mis à exécution que si le zonage l'accompagne.

Or cette parcelle de 8000 m<sup>2</sup> est située en zone N11 du PLU.

L'association A.S.E. dit que sans possibilité d'ouverture, ils devront envisager de délocaliser l'établissement et mettent en exergue que l'activité ambulatoire sera modernisée et comprendra un développement de prestations liées à l'unité pédagogique actuelle et de pré-formation professionnelle.

Financièrement ce projet a été écarté car il semble convenir à l'Agence Régionale de Santé U.R. (principal financeur de l'établissement pour ce qui nous a été dit).

Seule la restriction du zonage antérieur qui prévoyait l'autorisation de construction et le développement d'institutions à but social, médico-social et sanitaire, semble constituer une gêne majeure à la mise en œuvre de ce projet.

La modification de zonage en est la clé.

**B.6 : les campings et hôtellerie**

L'activité d'hébergement de loisirs est sur la commune une économie particulièrement adaptée.

Leur situation proche des zones mer et fleuve les impacte du règlement PPRI applicable sur de nombreux secteurs de la commune.

En l'état, aucune extension et développement ne peuvent leur être autorisés en zone rouge.

Des projets d'accueil de campings-cars et de disposition de mobil homes sont stoppés par l'effet du PPRI car les risques existent réellement en périodes d'équinoxes pour les secteurs mer et de plus, en périodes non sèches pour l'environnement du fleuve Hérault.

Pourquoi ne pas autoriser l'ouverture au public durant les périodes dites sèches uniquement et viser une information extrêmement rigoureuse ainsi que des amendes pour les contrevenants, car la conduite d'une activité économique extrêmement adaptée en période d'été est une bonne raison au maintien des installations et de l'emploi qui en découle.

Les exploitants intervenus (n° 8- 89-179 Rouanet-les Dunes Z. Bleue / n° 62 Lopez-Le Rochelougue / Champs Blancs ...) ont émis des observations portées sur le listing joint avec présentation de continuité, de renouvellement et d'extension au moyen d'explications, de plans et de projets concrets.

Ils ont émis l'hypothèse de facilitation de conduire leur activité par des autorisations d'exploiter limitées, dans le cas d'impact du PPRI, à une durée et un espace temps annuel ; autorisations suspendues aux aléas du climat et renouvelées sur avis favorable résultant de visites sérieuses et motivées de l'état.

Il est évident que le règlement PPRI est draconien et sévère, seul l'état est en mesure de se prononcer sur ce point de l'élaboration de normes rigoureuses d'utilisation -d'aménagements - d'évacuation - avec obligation d'obtenir sur avis urgent des services fluviaux.

Mais d'autre part, le commerce en cette matière impose des aménagements toujours nouveaux permettant d'attirer le client en cette matière.

Il y a dualité entre la commercialité de l'activité et les règlements, et les risques qui y sont rattachés, sachant que tout peut être mesuré, quantifié et réglementé en harmonie avec ces exploitations qui trouvent matière à perdurer et à créer des emplois.

Caducel d'Expertises FERRICABRO Rec. Les Terrasses de Foch 1<sup>er</sup> et n° 165 - Av. Maréchal FOCH - 34500 Béziers

Suivant les exposés entendus, il apparaît que l'emploi et l'activité sont un bien précieux qui n'exclut pas la responsabilité respective des exploitants ainsi que la rigueur et le sérieux qui s'imposent contractuellement.

Concernant précisément le camping International de l'Hérault à AGDE, un arrêté préfectoral n° 2010-1-1870 en date du 10/06/2010 stipule pour le foncier LY n°74 propriété POUJOL Gérard et arrêté « qu'il convient de limiter l'exposition aux risques d'inondations de ce terrain de camping, exposé à un risque « modéré » de cinétique lente (campings situés dans les basses plaines de l'Orb et de l'Hérault, sur la bande littorale, en bord de tang),

Qu'ainsi il doit être soumis à une période stricte d'ouverture entre mi-mars et mi-octobre correspondant à une réalité objective directement liée au constat des phénomènes météorologiques récents ».  
La période d'ouverture du camping International de l'Hérault ... est fixée : du samedi inclus qui précède le 14 mars, au samedi inclus qui suit le 14 octobre de chaque année.

Dispositions entrant en vigueur le 15 mai 2010.

Concernant le camping des peupliers situé rive droite du fleuve Hérault côté Tamarisrière :

L'exploitant intervenu fait remarquer que les autres hébergements à intitulé « camping » implantés le long de ce fleuve, ont une possibilité d'exploiter car ils sont classés en zone NI1. « secteur de camping hors espace remarquable » et As.

La zone As est à vocation d'aire de stockage et / ou de stationnement.

Le camping des peupliers - exploitants Mir et Mme DURAND J.L. - n'est pas repéré avec cette marque de zonage (NI1). Il est simplement localisé en zone rouge du PPLI sans stipulation d'exploitation et sans que la superficie ne soit circonscrite.

Ce propriétaire dit exploiter depuis 1982 par générations successives.

Il dit que leur catégorie d'exploitation s'assimile à l'ensemble de celles qui s'échelonnent sur cet alignement. Il demande que le PLU inscrive la zone NI1 à l'identique des autres exploitations de ce type, au même endroit.

Que par ce tracé, soit donnée l'existence administrative de son exploitation, en toute logique urbanistique et de confraternité professionnelle.

Il indique qu'aucun stationnement n'est pratiqué sur son fonds hors périodes d'exploitation « l'été »

La situation est imparfaite par ces différences de traitement et mesures qui paraissent partiales du fait que la communauté des exploitants de campings situés dans un même site, sont soumis à des mesures et directives de préservation de leur activité, sauf pour le Camping des Peupliers, exploitant Mir DURAND.

Les pièces déposées :

Courrier du 20/11/2015 expose la situation similaire des campings en activité sur la commune d'Agde.  
Arrêt de Cour d'Appel n° 08/06/1999 (3<sup>ème</sup> Ch. Correctionnelle)

Décision n° Q-99-85-417 D. rendue par la Cour de Cassation l'arrêt du C.A. est reconnu régulier, le pourvoi est rejeté.

Concernant l'hôtellerie

Golf Hôtel mentionne au n° 52 des observations, répété n° 134, que les dispositions applicables à leur zone

(avenue des Alizés) ne sont pas régulièrement appliquées au projet ayant obtenu le permis de construire n° 34-0031120 K 0109 N 01 modifié par l'extension d'un complexe de 29 chambres P.C. n° 34.00312 K 109.

Il s'agit, dans cet exposé, d'une dérogation de coté NGF inscrite sur le PLU et/ou d'un amendement au règlement pour généraliser cette dérogation.

**B.7 : SCI Voie Express Rte de Guiraudette**

Le foncier propriété SCI est constitué de plusieurs parcelles regroupées au lieu-dit la Guiraudette. Proximité de la déchetterie et de la station d'épuration.

Parcelle LY 49 7000 env. non cultivée. Artériement, zone 2 N6d du POS secteur la Prunette. Ancienement et jusqu'en 2002, cette parcelle supportait une centrale à béton. Elle longe la rocade sortie Grau et supporte une zone non oedificandi de 100 m à l'axe de la route. Ce foncier bénéficie d'un accès à partir d'une traverse qui se trouve actuellement dans un état impraticable.

Le note que d'autres administrés implantés dans le secteur se sont plaints de l'état impraticable de ce chemin communal qui a toujours réservé un passage sur leur fonds.

Sur le PLU à l'étude, pour l'ensemble des parcelles de la SCI le classement en zone N de ce secteur empêche d'établir le projet dit « la Méditerranéenne ».

Ce projet est explicité sur le courrier joint au registre n° 2. point n° ... de la liste des 222 intervenants.

Cette société a pour objet l'établissement de bétons prêts à l'emploi qu'elle exploite sur la ZAE la source à VIAS.

Elle souhaite construire un bâtiment et l'exploiter suivant l'activité de stockage de matériels roulants et divers rattachés à cette activité avec, notamment, le stockage en bigs bags de graviers décoratifs. Actuellement, ce produit est fortement demandé dans le cadre des éparages sur fonders privés et administratifs.

L'aménagement des locaux techniques s'apparente et peut être lié à la zone immédiatement contiguë qui supporte des enseignes commerciales dont notamment Lidl.

Concernant la réserve n°26, « aménagement d'espaces publics » alors que la mairie possède en détaché (secteur UP3) un terrain prévu pour l'aménagement de locaux techniques, d'ailleurs en cours de travaux.

Il est souhaité par la SCI que l'ensemble des réserves soit regroupé pour libérer le foncier privé.

Le propriétaire une idée de cohérence en classant son secteur en Uea car sa parcelle (n°29) n'est pas disposée dans l'U3, mais en secteur d'activité telle qu'elle a été et se poursuit.

La zone naturelle contrevient à l'activité exploitée et au besoin de stockage qui y est liée.

**B.8 : U.S.C.V. N. (Union des Syndicats de Copropriétaires du Village Naturel)**

Présente une discussion relative à l'aire de stationnement projetée à l'entrée du village naturaliste. Ce parking serait implanté en zone classée Natura 2000 (le Bagnas).

Ce projet, en l'état, impliquerait une étude particulière des captages et épandages des eaux de ruissellement car la situation locale concernant le ruissellement d'eau concentré sur l'entrée du village naturaliste n'est pas de bon augure.

Propose de sauvegarder cet espace de 7 518 m<sup>2</sup> dans son aspect naturel actuel.

L'U.S.C.V.N. fait remarquer l'imperméabilisation des sols sur ce site naturellement marécageux et le problème induit en cas d'implantation de ce projet.

Le Collectif propose l'implantation de ce parking sur des parcelles situées à l'extrémité de l'avenue de Nérèdes entre le camping Oltra et la mer.

Il est de même suggéré, comme adaptation locale et rationnelle, la surélévation des parkings publics situés dans le village naturaliste ; ce qui aurait pour effet d'augmenter la capacité de stationnement et de réguler la circulation dans le village tout en filtrant les résidents permanents ou bien temporaires qui possèdent un logement et, de ce fait, un droit à stationnement.

Au sujet de la réserve n° 36 avenue des marabouts / Héliopolis, le but de cet emplacement sur 1 469 m<sup>2</sup> n'est pas défini ni explicite.

Le Collectif précise que la voie ciblée par la réserve est une voie privée.

#### B.9 : SCI COVE M. COROMA

Propriétaire d'une parcelle de 28 000 m<sup>2</sup> section IP n° 47 Nord Est de la ville d'Agde, classée en nature de bois, zone N « les sept fonts »  
Cette parcelle est encadrée par les zones Ufa / AUH2 / et UE2.

La nature de bois ainsi que la situation de cette parcelle lui confèrent un avantage au titre de bien qui pourrait être communal.

Le propriétaire propose une cession à la ville d'Agde avec, pour compensation, le détachement d'une partie hachurée sur son plan qu'il souhaiterait voir classée en zone UD2.

Par son professionnalisme, il a estimé que sa demande s'inscrit dans la politique d'urbanisme conduite par la Ville d'Agde (pièces jointes registre n°2 Page 23).

#### B.10 : Chemin Colonie

Section MB n° 169 et 170 VAN BRUSSEL

Sur le passage qui longe ses parcelles acquises par acte notarié, sont disposées des canalisations enterrées peu profondément (réseaux).

La parcelle contiguë n° 375 est propriété de l'état. La bande de circulation prévue sous réserve n° 100 doit permettre la jonction entre deux chemins communaux.

L'implantation de son tracé est prévue, en partie sur la totalité du chemin privatif et partiellement sur le foncier 375 (Pinède).

Eu égard à la complexité que l'emprise du chemin privatif va engendrer (palement, réfection des réseaux), le propriétaire propose que le tracé de cette voie soit entièrement implanté sur la parcelle 375 qui devait être amputée en partie.

De plus, le débouché du chemin privé se fait à angle droit dans le chemin Colonie.

Pour desservir un seul lot, l'angle droit, bien que dangereux, peut être supportable mais, pour réaliser une voie de communication, le projet présenté par Mr VAN BRUSSEL n'ampute aucune propriété privée et peut prendre toutes sisesances au raccourcement avec le chemin Colonie qui est une voie communale.

#### Assainissement de la Commune

Remarques émises sur le secteur Malfaro par DEXANT/ROUSSY/LANGE qui rapportent un problème relatif à l'assainissement de la commune d'Agde qui consiste en deux points : au niveau du pont sur l'Hérault, à certains moments du soir et très rarement de la journée, des odeurs pestilentielles se répandent dans le secteur, et il y aurait des rejets quelconques colorés dans le fleuve Hérault (mention 101 de la liste des observations)

#### Chemin des Blanquettes Grau d'Agde et Chemin des Camarines Rocheblanche

Une réserve n° 100 au-delà de la bande de 100 mètres, pour création de voie s'implante sur la parcelle MR n° 119.

La division de l'unité cadastrale pour faire passer une voie publique prive le propriétaire de l'organisation qu'il a faite de son foncier.

En effet, depuis plus d'une génération, son foncier est divisé en lots qui supportent des installations légères habitables dont une notamment disposée au droit de la future route, qu'il loue depuis de fort nombreuses années. Sa remarque est portée au n° 27 /222 de la liste des observations.

Le propriétaire a joint le plan de division en 17 petits lots, le plan cadastral qui matérialise son bien et le plan du PLU sur lequel s'impacte la route.

Question est posée sur la modification de la courbe donnée à ce tracé de voie qui sans cela, n'impacterait pas son lot, son organisation et ne constituerait pas, dans l'environnement traversé, de gêne et de préjudice comparables.

#### 4. Bande de 100 mètres du littoral

L'ensemble des biens, bâtis et non bâtis, disposés dans l'emprise de la bande de 100 mètres édictée par le SCOT, subit un préjudice.

Le PLU devrait porter les mentions qui consistent à libérer cette bande dès que le SCOT sera modifié.

Seul dans ce secteur devrait s'appliquer le règlement du PLU Bleu et Rouge suivant le cas.

#### Secteur « corridor écologique »

Situé entre ville centre et les pâles littorales.

Exploitant de centre équestre secteur Cousse une limite de zone AUT traverse la propriété classée N.L1 sur laquelle il exploite.

Ce propriétaire, dans ses observations, listing n° 216, expose la nature prestigieuse de son activité (élevage de purs-sangs arabes – vers à soie etc...) et revendique le déplacement de la limite entre N.L1 et AUT aux fins de pouvoir réaliser les aménagements constructifs nécessaires au maintien et au développement de son activité.

Je constate qu'une voie de desserte fait limite Sud d'une de ses parcelles impactées et je suggère que le déplacement s'effectue au droit de cette voie.

La facilitation d'exploiter devrait d'autant plus être soutenue que la commune soutient le développement de l'activité équestre notamment favorisée dans ce secteur car ce domaine est fortement prisé par la population locale et touristique.

L'obligation de structurer une ceinture verte inconstructible au cœur de la commune, bien qu'imposée par le SCOT du hérault, doit pouvoir porter des aménagements favorisant les implantations et extensions souhaitées par les deux intervenants durant l'enquête AGATHÉ ARABIAN et SEGURA ;

Nota :  
dans l'espace de cette zone centrale destinée à être majoritairement classée N.L1, de nombreux propriétaires dont les parcelles sont situées en limite de zone exemple UDA1/AUT et AUH3b/AUH3c et le secteur généralisé N.L1, sont étonnés de l'irrégularité du tracé de délimitation qui ampute sans concertation aucune des parties de leurs parcelles et qui, pour certains, écarte leur foncier par un contournement inexplicable.

S'agissant de la section LS n° 81 et 83 zone N.L1 du PLU Guiraudette  
Ce propriétaire intervient dans un cadre groupé avec les propriétaires FOURNIE LS n° 85 – MASSAL LS n° 87.

Soustraire que la parcelle n° 81 de 14 617 m<sup>2</sup> soit intégrée en zone AUHn par déplacement de cette limite de zone.

Indique que la voie latérale, Chemin de Guiraudette permet de desservir les lots écartés de ce zonage par simple tracé décalé au Nord.

Ils proposent de même et acceptent par avance, que ce déplacement de limite soit accompagné d'une bande végétalisée sur ce même tracé ainsi que le long du chemin de Pios.

Nota :  
De même qu'il était remarqué par la SCI Voie Express que ce chemin est en très mauvais état, cette information est reprise par les propriétaires cités supra.

En conséquence, la zone constructible jouxant la route de Guiraudette et toute conséquence générant une amputation de parcelle pour faciliter les aménagements carrefours, ces propriétaires proposent que leurs parcelles intégrées au domaine constructible fassent l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Les pétitionnaires indiquent que rendre constructibles les parcelles au bord de la route ne paraît pas être incompatible avec la création d'une coulée verte.

Secteur Malfatio

Zone AUH1 du PLU.

Couvre environ 47 Ha dont 31 Ha env. peuvent être dédiés au constructible / équipements publics. Il est noté que le secteur Malfatio est impacté par le PPRi zone rouge et de même bleue ainsi que d'une zone de précaution portée en jaune sur le plan.

De nombreux résidents se sont rapprochés des registres pour demander la mise en constructibilité de leurs parcelles et se sont inquiétés de l'impact du PPRi d'une part, et de la cession de 40% de leur foncier dans le cadre de la destination d'aménagement d'ensemble.

Secteur Planèze

Disposé au carrefour de trois pôles urbains : centre ville, le Grau, le Cap.  
L'état de friche actuel de ce secteur tente à orienter son aménagement au titre de lieu de convergence.

B.11 : Divers

Intervention de Mme MACE propriétaire n° 28 rue Hoche en Agde.  
S'interroge sur le règlement du PLU qui pourrait autoriser les constructions en limite séparative.  
En effet, elle habite la maison 28 rue Hoche qui possède une fenêtre ouvrant sur la cour intérieure de l'école.

Ce bâtiment communal fait l'objet de restauration et semble-t-il, de changement de destination.  
A ce titre, la cour ainsi que la fenêtre privative doivent permettre les mêmes conditions d'aération, d'espace, et de respect de hauteur édicté dans le règlement précédé afin que le droit acquis au travers de cette ouverture ne soit pas diminué ou annulé.

L'ensemble des observations a été consigné dans un listing de 55 pages joint au présent Procès Verbal de Synthèse

TRANS MISSION ET DEMANDE D'AVIS à Mr. Le MAIRE

La présente Synthèse des observations recueillies durant le délai de l'enquête publique a pour but d'informer le maître de l'ouvrage afin qu'il apporte les réponses les plus complètes possibles aux questions des intervenants.

Copie des mentions sur registre et des remarques complémentaires - jointe aux présentes.  
Les préoccupations exprimées ont fait l'objet d'un exposé intégré par thèmes dans le présent document.

En conséquence de quoi :


Après avoir pris connaissance des remarques exprimées, je vous prie, Monsieur le MAIRE, de bien vouloir m'informer des modifications que vous comptez apporter au projet.

Je vous prie donc de considérer, Monsieur le Maire, la remise officielle des présentes observations  
Je vous assure de mes respectueuses salutations.

Le 30 Novembre 2015

VU - Le Commissaire Enquêteur

Viviane FERRI - CABEO



P.L. :  
Contenu des 05 registres d'enquête et des pièces qui y sont jointes Listing de 55 pages.  
Liste sur 04 pages des pièces remises hors registres d'enquête ; sont liés à ce listing, 36 dépôts.

Page 14<sup>ème</sup> et dernière.





CT1. du 16.02.16 - Approbation de l'AVAP  
ANNEXE n°3

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

Surinquin en jaune : éléments relatifs au projet d'AVAP

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 PRI,
- 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 conflit 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 décaibaniser pour partie des terrains jusqu'ici non constructibles (car de taille inférieure à 800 m<sup>2</sup>), il est également de ne pas trop densifier la zone en permettant systématiquement à des parcelles déjà construites de 800 m<sup>2</sup> 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 UDA, 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.

A2 : Courrier de M.CAMBOLIVE du 30.10.15 :

Sa demande concerne une augmentation de l'emprise au sol à 25% ou 30% sur les secteurs littoraux (zones UDA 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 800m<sup>2</sup> 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 tenus 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.CAMBOLIVE se base sur une taille minimale de parcelle de 400 m<sup>2</sup> alors que la mairie ne souhaiterait pas voir développer des projets sur des parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup>. Par ailleurs, M.CAMBOLIVE prend en référence une emprise au sol diminuée de la surface de terrasses, 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.CAMBOLIVE :

*Parcelle de 500 m<sup>2</sup> emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> soit - garage (20 m<sup>2</sup>) - piscine (15 m<sup>2</sup>) = 65 m<sup>2</sup> ou 80 m<sup>2</sup> sans la piscine de surface de plancher sur un niveau et de 120 à 150 m<sup>2</sup> sur deux niveaux (R+1). Un tel projet, sur un petit parcelle qui pourrait se vendre à hauteur de 125 000 à 150 000 euros environ (soit 250 à 300 euros du m<sup>2</sup>), 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 800m<sup>2</sup>, emprise au sol de 160 m<sup>2</sup> soit - garage (40m<sup>2</sup>) - piscine (40 m<sup>2</sup>) = 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable à développer sur un niveau et 150 m<sup>2</sup> sur deux niveaux (R+1).*

*Le POS actuel permettrait seulement une surface de plancher de 120m<sup>2</sup> et une emprise au sol plus forte de 240 m<sup>2</sup>.*

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : une emprise au sol très réduite,
- Pour les parcelles de 500 à 800 m<sup>2</sup> : une emprise au sol de base de 100 m<sup>2</sup> et progressive plus la parcelle est grande,
- Pour les parcelles supérieures à 800 m<sup>2</sup> : 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 entête 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 différencié (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'îlots d'hébergement touristique de par 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 monte 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 PPR, le règlement de la zone AUL précise explicitement que celle-ci est concernée « par le risque d'inondation » et donc réglementée par le PPR. Ainsi tout projet d'aménagement devra respecter les prescriptions du PPR.

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 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 dors et déjà, pour une urbanisation de cette taille, la Zone d'Aménagement Concerté 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 vaires, 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 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 Auh 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 Rocheloungue ; 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 situé 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 100m 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 :

Concernant 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 Rochelouque :

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 respectée. 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 Tamariassière :

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 Tamariassière compte tenu de son attractivité touristique, la mairie envisage 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 oléodolées 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 voiture 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 d'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 ou titre de l'article 4 de l'article L.123-1-5-II, les nouvelles opérations destinées à l'habitat :
    - de 8 à 11 logements, comportent un minimum 20% de logements sociaux,
    - de 12 logements et plus, comportent un 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 IR 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 Biterros 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 300m tel que préconisé par le SCOT (bande « sanctuarisée »).

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

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). Sur tout, toutes les zones futures d'urbanisation violent 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 AUJ). 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 demandés 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 demandés 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

cadres 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 populations, 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'AGATHÉ 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.

**AD : 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 par le conseil municipal du document. Ces modifications concerneront donc le règlement et le zonage de l'AVAP ainsi que le règlement du PLU.

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

La demande de classement en zone constructible de la parcelle 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 de PLU d'Agde a déjà été soumis à la CONPS 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 contiguïté 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 pertes du Mont Saint Loup, constitués 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 contiguïté 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 m<sup>2</sup> 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, au réseau viaire, aux bassins de rétention, aux 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) nécessaire 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 prune » , 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 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 PRRI sur lequel le PLU d'AGDE n'influence pas. Dans le cadre de l'élaboration du PRRI 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 PRRI.

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 présentes. 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 100m), 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 MY 201, 202 et 203, la Mairie est favorable à cette requête car permet de renforcer une activité économique sur la commune.

Concernant la demande de M.DUBRAND pour reconnaître en zone As son site 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 18m au lieu de 15m tel que prévu au POS actuel, la mairie souhaite maintenir la réglementation projetée à 18m 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 SCl 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 affecté. 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 expresse et de la voie de décléclération (d'où inconstructibilité sur ce secteur) et d'autre part, aucun logement ni activités 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 devrait 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 Bagras 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'apparat 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'intégrité de l'emprise de l'emplacement réservé n°35 puisqu'il 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 SCl COVE M CORONA**

M. Frédéric CORONA demande le déclassement d'une partie de la parcelle cadastrée section 1P 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'Arge 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 MB 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 MR n°119. Il est à préciser que la création de nouvelles voies sur ce secteur n'est pas admis 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 « débarrasser » 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 prédisant 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 N11 ; 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 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 » N12 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 300m vierge de nouvelles possibilités de constructions.

#### **B.15 Requête sur la zone N11 - 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 Bagras, le mont Saint Loup et le fleuve Héral et les verdisses. L'intégration des parcelles LS-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 AUEH1 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 PPR. 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 viable, de bassins de rétention, d'équipements publics conduisant à ce que seuls 31,3ha ne 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'école 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'École 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 prévue 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 UDS)** : préciser que les espaces de jardins privatifs, 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 privatifs, sans revenir sur l'impossibilité de réduire la surface des parcs et jardins à usage collectif.
- **Requêtes n°46 et 53 de Philippe GAMBILIN et du cabinet d'avocat conseils ACTIAH**, relatives à la zone AUH3b de Batipaume :
  - supprimer la référence à l'ancien chemin communal, aujourd'hui intégré à la propriété des 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 l'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 : conscients 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 préconsation 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 UBa 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 Ploch. Cette requête nous semble justifiée afin de ne pas contraindre plus l'implantation du bâti sur ce secteur.

CT7 du 16.02.16 - Approbation de l'AVAP  
ANNEXE n°4

**Viviane FERRI**

Commissaire Enquêteur  
Inscrite auprès de la Compagnie des Commissaires Enquêteurs CCE LR-V

Expert Immobilier

prés Institut de l'Expertise (I.E.) la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)

Médiateur

diplômé par l'Université Lumière - Lyon II

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE  
COMMUNE D'AGDE**

Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Soils valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Le Rapport comprend :

- 1 / 2 - Rapport d'enquête
- 2 / 2 - Conclusions motivées portant l'avis du commissaire enquêteur

**Destinataires du rapport d'enquête**

Maitre d'Ouvrage :	Autorité compétente
Monsieur le Maire de la Ville d'AGDE	Tribunal Administratif de Montpellier
Directrice du service Environnement Chargée des Enquêtes Publiques	Chargée des Enquêtes Publiques Madame Anaylilis BOSSE
Madame Elora PASQUET	Par délégation du Greffier en Chef
Mairie d'Agde Rue Alsace Lorraine 34300 - Agde Lorraine	5, rue Pict CS 99002 - 34063 - Montpellier

Les Terrasses de FOCH 1<sup>er</sup> étage - n° 165, Avenue Maréchal FOCH - 34500 Béziers (France)  
Tel (33) 04 67 30 49 11 - Fax (33) 04 67 30 71 64 - E-Mail : expertferriv@wanadoo.fr  
n° SIRET : 332 467 630 00024 - Code APE : 742 C - n° TVA Intracommunautaire : FR 77522467630

Rapport d'enquête publique Ville d'Agde - Héralc -  
Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Soils valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

**1 ° / RAPPORT D'ENQUETE**

**1 ° / Généralités :**

**1.1 Préambule**

Le dossier de révision générale fait suite :

- à la délibération n° 02 du Conseil Municipal du 25 septembre 2008 relative à la révision générale du POS valant élaboration du PLU
- à la délibération n° 03 du Conseil Municipal du 25 septembre 2008 prescrivant la révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) d'Agde.
- à délibération n° 08 du Conseil Municipal du 20 février 2013 prescrivant l'élaboration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), la constitution de la Commission Locale de l'AVAP (CLAVAP) et l'organisation de la concertation.
- à la délibération n° 03 du Conseil Municipal du 30 juin 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU d'Agde.
- à la délibération n° 04 du Conseil Municipal du 30 juin 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'AVAP d'Agde.
- les différents avis de personnes publiques consultées sur les projets de PLU et d'AVAP arrêtés

En découle :

- La décision n° E 15000131/34 prise en date du 08 Juillet 2015 par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, qui décidait de la mise à l'enquête publique du projet et désignait le Commissaire enquêteur Mme Viviane FERRI-CABEO
- l'arrêté n° A/2015 1562 de mise à l'enquête publique unique, relative à la révision générale du P.O.S. valant sa transformation en PLU et au projet d'élaboration de l'AVAP sur la commune d'AGDE pris par Mr le Maire Gilles d'ETTORE en date du 24 septembre 2015.

**1.2 Objet de l'enquête publique**

Les projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et celui d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune d'AGDE sont liés dans un contexte de décisions prises concomitamment visant à prévoir, à protéger, à harmoniser, à synchroniser pour préparer la commune à un développement équilibré.

Ce projet groupé a été souhaité par l'autorité dirigeante de la ville d'Agde pour permettre une organisation du territoire suivant de nouvelles orientations d'aménagement et de développement de la commune.

Commissaire Enquêteur Viviane FERRI-CABEO Les Terrasses de Foch n° 165 - Av. Maréchal FOCH - 34500 Béziers  
Tel : 04 67 30 49 11 Fax : 04 67 30 71 64 Mail : expertferriv@wanadoo.fr



L'étude de mise en cohérence a été confiée au bureau d'Etudes :  
ARCHITECTURE / URBANISME / PAYSAGE :

TERRE NEUVE - Analyse et Valorisation des Territoires.

Caractéristiques conserver les trois pôles :

- La Ville
  - Le Grau d'Agde
  - Le Cap d'Agde
- Tenir compte et préserver :
- Le territoire agricole et naturel de couronne et de périphérie.
  - L'environnement, notamment :
    - Limites naturelles type réserve naturelle du « Bagnas »
    - Limites fluviales par la traversée du fleuve HERAULT et du fuseau « Canal du Midi »
    - Limite littorale et son découpage au droit de la mer méditerranée.
  - Limites du zonage du PLU

J'ai noté les découpages de la superficie soit 50 km<sup>2</sup> couverte par cette ville, et les particularités des zones qui en découlent.

Les zonages sont répartis suivant les topographies et liés aux existants, ils sont respectivement la résultante d'un schéma de recherche de cohérence entre les différents types d'usage et de destination du sol.

Je me suis informée sur la vision future des jonctions de zones portées dans le projet et de la cohérence avec les règles d'urbanisme.

Une bande « ceinture verte » est réservée entre la ville et les deux reliefs et massifs qui sont :

- le Mont Saint Martin et le Mont saint Loup.
- Elle s'interpose entre la Ville et les deux « Agglomérations – villages » Grau d'Agde et Cap d'Agde implantées sur le littoral.

Il s'agit du secteur Planèze situé sur une coulée basaltique, cette bande constitue un espace intermédiaire destinée aux activités liées à l'environnement naturel tout en limitant l'urbanisation et les zones d'activité.

Ce secteur classé majoritairement en zone N.L.1 vise l'implantation d'activités de pleine nature (zone naturelle ludique avec infrastructures légères).

Y est ciblée :

zone UP1 dédiée aux équipements publics.  
Le Golf, espace vert par excellence.

Dans la généralité du PLU, mais aussi dans le cadre des découpages par secteurs, l'ouverture à l'urbanisation apparaît mesurée, axée sur l'harmonisation avec les existants et portant règles de densification et liée aux composantes et particularités paysagères ainsi qu'aux sensibilités écologiques des espaces naturels locaux. (secteurs proches de cours d'eau ainsi que de collines boisées, ne permettant pas d'optimiser le zonage constructible).

Il y est traité de même des réseaux de circulation permettant de relier les divers pôles urbains.

### 1.3 Historique de la partie Juridique et Réglementaire

Le dossier de révision générale est soumis aux dispositions :

- du Code Général de Collectivités Territoriales
- du Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-10 et R.123-19
- du Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46
- du Code du Patrimoine et notamment son article L.642-3

Périmètre sensible départemental

Délibération n° 33 de la commune d'Agde en date du 29/06/1987 par laquelle le Conseil Municipal institue un droit de préemption urbain sur les zones de la commune couvertes par le POS d'AGDE et du CAP D'AGDE ainsi que sur les zones NA de ce POS.

Périmètre du Droit de préemption urbain défini par les art. L.211-1 et s. du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquels s'appliquera le droit de préemption urbain après approbation du P.L.U.

Le Vote de ce D.U.P défini en conseil du 29/06/1987 est intervenu le 09/06/2000.



Carte de la commune d'Agde montrant les zones de préemption urbaine (ZPU) en gris.

Arrêté préfectoral n° 983 pris en date du 16/06/1993 (décide sur la date quasiment illisible) Vise la délimitation d'une zone de préemption au titre de périmètre sensible créé en Hérault.

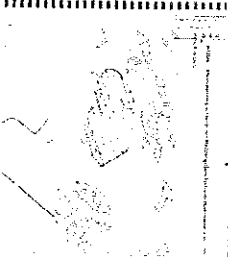


Délibération n° 01 de la commune d'Agde en date du 14/11/2005 par laquelle le Conseil Municipal décide d'instituer une D.P.U. renforcée sur l'ensemble du périmètre de Restauration Immobilière du centre ville d'Agde ce qui viendra en annexe du POS.  
Délibération n° 29 de la commune d'Agde en date du 16/03/2007 par laquelle le Conseil Municipal accepte la Mise en place d'un schéma d'intervention foncière sur ses espaces naturels sensibles et valide la zone...



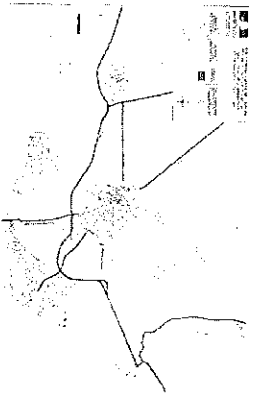
Délibération n° 14 de la commune d'Agde en date du 24/07/2008 par laquelle le Conseil Municipal accepte la modification du champ d'application du droit de préemption urbain Excluant les ventes de lots issus d'un lotissement autorisé et cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement d'une ZAC. (mise à jour)

Délibération n° 21 de la commune d'Agde en date du 23/06/2011 par laquelle le Conseil Municipal décide d'instituer un Droit de Préemption Renforcé sur l'île des Loisirs.



au sens de l'article R. 421-27 s. du C. U. est institué un périmètre à l'intérieur duquel s'applique le Permis de démolir – enceinte du périmètre de la commune –

Arrêtés de mise à jour du classement sonore dans l'Hérault n° DDTM 34-2014-05-04013 pris par le Préfet de l'Hérault qui abrogeait l'arrêté préfectoral n° 2007/01/1069 du 1<sup>er</sup> Juin 2007. Il concerne les dispositions découlant de la réglementation applicable à l'isolement phonique des bâtiments sensibles ... aux abords du tracé des infrastructures de transport terrestre... Agde est une commune concernée par les mesures de cet arrêté.



Délibération n° AD/161213/F2 prise par le Conseil Général de l'Hérault dont l'objet :  
« Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) création du périmètre d'intervention PAEN des « verdissés » sur les communes d'Agde et Vias.

Décide la création du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles périurbains de « Verdissés » ...  
Délimite un périmètre d'intervention.

## 1.4 Nature et caractéristiques du projet

### 1.4.1. Généralités

Ce projet est développé dans les documents écrits et les plans qui constituent le dossier élaboré par le Cabinet TERRES NEUVES ANALYSE ET VALORISATION DES TERRITOIRES.

En vue de réaliser un document compris et opposable, le projet d'élaboration du PLU est porté à connaissance et soumis à l'enquête publique, permettant ainsi à la population d'examiner le projet et de déclarer ses observations éventuelles.

L'Etude présentée traite des différents pôles et secteurs qui caractérisent cette commune tant dans ses aspects géographiques et topographiques que du domaine déjà construit, de l'urbanisation future, des voiries et réseaux de desserte liés à l'habitat, de la communication par fuseaux routiers, voie ferrée, ainsi que de l'ensemble des aménagements et contraintes qui s'y appliquent, notamment le fleuve – le canal du midi et le littoral méditerranéen qui impactent, de par leur caractère inondable, une partie importante du territoire communal et la voie ferrée qui crée une coupure territoriale.

### 1.4.2. Le Plan Local d'Urbanisme / PLU

Son origine :  
institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000.

Dans son projet à l'étude :

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Soils (POS) qui était instauré par les textes de 1967 ; le POS de la ville d'Agde ayant été approuvé le 1<sup>er</sup> Juillet 2010 dans sa dernière modification.

Le PLU vise la réorganisation, la gestion actualisée à long terme et l'aménagement durable du territoire.

Les différents secteurs du territoire de la commune et leurs particularités s'inscrivent dans ce nouveau projet.

### 1.4.3. L'AVAP anciennement ZPPAUP

#### 1.4.3.1 Instauration de l'AVAP

Le règlement AVAP est lié et conjoint à la révision générale du POS en P.L.U.

C'est par Arrêté préfectoral du 10/08/2004 que la ville d'Agde s'est dotée d'un règlement AVAP (modifié le 10/10/2008).

La Loi ENE du 12/07/2010 porte engagement national pour l'environnement et modifie, dans son Art. 28, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en règlement (AVAP) Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

#### 1.4.3.2 l'AVAP sur la commune

L'AVAP vise le développement d'une gestion qualitative du territoire en intégrant des objectifs de développement durable complétant ainsi l'approche patrimoniale inscrite dans les ZPPAUP. La protection du patrimoine inscrite et repérée dans la commune s'appuie sur des critères historiques qui lui confèrent des caractéristiques particulières et uniques tant sur le plan constructif qu'environnemental, que physiquement par son lien à la géologie locale.

Les bâtiments, leur disposition et leur implantation ainsi que le mode de vie ont façonné et donné le caractère particulier repérable sur cette commune :

- une ville médiévale.
- un village de pêcheurs (Grau d'Agde) de même comptoir Romain.
- une zone de villégiature village vacances et port de plaisance (Cap d'Agde).

Ces caractéristiques, de plus liées :

- aux espaces naturels, aux essences de végétaux, à la faune locale, (delta, marécages, fleuve, canal du midi, site volcanique, planèze)
- ainsi qu'aux activités développées qui ont marqué la construction de station balnéaire avec son village naturaliste et port – village de pêcheur – ville orientée sur le fleuve.

La situation historique de comptoirs de commerce développés sur l'Arc méditerranéen, confirmée par les découvertes archéologiques, complète l'histoire du territoire de la ville et lui rapporte une notion plus étendue de l'intérêt patrimonial.

Pour toutes ces raisons fondamentales, et la diversité des sites urbains et paysagers, l'étude du projet AVAP a été confiée au Cabinet WOOD et Associés dont les architectes Veronique WOOD et Sandra JOIGNEAU.

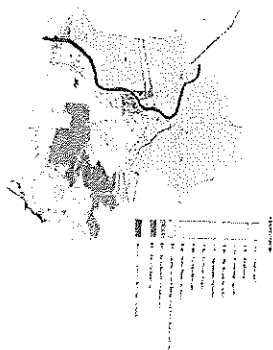
Comme nous l'exposons supra, les architectes délégués dans cette étude ont déclaré que la ville d'AGDE se distingue par un patrimoine architectural, urbain, naturel et paysager exceptionnel.

La ville d'Agde se décline par la disposition des zones suivantes :

Centre ancien / Faubourg –Faubourg vigneron – Faubourg de la gare / Quartiers balnéaires – Grau d'Agde – La Tamarisnière – Notre Dame du Grau / La plaine de l'Hérault et les collines viticoles / le Volcan et ses piémonts / La côte rocheuse / Ancienne carrière de l'Agneuillade.

Les étangs du Grand et du Petit Bagnas, Anciennes salines, classés Réserve Naturelle Nationale, haute valeur biologique qui offre un point d'étape et de nidification pour plus de 240 espèces d'oiseaux : Le Conservatoire du littoral rachète le site dont il est depuis 2004 propriétaire de la quasi-totalité des terres.

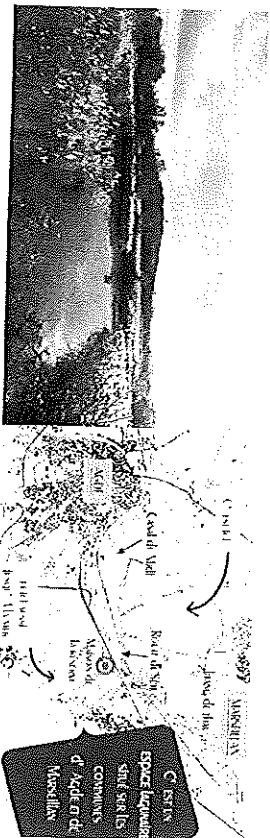
Depuis plus de 30 ans la gestion est attribuée à l'ADENA Association de défense de l'Environnement et de la Nature des pays d'Agde

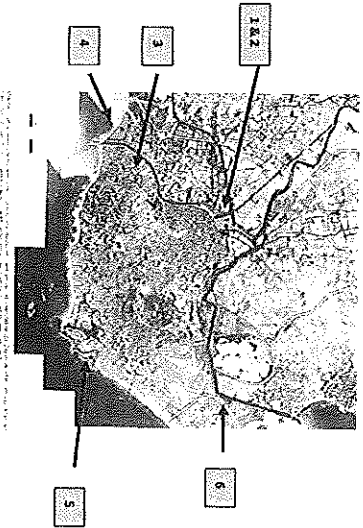


#### Sites Inscrits et classés et particuliers:

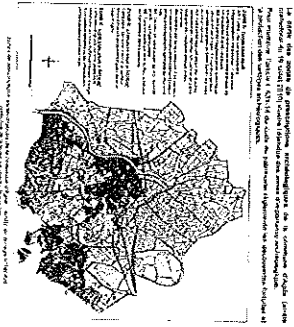
- Arrêté du 16/07/1943
- Arrêté du 04/04/1945
- Arrêté du 10/01/1946
- Arrêté du 12/01/1946
- Arrêté du 05/12/1951
- Arrêté du 19/05/1981
- Arrêté du 04/04/1997
- Classé depuis 1983

Bois de la Tamarisnière  
Cap d'Agde et son environnement  
Place de la Mairie et Quai du Commandant Magès  
Fleuve Hérault – Canalét  
Notre Dame du Grau et ses abords  
Fort Brescou  
Canal du Midi  
Réserve Naturelle Nationale Etang du Bagnas  
Propriété du conservatoire du Littoral et site Natura 2000 depuis 2004.





**Zone de prescriptions archéologiques :**

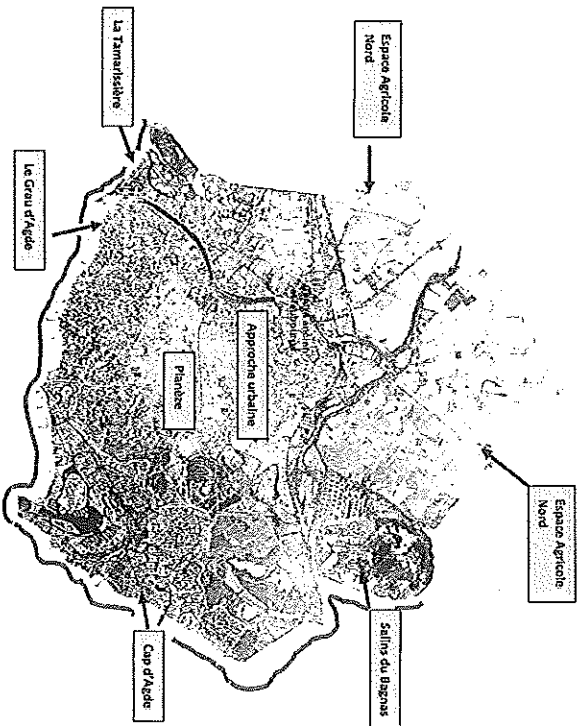


Actuellement, le risque de décohésion générale réside dans l'évolution touristique galopante qui a conduit aux développements commerciaux – d'activités – d'installations de loisirs ainsi qu'à la pression foncière et urbanistique en constante évolution. Y sont joints les phénomènes négatifs liés aux événements naturels de débordements fluviaux et maritimes qui impactent le territoire de la commune.

**1.4.3.3 Caractéristiques sectorielles de l'AVAP**

L'AVAP s'applique aux entités de paysages homogènes :

**Secteurs de la commune concernés par ce règlement :**



**a) Le Centre ancien**

Fortification qui a constitué la Cité médiévale et son développement hors enceinte « le bourg »  
 Identité médiévale – implantation sur le bord du fleuve –

Plus avant, comptoir commercial marqué par quelques vestiges attestant d'une activité humaine importante entre le 5<sup>ème</sup> siècle avant JC et le Haut empire romain.

Evolution urbaine et historique marquée au fur et à mesure des siècles par des couronnes bâties.

**Objectifs :**

Encadrer les interventions sur le bâti ancien pour le préserver et conserver son identité tout en permettant les améliorations normatives en matière de logement – à harmoniser avec les aspects à conserver – intégrer les devantures commerciales-

Permettre l'expression architecturale ponctuelle dans les îlots, en liant aux projets de densification pour recouvrir le tissu ancien.  
 Respecter l'archéologie locale et les vestiges lors de travaux de construction.

**b) Les Faubourg de la rare et de vignarons (secteur Ouest de la ville)**

D'époque post XVIII<sup>ème</sup> S. sous forme d'extension linéaire le long de voies pré-existantes, synchronisé et constituant un ensemble avec la ville médiévale.

**c) L'Agenouillade**

La fondation de cet ensemble religieux remonte au IX<sup>ème</sup> S. avec sa légende concernant la Vierge datant de la moitié du VIII<sup>ème</sup> S.  
En 1583 le caractère sacré de la chapelle devient un lieu de pèlerinage sur les chemins de Compostelle.

Dans ce secteur, le projet d'AVAP vise la valorisation de cette place dans ce quartier ainsi que la conservation de la valeur historique exposée.

Est envisagée l'adaptation des espaces publics en lien avec l'ambiance du lieu.

**d) Le Grau d'Agde et la Tamarissière**

Leur implantation en bordure du fleuve et de la mer fut le lieu de mouillage de bateaux dans l'antiquité.

Sur la rive gauche, le village de pêcheurs s'est transformé en lieu de villégiature et son aménagement urbain.

Sur la rive droite du fleuve, fortement planté en « Tamaris » pour fixer le sable des berges, la Tamarissière est composée d'une pinède classée et de villas sur le long du cours d'eau.

L'ensemble est actuellement soumis au règlement PPRi ainsi qu'à forte pression touristique d'où les mesures de respect architectural et historique permettant de moderniser tout en conservant l'authenticité des lieux.

**e) L'entrée de ville Ouest**

Bout du pont – avenue de Vias

entrée de ville historique

– Quai du commandant Réville

Berges de l'Hérault qui révèlent des monuments et bâtiments remarquables.

– Avenue de Bessan (D 13)

Pont sur le canal du midi – écluse ronde – port de plaisance fluviale – anciens bâtiments commerciaux – paysages et alignements d'arbres notamment de platanes.

– Belle île – port fluvial – le canal –

Secteur en devenir soumis à projets de restructuration.

**f) Volcans et la Planèze constitués par : le mont St. Loup – Mont St. Martin et Planèze.**

Une planèze est un plateau de laves anciennes, roche basaltique volcanique, limité par des vallées convergentes.

Entre les vallées rayonnantes, les coulées volcaniques forment des plateaux qui offrent un plan de dessin triangulaire.

Le « stade des planèzes » est la dénomination pour exprimer le degré de dissection de la roche, Eu égard à sa fragilité, la protection du secteur conditionne le retardement de sa dégradation.

En conséquence :

La Planèze (plateau) se trouve positionnée à l'intersection des trois pôles urbains qui constituent la ville d'Agde (Agde – le Grau d'Agde – le Cap d'Agde)

Dans ces secteurs naturels, L'AVAP conforte et accompagne la démarche écologique, géomorphologique et paysagère inscrite dans le PLU.

**g) Berges de l'Hérault et canal du Midi**

Caractérisées par une diversité paysagère qui joue un rôle écologique et de stabilisation des berges le long de ces cours d'eau.

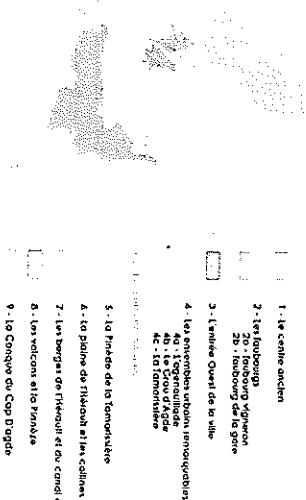
**h) Le Cap d'Agde – la Conque**

Secteurs caractérisés par le site de coulées de lave qui donne au littoral un décroché caractéristique. Le port St. Martin au pied de la colline du même nom est classé « patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle. L'urbanisation implique une AVAP spécifique à ce secteur de la commune.

**i) Les étangs du Bagnas :**

Les étangs du Bagnas constituent un environnement paysager protégé au titre de réserve naturelle, (classé Natura 2000) les bâtiments existants sont identifiés au titre de valeur architecturale et historique.

Le secteur Planèze réduit au Nord-Est - plaine agricole, est prolongé vers l'Ouest en vue de pérenniser la « coulée verte » dont le tracé passe par les monts St. Loup et St. Martin et s'étend sur la réserve naturelle du Bagnas.



- 1 - Le centre ancien
- 2 - Les faubourgs  
2a - faubourg d'Agde  
2b - faubourg du midi
- 3 - L'entrée Ouest de la ville  
3a - L'agenouillade  
3b - Le Grau d'Agde  
3c - Belle île
- 4 - Les berges urbaines remarquables
- 5 - La Planèze de la Tamarissière
- 6 - La plaine de l'Hérault et les collines volcaniques
- 7 - Les berges de l'Hérault et du canal du Midi
- 8 - Les volcans et la Planèze
- 9 - Le Cap de la Conque

**En Synthèse :**

L'AVAP reprend les grandes lignes du périmètre de la ZPPAUP hors quelques adaptations mineures par rapport au règlement remplacé.



Ce règlement présente :

- des objectifs urbains – renforcement du poids du centre ville
- des objectifs architecturaux visant l'intégration plutôt que la banalisation du bâti et la valorisation des sites;
- des objectifs paysagers en protégeant les domaines et points fort du paysage, préservant les éléments structuraux (ripisylves, haies, anciens chemins, domaines, végétaux et clôtures ...)
- des objectifs environnementaux par la protection des zones humides et espaces naturels – l'utilisation de matériaux adaptés aux contraintes climatiques, l'intégration de dispositifs d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie en tous domaines

**1.4.4. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)**

Les risques naturels font l'objet de règlements préventifs depuis 1935.  
 Des plans de surfaces submersibles sont édités, mais la protection des civils a fortement concouru à l'élaboration de plans de prévention des risques particulièrement structurés, analysés et précis.

Sur la commune d'Agde, le PPRI approuvé en 1999 définit le tracé des zones inondables relativement au fleuve HERAULT / aux cours d'eau (ruisseaux) / Canal du Midi ainsi que de probables submersions par la zone littorale maritime.

Sur ce plan est matérialisée une bande de 100 m qui interdit toute construction et tout développement de l'urbanisme sur cette zone de protection littorale.

La commune d'AGDE est soumise aux aléas de débordements du fleuve HERAULT parfois cumulés aux effets dévastateurs de submersion de la mer, induits par les conditions météorologiques.

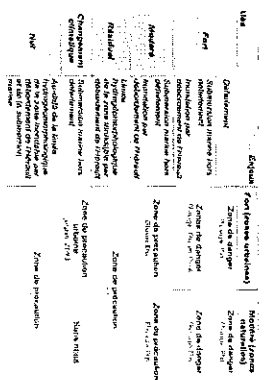
Sur 15 crues référencées entre Sept. 1875 et Déc. 1997 en ville d'Agde, nous avons repéré 10 épisodes dont les côtes dépassant 3,00 m de hauteur :

13/09/1875	3,65 m	21/12/1932	3,20 m
26/09/1907	3,40 m	09/12/1953	3,50 m
09/10/1920	3,25 m	17/01/1972	3,57 m
02/11/1920	3,60 m	09/11/1982	3,54 m
02/03/1928	3,60 m	20/12/1997	3,65 m

Sont intégrés au PPR approuvé en 1999, les risques de submersion marine liés au littoral sur ses 12 km de côte, entre l'Ardailon et le Grau du Rieu.

Malgré d'énormes ouvrages construits en protection des berges et du littoral, la carte des risques de submersion sont maintenues les zones rouges à fort aléa et Bleu à aléa modéré, avec de plus une zone de protection urbaine matérialisée en jaune sur les plans.

Ces zonages réglementaires permettent de viser les secteurs où le développement urbain est interdit et – ou limité en fonction des aléas qui s'y appliquent.



**1.5 Liste des pièces qui composent le dossier soumis à l'enquête publique**

PLU Commune d'Agde	
<b>PARTIE 1</b>	
1 - Rapport de présentation	1.1 à 1.4.1 Erratum page 38 et page 51
2 - Rapport d'aménagement et de développement durables	Erratum page 49
3 - Orientation d'aménagement et de programmation	
4 - Règlement	4.1 Règlement écrit 4.2 Pièces graphiques du règlement Erratum page 2 et page 3
5 - Annexes	
<b>PARTIE 2 – ANNEXES</b>	
5.1	Zones d'aménagement concerté
5.7	Services d'utilité publique
5.8	Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation
5.10	Annexes sanitaires
5.11	Règlement de publicité
5.17	Etude urbaine d'entrée de ville Route de Guraudette A.V.A.P.
1 -	Rapport de présentation
2 -	Annexes au R.P. : diagnostic

3 -	Règlement	
4 - 4.0 / 4.1 / 4.2 / 4.3	Plans de zonage	
5 -	Fiches et bâtiments à préserver	

### 1.6 Personnes Publiques Associées

#### 1.6.1. Personnes Publiques Associées (PPA) Informées du projet de révision générale du PLU et conjointement de l'AVAP sur la commune d'AGDE :

##### Avis sur le projet

le 22/12/2008	Inspection académique de l'Hérault	Avis favorable à la révision du PLU de la commune d'AGDE
le 20/11/2008	Chambre d'Agriculture de l'Hérault	Souhaite être associée à la procédure et consultée sur les diagnostics, propositions de gestion et d'aménagement, orientations et décisions qui concernent l'espace ou l'activité agricole de la commune..... Avis favorable à la révision du PLU de la commune d'AGDE
le 26/11/2008	SCOT du Biterrois	Souhaite être informé et associé pendant la durée de la procédure. Note d'information précisant les modalités sur 09 pages.
le 29/12/2008	SNCF - Marseille	Informe sur les emprises ferroviaires - dérogations en vue de permettre des installations nécessaires - souhaite être associé au projet.
le 29/12/2008	SNCF - Marseille	Informe des deux passages à niveau et des servitudes relatives aux chemins de fer, attachées au réseau sur son parcours.
le 15/10/2004	DDTM	Informe sur l'abrogation de la circulaire n° 90-20 du 5 mars
le 20/11/2008	C.C. Béziers	Répond au courrier d'information du 07/11/2008. Souhaite être associée et informée aux travaux.
le 20/12/2010	Conseil Général de l'Hérault - Pôle Aménagement Durable du Territoire	Document de synthèse - diagnostic sur projet de révision du PLU sur 18 pages. - améliorer les dessertes de tous types et moyens (vu par le PADD) - cohésion sociale entre les secteurs de la commune - dynamisme économique (le axe qualité et diversité des paysages littoraux - préservation du trait de côte au regard du plan climat. Pas associé à l'élaboration du PLU art. L.141-1 du code de l'environnement.
le 25/05/2011	Assos. AGATHÉ	Compte rendu de présentation du projet : 26 organisme présents / 15 excusés.
Réunion du 12/07/2011		Thématiques centrales du débat :

10/07/2012		Logement social / trame verte et bleue / risques inondation et submersion marine / modalité d'application de la Loi Littoral / capacité d'accueil et présidentialisation littorale / relation SCOT-PLU. Débat du projet politique - du projet prospectif - du projet déclinable à plusieurs échelles.  Procédures parallèles à prendre en compte dans le PLU Loi Grenelle (1 <sup>er</sup> /07/2012) SCOT (arrêté de projet 1er /03/2012 Approbation du PLH (logts. Sociaux) 02/2012) Révision du PPRi (arrêté du 04/07/2012) Révision de la ZPPAUP /AVAP Evolution des surfaces des zones à urbaniser : + 71 Ha d'espaces urbanisés ou urbanisables ; - 54 Ha d'espaces agricoles naturels
17 et 25/01/2013	Communaauté de Communes IMAO	Sur projet de zonage du PLU, aucune remarque apportée. Conclusion des PPA et Avis.
le 07/02/2013	INAO	Sur projet de zonage du PLU, aucune remarque apportée au motif que ne porte pas atteinte aux productions viticoles « pays d'oc » « pays d'Hérault » « côtes de Trau » (GP « vieilles du languedoc »).
le 24/04/2013	SNCF et RFF Direction de l'immobilier Méditerranée Valorisation et Transactions Immo.	Complément au courrier du 14/03/2013 : Demande l'inscription des 02 passages à niveau sont classés « les plus dangereux de France » La commune doit veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords.
le 12/05/2015	Mairie d'Agde	Réunion de présentation du projet aux PPA / 14 Présents et 02 excusés. Il est dit : - que l'arrêt du projet est prévu à fin Juin 2015. - que dans l'intervalle les PPA sont invités à lui faire part des éventuelle observations écrites sur le projet.
le 08/06/2015	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau Bas Languedoc.	Consommation actuelle de la ville 38 000 m <sup>3</sup> / jour ; Le schéma directeur d'eau potable retient 44 095 m <sup>3</sup> /jour à l'horizon 2030 consommation population permanente et estivale comprise. L dimensionnement de ouvrages du Syndicat étant calculé sur des débits de pointe. Il y a donc compatibilité avec les données du schéma directeur.

Le 27/05/2015 SNCF et RFF Direction de l'immobilier Méditerranée Valorisation et Transactions immo.	Observations avant Arrêt du projet Zonage retenu pour les emprises de la maison de garde barrière n° 289. Ainsi que toutes remarques déjà répertoriées concernant les zones de règlement.	
Le 15/10/2015 Ministère de l'Équipement, Transports, Tourisme et Mer.	Veiller à ce que les règles applicables dans les zones ou sont situées les emprises ferroviaires n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire. La présente instruction abroge la circulaire 90-20 du 5/05/1990.	
Le 06/05/2015 Service d'infrastructure de la Défense.	Pas de remarque particulière à faire.	
Le 12/05/2015 Courrier du 04/09/2014 Agence Régionale de Santé	S'appuie sur un projet qui a été remanié depuis 2014 et fait l'objet d'une nouvelle réunion des PPA en date du 12/05/2015. Veiller à ce que les règles applicables dans les zones ou sont situées les emprises ferroviaires n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire. La présente instruction abroge la circulaire 90-20 du 5/05/1990.	
Annexe au bilan de la concertation du 15/10/2015 au 16/11/2015 Porter à connaissance de l'Etat : l'élaboration du PLU dans sa mouture d'Avril 2010.		

**1.7.2. Tableau des Avis complémentaires joints au dossier d'étude :**

Le 10/07/2015 NIAO - LR Institut National de l'Origine et de la Qualité	Répond au courrier d'information du 10/07/2015.	L'NIAO n° pas de remarque à formuler sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.
Le 20/07/2015 Mairie BESSAN	Répond au courrier d'information du 02/07/2015.	Sans remarque à formuler.
Le 23/07/2015 S D 1 S Service Départemental d'Incendie et de Secours	Le lieutenant Jean François GLEIZES Lieutenant répond sur le projet PLU. Il communique des prescriptions techniques générales et particulières sur 13 pages.	Les remarques visent les contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours – à la défense extérieure c/ le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs. Sont concernés : MALFATO sur 47 Ha, 850 Lgts. Entrée de ville Rie de Sète sur 3,3 Ha, 80 Lgts Batpaurme sur 20,4 Ha pour 100 Lgts env. Quartiers identifiés pour l'économie du territoire 06 unités.

Ces prescriptions s'inscrivent et accompagnent le projet au titre d'impératifs Réglementaires visant la sécurité dans tous les domaines d'utilisation ou d'exploitation ainsi qu'en matière de submersion marine.		
Le SOIS émet un Avis favorable au projet de PLU ; cet avis est assorti des prescriptions et recommandations portées sur le document de 13 pages. Révision du POS		
Le 03/08/2015 Agence Régionale de Santé	Répond au courrier d'information du 02/07/2015.	Constate que les points d'observations transmis les 04/09/2014 et 19/05/2015 ont été intégrés au projet. Présente des remarques complémentaires à prendre en considération, notamment :
<p><b>Alimentation Eau potable :</b>                  La limite de production d'eau ne permet pas d'envisager le développement de la population sans la programmer avec les travaux nécessaires pour satisfaire à l'adéquation « besoin-ressource » d'eau.                  Mention à inscrire sur le PADO « Objectif 3 »                  Ressources d'eau privées :                  Forages individuels à réduire – « disconnecter » les réseaux privés d'eau brute et Eau Potable.                  Pollutions et nuisances :                  Relativement aux effets sanitaires de la pollution, retenir l'implantation d'établissements sensibles hors des zones de bruits (abords de voies bruyantes- pollution atmosphérique existante ou potentielle)                  Lignes électriques :                  De nouveaux établissements sensibles (hôpitaux... Crèches et accueil d'enfants...) ne doivent pas être implantés à proximité d'ouvrages HT – HT et toutes sortes de lignes et postes de transformation exposant à un champ magnétique de plus de 1µT.</p>		
Le 04/08/2015 Service d'infrastructure de la Défense.	Répond au courrier d'information du 02/07/2015.	Sémaphore – unique emprise militaire sur la commune d'Agde. La servitude sémaphorique de champ de vue ART1 instituée par la Loi du 18/07/1995 doit être rétablie au titre de restauration d'U.P. qui n'entraîne aucun transfert de propriété mais limite les hauteurs de construction dans l'assiette de la servitude.
Le 11/08/2015 SNCF Direction territoriale Grand Sud.	Répond au courrier d'information du 02/07/2015.	Emprises ferroviaires intégrées en zones banalisées. La maison du garde barrière sur passage à niveau n° 289

Demande l'adaptation du Règlement du PLU sur les zones concernées par la présence d'emprises ferroviaires permettant l'entretien et de même les mesures spécifiques nécessaires à l'exploitation ferroviaire.  
 Souhaite la mise en cohérence des articles 2 à 11 et 13 avec les règlements des zones concernées par les impératifs de l'activité ferroviaires.  
 Idem tout respect des impératifs d'utilisation des sols par l'activité ferroviaires.  
 Impacter l'Art. 2 et 3 du texte « les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ».

Article 6 : « Implantation de constructions par rapport aux voies »

19

	Intégrer les limites de recul prévues par la notice T1 (servitudes d'utilité publique du chemin de fer et d'intégrer la notion de bon fonctionnement et de sécurité des installations ferroviaires qui imposent de se trouver au plus près des voies ferrées et sur le domaine public ferroviaire.
Art. 7 :	Demande l'uniformisation et donc, que soient admises l'implantation des constructions ferroviaires sur limites séparatives et d'intégrer le texte suivant : « pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »
Art. 8 :	Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, dans un esprit d'harmonisation entre les services publics ou d'intérêt collectif. Il est demandé d'admettre des implantations différentes à la condition suivante : « pour les constructions nécessaires aux « services publics ou d'intérêt collectif ».
Art. 9 –	emprise au sol des constructions : Introduire une notion d'exception permettant de différencier le texte applicable soit aux services publics soit d'intérêt collectif.
Art. 10 –	hauteur des constructions : Demande de ne pas instaurer de hauteur maximale pour les installations et construction nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.
Art. 11 –	aspect extérieur : Demande l'insaturation des dispositions particulières pour les impératifs de la sécurité ferroviaire de ses installations d'obstacles défensives de hauteur 3 m par exemple.
Art. 13 –	espaces libres : Mettre en compatibilité avec l'application de la servitude d'utilité publique T1 du 15/07/1895 qui précise qu'aucune plantation d'arbre à hautes tiges ne doit être effectuée dan une distance < 5m de la limite légale du chemin de fer.
Passages à Niveau n° 288 & 289 :	Objetif : leur suppression suivant des aménagements spécifiques. Maintenance de la visibilité prise à 5 m du bord du rail le plus proche. En cas de projet d'accroissement du trafic et de modification de ce fait, une concertation avec SNCF s'impose en vue de déterminer les aménagements nécessaires respectant la conformité du passage à niveau.
Cas inscrits p. 3 du courrier. P.J. Notice sur 05 pages. + courrier de la DDTM du 15/10/2004.	
le 15/10/2004	Courrier dirigé vers la préfecture du département.
Équipement	Il s'agit d'une pièce jointe au courrier de remarques qui précède SNCF.
Transports	Vise l'uniformisation du Règlement du PLU aux « services publics et d'intérêt collectif ».
Aménagement du Territoire	
le 01/09/2015 PREFET de Région LR	Situation de côte – Enjeu de la Planète limité par un boisement dense. L'instauration de l'AVAP sera protectrice. Eu égard à l'espace naturel stratégique de la Planète, le projet arrêté reçoit un avis favorable avec pour recommandation : « Demander une cartographie et un diagnostic sensible permettant de reconnaître les valeurs intrinsèques d'un espace naturel sauvage avec la conscience que la gestion de tels espaces est toujours difficile à proximité de
Réf : A15003754D	

secteurs urbanisés »

20

le 06/10/2015	Chambre d'Agriculture de l'Hérault	Répond au courrier du 02/07/2015 Prise en compte et maintien des terroirs agricoles insuffisante.  Remarques : Découpage des zones agricoles non justifié n'apparaît pas les vocations spécifiques en matière de construction agricole .... ; Disposition singulière du zonage à vocation agricole sous sections A5 et A6 dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage ; Possibilité de constructions réduites en zone A (limitation du cadre fixé par l'art. R 123-7) Loi littoral et PPRI contraignants. Malgré ce : Avis Favorable au projet.
le 06/10/2015	C.C.I. Béziers	Répond au courrier du 02/07/2015 Sans remarque sur le projet de PLU
le 12/10/2015	St. Pons G.R.T.GAZ	Ecart de positionnement sur les cartographies respectives (plans joints 20 5596803abb569 )
le 13/12/2010	Ministère de l'Écologie – du Développement Durable – des Transports et du Logement	Avis de la DREAL Annexe au bilan de la concertation du 15/10/2015 au 16/11/2015
La révision du PDS concerne 08 sites NATURA 2000 sur la commune :		
- 03 zone de protection spéciale (étang du Bagnas – Est et Sud de Béziers – Côte languedocienne)		
- 05 sites d'intérêts Communautaristes (Étang du Bagnas – Positionne du Cap d'Agde – Carrriers de Notre Dame de l'Agenuillage – Cours inférieur de l'Hérault – Côte de sable de l'Infra littoral Languedocien.		
Sancliquement donc :		
- Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables.		
- Le schéma directeur de la région.		
- Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.		
- Les prescriptions particulières de massif prévues à l'art. L. 145-7.		
Le projet du PLU est donc soumis à évaluation environnementale, le cadrage étant effectué sur les enjeux environnementaux du territoire de la commune, les caractéristiques du projet de PLU et ses zones de développement futur – les zones sensibles concernées -		
Les documents d'étude joints aux directives concernent :		
La biodiversité		
L'Oriantation de l'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise une cohérence de l'ensemble de d'Aménagements prévus par le PLU.		
La préservation des zones humides		
La gestion paysagère et urbanistique aux abords du Canal du Midi		
le 04/11/2015	Courrier de Monsieur le Maire vers A.R.S.	Répond à l'avis du 29/07/2015 concernant l'alimentation en eau potable de la commune. Les consommations enregistrées permettent de prévoir une marge sur le cubage d'eau consommée maximum en période haute ; la

	consommation s'inscrit donc dans le quantitatif autorisé par le syndicat. Sur information du syndicat des eaux, de nouvelles installations à partir du BRU potabilisées auront pour conséquence à court et moyen terme de conforter les ressources.
Le 17/11/2015	Courrier de l'ARS à Monsieur le Maire. L'usine de potabilisation n'est pas à ce jour approuvée administrativement. Aucun dossier d'autorisation n'aurait été déposé à ce jour. Divers problèmes restent à régler. Le développement de l'urbanisation de la commune doit donc être programmé en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités en termes de quantité et qualité effectives d'alimentation en eau de la commune. L'objectif 3 chapitre 3.2 du PADD devra impérativement mentionner cette contrainte.

21

## 2° / - Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête est confiée au Commissaire Enquêteur :

**Viviane FERRI-CABEO**  
 Les terrasses de FOCH - n° 3 - 1<sup>er</sup> étage - n°165, av. Maréchal FOCH - 34500 - Béziers

### 2.1 Désignation du C-E :

Le 08 juillet 2015 Décision désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif.

Le 13 juillet 2015 Acceptation de la mission et déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur (art. 123-5 du code de l'environnement) adressée au Tribunal Administratif de Montpellier (P.J.)

### 2.2 Rendez-vous d'informations préalables à l'enquête publique

Le 24 août 2015 Rendez-vous et entretien en mairie d'Agde, Madame Flore PASQUET, Directrice du bureau de l'environnement aménagement durable et foncier. (P.J.)

Le 25 août 2015 Reçu en mon cabinet, l'entier dossier par porteur spécial. (P.J.)

### 2.3 Divers

Le 04 sept. 2015 Projet de publication de l'enquête publique. Aide et contrôle de la rédaction pour publication, affiche et insertion dans les journaux.

Le 20 octobre 2015 Rendez-vous pour entretien technique en bureau de Monsieur le Maire en présence de Madame Flore PASQUET et de l'adjoint principal à l'urbanisme.

### 2.4 Durée de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée durant 33 jours consécutifs dans les locaux de la Mairie d'Agde  
 Réception du public suivant les heures d'ouverture de la Mairie du Lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 à l'exclusion des samedi, dimanche, jours fériés.

L'accueil du public fut assuré suivant trois permanences de 03 heures consécutives les jours et heures convenus et publiés :

- Jeudi	15 octobre 2015	de	9 H 00	à	12 H 00
- Vendredi	30 octobre 2015	de	8 H 30	à	11 H 30
- Lundi	16 novembre 2015	de	14 H 30	à	17 H 30

### 2.5 Organisation de l'enquête

Les dossiers remis au Commissaire Enquêteur ont été collationnés et visés par ce dernier en vue de leur présentation et consultation par le public déplacé en mairie ainsi que sur des permanences.

### 2.6 Information effective du Public

#### \* publicité légale

- 1<sup>ère</sup> parution préalable à l'enquête publique soit au minimum 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique :

· sur le journal Midi Libre	- le 27 septembre 2015 p. XAS
· sur le journal La marseillaise	- le 29 septembre 2015 p. 8
· sur l'Hérault Tribune	- le 29 septembre 2015

- 2<sup>ème</sup> parution (de cours d'enquête publique) soit 04 jours après l'ouverture de l'enquête publique :

· sur le journal Midi Libre	- le 18 octobre 2015 p. XAS
· sur le journal La marseillaise	- le 18 octobre 2015 p. 8
· sur le journal L'Agathois	- le 15 octobre 2015 p. 15

- 3<sup>ème</sup> parution - Avis de prolongation d'enquête

· sur le journal Midi Libre	- le 12 novembre 2015 p. XAS
· sur le journal La marseillaise	- le 13 novembre 2015 p. 8
· sur le journal L'Agathois	- le 12 novembre 2015 p. 15

Par lettre du 04 novembre 2015, dirigée vers le Tribunal Administratif ainsi que vers Monsieur le Maire d'Agde, le commissaire enquêteur demandait une prolongation d'enquête.

Suivant l'article R 123-6 du Code de l'Environnement, cette demande doit être formulée dans les délais prescrits de 08 jours avant la fin de l'enquête avec date d'information au public au plus tard à la date initialement prévue de fin d'enquête.

Le courrier du 04 Novembre se situe 12 jours avant la fin du premier délai d'enquête (16/11/2015).

L'information au public est publiée sur les journaux les 12 et 13 novembre soit 10 jours avant la date de clôture initiale (23/11/2015).

Joins en annexe

-Autres insertions et avis :  
sur le Site internet de la ville d'AGDE

## 2.7. Incidents relevés durant le cours de l'enquête

Pas d'incident notable.  
Les consultations de 03 heures de durée sont rapidement apparues trop courtes car les consultants se sont présentés en nombre aux permanences publiques.  
Pour les besoins de la cause, il a fallu prolonger la durée de permanences après l'heure prescrite. Certaines personnes ont mal supporté d'attendre ce qui nous a contraint à fixer des rendez-vous mais cela ne permettait pas non plus d'absorber plus de consultations dans un même délai de temps.

J'ai resserré les temps de rendez-vous incluant, en attenance, des entretiens non prévus. Mêmes effets, il y avait trop de personnes, le délai minimum d'entretien restant incompressible.

J'ai donc pris l'initiative de prolonger l'enquête sur une durée de 07 jours.

Ceci a permis de satisfaire aux besoins de temps et de consultations.  
Mr le Maire a approuvé.  
L'Enquête publique a donc été prolongée pour se conclure le 23 Novembre inclus.

## 2.8. Climat de l'enquête

Malgré les impatiences, bon climat – bon accueil – disponibilité coopération du secrétariat et des services rattachés à la mairie d'AGDE qui, de plus, s'est avéré très au fait du dossier d'élaboration du PLU.

## 2.9. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

Les dossiers de consultation furent repris par le Commissaire Enquêteur en fin de permanence n° 4 soit le 23 novembre 2015.

Les registres d'enquête au nombre de cinq (05) visés par M. Le Maire furent déposés entre les mains du commissaire enquêteur dans les 24 heures de la clôture soit le 24 novembre 2015.

## 2.10. Procès-verbal portant la synthèse des avis et mentions du Public

Suivant l'Article 123-18 du Code de l'Environnement, le 30 Novembre 2015, un Procès Verbal de synthèse a été édité sur 14 pages et communiqué à Monsieur le Maire et Service Environnement de la Mairie.  
Y sont joints :  
- un listing de 55 pages qui regroupe les observations recueillies et détaillées numérotées de 1 à 222. (pages imprimées en recto et verso est jointes en annexe du P.V.  
- Plus une annexe de 4 pages regroupant 36 courriers supplémentaires.  
le tout exprimé nominativement.

## Comptage des Mentions sur les registres d'enquête :

Registre n° 1 :	33	observations	+ 10	courriers
Registre n° 2 :	04	«	+ 17	courriers
Registre n° 3 :	13	«	+ 18	courriers
Registre n° 4 :	03	«	+ 15	courriers
Registre n° 5 :	10	«	+ 03	courriers
Soit au total :	63	observations +	63	courriers

Total pièces remises hors observations et dépôts sur les registres :

36 dépôts de pièces complémentaires remises et listées sur 4 pages jointes au présent P.V.

Soit en globalité :  
222 + 63 + 63 + 36 = ..... 384 interventions et documents

Le Projet de Révision générale du Plan d'Urbanisme porte sur l'ensemble du territoire.

Il traite de règles d'urbanisation – de réseaux – d'installations d'équipements et d'aménagements particuliers (école-crèche-station d'épuration - etc...) – d'ouvrages de sécurisation des biens et des personnes - de voies de desserte – de fonciers agricoles – de fonciers destinés aux activités commerciales et industrielles – de fonciers naturels protégés – de fonciers réservés aux aménagements liés à des projets et leurs investissements futurs à voter à plus ou moins long terme.  
Non exhaustif.

Les situations décrites sont respectivement impactées par les règlements qui s'y imposent à savoir :

\* ) - Le Plan de Prévention aux Risques d'inondation, s'applique graphiquement et par son règlement, sur les sites, qu'ils soient terrains nus ou bien construits, concernés :

Matérialisés de part et d'autre des fuseaux : fluvial et navigable (fleuve et canal), dans leur traversée du territoire et leurs débordements en périodes d'inondations ce qui présente un risque pour les personnes ainsi que pour les biens privés et publics.

\* ) - Le règlement AVAP - Aire de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine permettant de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces institués par la Loi Grenelle II du

12/07/2010 remplace les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Les ZPPAUP mises en place avant le 14/07/2010 continuant de produire leurs effets de droit, au plus tard jusqu'au 14/07/2016.

\* ) - Le Plan de servitudes aéronautiques lié à l'aérodrome Béziers Vias qui impacte l'espace de la commune, eu égard à la proximité des deux villes Agde et Béziers et dont le rappel de réserve spatiale doit être joint au PLU.

\*) la situation de la ville soumise aux risques de fort marnage notamment en période d'équinoxes.

Les zones littorales de la commune ont reçu des ouvrages de protection, épis rocheux, en vue de briser la houle et de diminuer la puissance envahissante du flot qui détériore les plages de sable.

Ces ouvrages sont constatés sur le front de mer de plages du Grau d'Agde – de Rochelongue – et du Cap d'Agde.

Dans le contexte du dossier présenté, les motivations qui ont principalement préoccupé les administrés concernent les thématiques en relation avec le devenir de leurs biens personnels fonciers nus ou bâtis.

Les obligations et incidences du règlement AVAP sur leur propriété.

Les règlements limitateurs dans les domaines commerciaux aux installations déjà engagées et pour lesquels des modernisations et développements s'imposent.

#### A/ - Synthèse des thèmes discutés

##### Sur le fond

A.1 : Le service instructeur de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a édité une étude en date du 23/11/2015.

Il s'agit :

- d'une analyse des nouveaux postes du Règlement du PLU comparativement au POS existant et aux situations, nouveaux zonages et nouveaux objectifs organisationnels du territoire de la commune.
- de l'intégration de l'humain et de la protection de l'environnement dans le principe de la réglementation des projets.

Quant à l'architecture du Front de mer, secteur UB4, il est recommandé de réintroduire dans les règlements du PLU et de l'AVAP, les notions d'architecture édictées sur le POS qui présenteraient des conditions moins strictes dans le domaine de la propriété privée.

Concernant la route de Rochelongue, zone UD4, il est recommandé de maintenir le recul de 5 m au lieu de le repousser à 10 m afin de ne pas générer d'espace supplémentaire sur un prospect peu intime.

J'ai relaté cette étude au poste n° 225 de notre grille.

La minutie de cette analyse tient à un ensemble de constatations techniques logiques et adaptées.

A.2 : les remarques sont constructives et proches des propriétaires et de l'esprit que se font les administrés de l'évolution et du développement de la ville au moyen de leurs fonciers.

A.3 : Le cadre associatif se rapproche des cohérences entre règlements PLU – AVAP – SCOT - et vise le respect des sites déjà déclarés à préserver dans les documents existants, notamment la pinède de la Tamarière.

L'Expert Immobilier M Jean CAMBOLIVE courrier remis le 30/10/2015.

L'Association AGATHE représentée par M<sup>r</sup> J.C. COUBAU

Font des remarques :

- sur la vision d'avenir du projet PLU et à ce titre l'application des lois SRU – ALUR – et du SCOT local.
- sur la densification – propose un exemple de calcul des superficies constructibles sur lots : les zones 2 NA du POS = zone UD 4 du PLU dont les réserves de surface d'imperméabilisation vont entraîner de problèmes et une absence de rationalité dans les projets de construction.

Ces zones représenteront le plus important tènement disponible susceptible de recevoir et d'accueillir le plus grand nombre de projets.

\* - Par son mémoire de 12 pages :

l'association précise sa position au regard du SCOT et notamment la trame verte - sur le PPRI en secteur Ile des Loisirs – les logements sociaux eu égard au prévisionnel habitant à l'horizon 2025. (30 mille)

\* - Remarques concernant la zone As rive droite de l'Hérault – classement en Zone Rouge Rn du PPRI ; demande que les PLU et AVAP soient en harmonie avec le PPRI qui est un règlement prioritaire.

\* - complément de 02 pages :

a) règlement des clôtures : description critiquée car peu claire.

b) pinède de la Tamarière protégée par la ZPPAUP du POS, est un site inscrit depuis le 16/07/1942 et zone ZNIEFF depuis l'arrêté du 29/10/1997.

Contrairement l'AVAP autorise ce qui est interdit -8d'implanter les piscines dans le bois de la Tamarière- Bois classé.

Demande le maintien des protections ainsi que l'art. 2.5.1. dernier al. de l'AVAP.

c) non conformité aux préconisations du SCOT en matière de densité de logements/Ha sur « entrée du Cap et Ile des Loisirs ».

Le calcul présenté regroupe les données cumulées du Grau d'Agde et du Cap d'Agde sans le considérer séparément.

**A.4 :** le devenir du sémaphore d'Agde caractère patrimonial majeur et de son environnement  
« Mont St. Loup »

Nous disons qu'une mise en cohérence s'impose entre l'identification du sémaphore comme édifice à conserver et sa reconversion dans un contexte touristique et scientifique local adapté.

Dans sa reconversion, la nature de ce bâtiment à préserver doit pouvoir être considérée comme tel par le règlement AVAP et concerne, à ce titre, les avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Le contexte du bâtiment Sémaphore dans son écoin « bois de pins » et l'esprit et – ou projet - de reconversion amènent à se rapprocher des fonciers immédiats qui l'entourent sur ce promontoire : Mont Saint LOUP.

A ce titre, des particuliers propriétaires sur la colline « mont St. Loup » proposent de céder leur foncier classé « bois » pour contribuer à la mise en valeur du bâtiment sémaphore dont ils ne sont aucunement propriétaires.

Le but étant de réaliser autour de ce sémaphore un espace visitable en relation avec les activités liées à la mer – la pêche et la vigilance, ces propriétaires souhaitent qu'il soit fit un tout permettant à la commune de gérer l'ensemble « sémaphore et son environnement immédiat, la pinède »

**B/- Sur les points qui ont fait l'objet d'observations particulières :**

**B.1 :** Le collectif des habitants rue des Chênes Blancs - quartier pavillonnaire de 25 maisons individuelles - Signé par 05 propriétaires.

Zone UB1 du POS passe en zone UD2 du PLU

Aménagements futurs autour de leur situation lotie.

Le retrait de construction H/2 et < ou = à 3 m. et hauteur limitée à 4 m. ne sont pas confirmés pour passer à construction en limite séparative sans limitation de hauteur.

Dans le cas d'implantations commerciales et ou – artisanales, la distance est importante pour ne pas créer de nuisances et de litiges en cascade.

L'autorisation de création de commerces en urbain doit être rigoureusement contrôlée et destinée à un usage assimilable avec le résidentiel.

**B.2 :** Collectif de 26 signatures - conduit par Mr MARTINEZ - (02/11/2015 lotissement « Gai soleil »  
rue René FILANG - Grau d'Agde.

\* - porté zone UD4 du PLU

Chapitre IV du Règlement « Nature de l'occupation des sols » p. 41 art. UD1

« sont interdites les constructions ayant la destination : commerce industrie »

Contradiction p. 42 art UD2 où il est précisé :

« les constructions ayant destination Artisanat seraient autorisées »

Mention contraire à l'esprit pavillonnaire et sa définition de zone.  
Le collectif demande l'harmonisation par l'éloignement de zone pavillonnaires de secteurs qui pourraient perturber la qualité de recherche.

**B.3 :** Les secteurs où la constructibilité des fonciers est soumise à un projet d'ensemble.

\* - l'imposition d'une cession de 40 % des surfaces pour participation aux travaux d'aménagement reçoit une opposition générale.

**B.4 :** le secteur N « petite prunette »

Il est fait remarquer que cette zone N réserverait suffisamment d'espace permettant l'implantation d'aménagements d'espaces publics.

**B.5 :** le secteur « Batipaume »

L'activité dans cette zone est liée à l'accueil de deux associations dont un de formation à l'année et le deuxième concerné par le caractère médico-social.

**B.6 :** les campings et hôtellerie

L'activité d'hébergement de touristes est sur la commune une économie particulièrement adaptée.  
Leur situation proche des zones mer et fleuve les impacte du règlement PPRI applicable sur de nombreux secteurs de la commune.

Concernant le camping des peupliers situé rive droite du fleuve Héroult côté Tamarisrière :

Exploitations d'hébergements à intitulé « camping » implantés le long de ce fleuve.

**B.7 :** Secteur Rte de Guiraudette Impacté par la Voie Express -

Les activités implantées et leur développement.

**B.8 :** U.S.C.V. N. (Union des Syndicats de Copropriétaires du Village Naturaliste)

Présente une discussion relative à l'aire de stationnement projetée à l'entrée du village naturaliste.  
Ce parking serait implanté en zone classée Natura 2000 (le Bagnas).

**B.9 :** SCI COVE M. CORONA

Propriétaire d'une parcelle de 28 000 m<sup>2</sup> section IP n° 47 Nord Est de la ville d'Agde, classée en nature de bois, zone N « les sept fonts »

Cette parcelle est encadrée par les zones UEa / AUh2 / et UE2.

La nature de bois ainsi que la situation de cette parcelle lui confèrent un avantage au titre de bien qui pourrait être communal.



29  
Le propriétaire propose une cession à la ville d'Agde avec, pour compensation, le détachement d'une partie hachurée sur son plan qu'il souhaiterait voir classée en zone UD2.

#### B.10: Chemin Colonie

Remarque de logique en ce qui concerne le projet de jonction de deux rues et la traversée d'un foncier privé.

#### Assainissement de la Commune

Remarques émises sur le secteur Malfàto.

Il est rapporté un problème relatif à l'assainissement de la commune d'Agde qui consiste en deux points : au niveau du pont sur l'Hérault, à certains moments du soir et très rarement de la journée, des odeurs pestilentielles se répandent dans le secteur, et il y aurait des rejets quelquefois colorés dans le fleuve Héralte (mention 101 de la liste des observations)

Chemin des Blanquettes Grau d'Agde et Chemin des Camarines Rochelongue  
Une réserve n° 100 au-delà de la bande de 100 mètres, pour création de voie s'implante sur la parcelle privée MFR n° 119.

La division de l'unité parcellaire pour faire passer une voie publique prive le propriétaire de l'organisation qu'il a faite de son foncier depuis plusieurs générations.

#### Bande de 100 mètres du littoral

Préjudice subi par l'ensemble des biens, bâtis et non bâtis, disposés dans l'emprise de la bande de 100 mètres portée au SCOT.

#### Secteur « corridor écologique »

Situé entre ville centre et les pôles littoraux.

Exploitant de centre équestre secteur Cosse une limite de zone AUT traverse la propriété classée NLI sur laquelle il exerce son activité.

Ce propriétaire, dans ses observations, listing n° 216, expose la nature prestigieuse de son activité (élevage de purs-sangs arabes – vers à soie etc...) et revendique le déplacement de la limite entre NLI et AUT aux fins de pouvoir réaliser les aménagements constructifs nécessaires au maintien et au développement de son activité.

Je constate qu'une voie de desserte fait limite Sud d'une de ses parcelles impactées et je suggère que le déplacement s'effectue au droit de cette voie.

La facilitation d'exploiter devrait d'autant plus être soutenue que la commune soutient le développement de l'activité équestre notamment favorisé dans ce secteur car ce domaine est fortement prisé par la population locale et touristique.

30  
L'obligation de structurer une ceinture verte inconstructible au cœur de la commune, bien qu'imposée par le SCOT du biterrois, doit pouvoir porter des aménagements favorisant les implantations - extensions – modernisations et développements souhaités par les exploitants.

#### Nota :

Nota :  
dans l'espace de cette zone centrale destinée à être majoritairement classée NLI, de nombreux propriétaires dont les parcelles sont situées en limite de zone exemple UD19/AUT et AUh3b/AUh3c et le secteur généralisé NLI, sont étonnés de l'irrégularité du tracé de délimitation qui découpe et ampute sans concertation aucune des parties de leurs parcelles et qui, pour certains, écarte leur foncier par un contournement inexplicable.

S'agissant de la section 15 n° 81 et 83 zone NLI du PLU Guiraudette  
Ce propriétaire intervient dans un cadre groupé.

Il indique que la voie latérale, Chemin de Guiraudette permet de desservir les lots écartés de ce zonage par simple tracé décalé au Nord.

Ils proposent de même et acceptent par avance, que ce déplacement de limite soit accompagné d'une bande végétalisée sur ce même tracé ainsi que le long du chemin de Plos.

#### Nota :

De même qu'il était remarqué par la SCI Voie Express que ce chemin est en très mauvais état, cette information est reprise par les propriétaires cités supra.

En conséquence, la zone constructible jouxtant la route de Guiraudette et toute conséquence générant une amputation de parcelle pour faciliter les aménagements carrefours, ces propriétaires proposent que leurs parcelles intégrées au domaine constructible fassent l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Les pétitionnaires indiquent que rendre constructibles les parcelles au bord de la route ne paraît pas être incompatible avec la création d'une coulée verte en bordure.

#### Secteur Malfàto

Zone AUh1 du PLU. Couvre environ 47 Ha dont 31 Ha env. peuvent être dédiés au constructible / équipements publics. Il est noté que le secteur Malfàto est impacté par le PPRI zone rouge et de même bleue ainsi que d'une zone de précaution portée en jaune sur le plan.

De nombreux résidents se sont rapprochés des registres pour demander la mise en constructibilité de leurs parcelles et se sont inquiétés de l'impact du PPRI d'une part, et de la cession de 40% de leur foncier dans le cadre de la destination d'aménagement d'ensemble.

#### Secteur Planète

Disposé au carrefour de trois pôles urbains : centre ville, le Grau, le Cap.  
L'état de friche actuel de ce secteur tente à orienter son aménagement au titre de lieu de convergence et de poumon de la ville.

#### B.11 : Divers

Interrogations sur le règlement du PLU qui pourrait autoriser les constructions en limite séparative.

Divers exemples et remarques car ce sujet impacte la tranquillité des lotissements et de toutes zones constructives ou à construire.

L'ensemble des observations a été consigné dans un listing de 55 pages joint au présent Procès Verbal de Synthèse

le Procès-Verbal de synthèse ainsi que du dossier global des pièces jointes portent date du 30 novembre 2015 ;

Il détaille toutes les interventions et joint au présent rapport.

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PREMIERE PARTIE DU RAPPORT D'ENQUETE

Ce projet de modelage du paysage de la ville d'AGDE dans ses diversités sectorielles est conduit par les visions suivantes :

A court terme et sur constatation immédiate :

Il s'agit :

- d'un projet de préservation de l'habitat et de même du paysage lié à une topographie dont l'origine volcanique inscrit un chapitre géologique dans la commune.
- de la préservation du caractère historique et commercial de la commune qui était un comptoir romain établi pour réaliser le commerce et les échanges qui s'y sont développés.
- d'une zone portuaire à caractéristique Pêche avec sa criée et de tourisme - son port de plaisance est le deuxième du littoral après Port Camargue.
- d'un secteur agricole essentiellement viticole maintenu et en développement dans la région.
- d'un littoral sableux et partiellement rocheux où le tourisme - la construction - l'activité sont prisés.

Il y est constaté une indissociable particularité Géologique et Historique ainsi qu'en surface, avec les espaces boisés organisés et disposés sur une topographie accidentée, d'où la résultante naturelle de diversité de cultures et d'activités agricoles et physiquement, de charme du secteur.

De même la volonté de donner de l'espace entre les pôles bâtis et d'activités suivant leur destination en respectant les contraintes écologiques et les aléas météorologiques dont l'importance des conséquences a un impact direct sur les personnes, les biens et les infrastructures.

A plus long terme :

L'organisation proposée par le PLU et l'AVAP est de nature à restructurer et moderniser cette ville. Les atouts dont elle dispose déjà (naturels -terrestre et maritime - historiques - organisationnels,

ainsi que doivent permettre son développement sans dénaturer ses caractères spécifiques, tout en maintenant son niveau d'attractivité.

Cette projection doit permettre d'harmoniser l'organisation foncière en favorisant la poursuite d'un développement mesuré mais en préservant la cadre de vie pour tout résident.

En relation avec la rigueur de l'organisation foncière, les besoins visés par les exploitants agricoles, les commerçants, les industriels qui doivent de même, pouvoir donner à leur activité des projets de développement.

Les préoccupations exprimées par le Public n'ont trait qu'à un souhait individuel et - ou basé sur les impératifs de leurs activités, de libérer leur bien bâti ou en bâti, de contraintes administratives et physiques.

Ils souhaitent que soit entendu et respecté le caractère paisible que préserve le règlement du POS et n'admettent pas de nouveaux règlements autorisant les surcharges constructives dans les quartiers et lotissements paisibles jusqu'alors.

Avis transmis sous forme de P.V. de Synthèse des observations :

L'avis sur observations du public a été communiqué le 30 novembre 2015.

La réponse de Monsieur le Maire de la ville d'Agde est transmise sous forme de mémoire le 15 Décembre 2015.

#### Position de la commune & Analyse du mémoire en réponse

Ce mémoire sur 19 pages se présente en forme de réponse aux points portés sur la liste des observations listées dans l'ordre de 1 à 222.

Les remarques apportées aux points de discussion favorisent la compréhension du Maître de l'Ouvrage et reviennent sur le règlement du POS.

En règle générale les problèmes de sur-densification sont compris et devront être intégrés dans la dernière mouture du règlement du PLU.

Je note que les lois s'imposent et qu'à ce titre certaines situations ne peuvent entraîner de dérogation car elles iraient à l'encontre des Lois promulguées en matière de construction et précisément de densification.

Il en est de même pour la stricte application du PPRI pour lequel aucune dérogation n'est permise. Réponse est apportée sur le questionnement concernant l'île des Loirs.

Les 30 % de logements sociaux permanents sont imposés à la commune et s'inscrivent dans les projets.

A - Réponse est apportée au sujet des cessions aux espaces publics avec précision que le PLU n'en fait pas mention.

Réponse sur l'entrée du Cap - Malfato - la Prunette - les champs blancs -

Sur la bande inconstructible de 100 m au droit de la voie express RD 612, rappel de l'art. 111-1-4 du C.U. autorise des règles d'implantation différentes (sur justification) ce secteur a fait l'objet d'une étude architecturale et paysagère par la commune, reprise par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et justifie d'un aménagement dérogatoire à l'article précité.

Batipaume prise en compte de l'existant avec fortes prescriptions sur cette zone.

**Zone NL2 et centre équestre :**

Le maître de l'Ouvrage comprend l'intérêt de l'exploitant à vouloir une programmation d'installations et le bénéfice économique rapporté à la commune.

**Saint Vincent - Guiraudette - rochelongue :**

Reprise de possibilités offertes par le PLU dans cette zone UDA qui n'est pas impactée par le PPRI.

**La Tamarisière :**

Une modification est apportée à ce secteur pour permettre le stationnement « sous certaines conditions » [prévu en secteur 6 « plaines de l'Hérault et collines viticoles »]

**Les logements sociaux :**

Rappel des textes qui imposent de prévoir un quota de logements sociaux.

L'objectif de mixité sociale impose d'intégrer à tout programme, un % affecté aux logements sociaux.

**Trame verte et espaces verts.**

Soumise à largeur de 300m préconisée par le SCOT.

**AVAP sur la Planète :**

Logements et exploitations ne pourront être autorisés qu'en zone NL2 au PLU - viabilité économique du projet agricole recherchée.

**Réseaux d'eau :**

Feront l'objet d'une étude lors de l'élaboration de projet d'aménagements d'ensemble.

L'ARS étudie l'augmentation de la ressource en eau potable.

**Emplacements réservés :**

La modification des emplacements réservés demandée par le conseil Départemental pourront être reconsidérées ou supprimées, pas les autres.

**PPRI :**

Le règlement y fait référence pour chacune des zones qui y sont concernées. Le PPRI s'impose au PLU dans son tracé.

**Le SCOT et le PADD :**

Le règlement le zonage et les dispositions des OAP n'apparaissent pas en contradiction avec le PADD débattu en 2011 en conseil municipal.

**Règlementation des clôtures :**

Révision des hauteurs de clôture suivant la demande de l'association AGATHE ;

**A.4 Le sémaphore d'Agde**

Le PLU suivra les recommandations du ministère de la défense sur validation par la commission locale de l'AVAP.

Le déclassement de parcelle sur espace boisé ne peut être décidé pour être valide, qu'en passage en commission départementale de la nature des paysages et des sites.

**B.1 Courrier du collectif rue des chênes blancs**

Le Maître de l'Ouvrage envisage de corriger le règlement du PLU pour limiter les hauteurs de constructions sur le limite séparatives.  
La mixité habitations et commerces se verra limitée à 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des commerces projetés.

**B.2 Courrier du collectif représenté par Mr MARTINEZ**

Le Maître de l'Ouvrage est favorable à la suppression de commerce et d'artisanat dans la zone contiguë au secteur à vocation essentiellement résidentielle. En dehors des axes de desserte du littoral.

Mais maintient cette mixité résidentiel et activité, sur les axes : Route de Guiraudette - Route de Rochelongue - Av. de St. Vincent - Chemin des Dunes et chemin de Notre Dame à St. Martin.

**B.3 MALPATO cession de 40 % de terrain.**

Il s'agit d'une interprétation car la constructibilité ne s'applique qu'à 67 % du foncier de la zone. (Le PPRI entrant dans le complément des 47 Ha du site).

**B.4 La petite Prunette secteur N**

La demande n'est pas systématiquement approuvée, elle devra passer en discussion avec les membres de la commission locale de l'AVAP pour être approuvée.

**B.5 Batipaume et Association A.S.E.**

Une partie de la parcelle sera rattachée à la zone AUh3b en vue de favoriser le projet d'intérêt général et de l'enjeu représenté par cette structure.

De même que pour le poste précédent, cette zone étant en secteur paysager la commission locale de l'AVAP devra se prononcer.

**B.6 Les campings et l'Hôtelierie**

Les zones soumises au PPRI ne peuvent obtenir de dérogation en matière d'extension d'accueil « camping »  
La saisonnalité du risque ayant déjà été demandée au préfet, sans résultat positif, le règlement du PPRI s'applique.

**B.6. Pour la demande de Mr. ROUANET.**

Une régularisation s'impose au camping non autorisé administrativement ;  
Le foncier d'implantation pourra recevoir la destination d'emplacement camping mais il faut obtenir la modification du SCOT du Biterrois sur ce point.  
Ultérieurement, une révision du PLU permettra de présenter une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur.

**B.6. Pour la demande de Mr. LOPEZ, camping Rochelongue**  
S'agissant du renforcement d'activité économique, la demande est entendue.

**B.6. Pour la demande de Mr. DURAND – Aire de Camping-cars en zone As.**  
Avis favorable lié au renforcement d'activité économique.

**B.7. Requête de la SCI Voie express Rte de Guiraudette**  
Sans affecter le PLU, possibilité de classer les parcelles n° 27 et 40 en zone UeA après obtention de l'avis de la DREAL et des services de la police de l'eau.

La bande de 100 m à l'axe de la voie express conditionne l'interdiction de créer de logement ni d'établir d'activité permettant d'accueillir du public.

La réserve n° 25 pourra être supprimée, en accord avec le Département de l'Hérault, destinataire de cet aménagement.

**B.8. Requête de l'US C V N et de l'ADENA au sujet du Bagnas**

La demande n'est pas entendue eu égard à un principe constructif et d'aménagement couteux.  
Les emplacements réservés n° 35 et n° 36 sont maintenus.

**B.9. SCI COVE M CORONA**

Le déclassement d'une partie de bois impose un passage devant la commission de déclassement des espaces boisés classés.  
La proposition ne peut être entendue actuellement.

**B.10. Requête Chemin de la Colonie Mr. J. BRUSSEL**

La requête est entendue, la liaison entre voies ne se présente pas à ce jour, par contre un emplacement pour aire de retournement sera matérialisé.

**B.11. Problèmes d'assainissement de la commune**

Hors élaboration du PLU, cette question a été soumise aux services d'entretien en vue de voir le dysfonctionnement rectifié.

**B.12. Chemin les blanquettes Grau d'Agde et Ch. des Camarines Rochelongue**

La desserte prévue pourra être repositionnée avec volonté de respecter les chemins existants.

**B.13. Bande de 100 m littorale**

La volonté de débanciser le secteur Ouest de Rochelongue, la constructibilité de la zone N est envisagée par Mr le Maire.

Nonobstant cette intention, l'urbanisation dépendant de la Loi littoral, elle doit être inscrite au SCOT.  
Par la suite, le secteur sensible imposera une orientation d'aménagement et de programmation.

**B.14. Secteur corridor écologique**

Cadre activité agricole, la Mairie est favorable à l'assouplissement des possibilités d'extension ou construction agricole au sein de la zone NLI.  
S'appliquant à la remarque portée par la Chambre d'Agriculture, la décision est étendue à toutes les zones N et A.

Avis Ch. A. des 05/10/2015 et de la défense du 23/11/2015.  
Modification de zone Ner sur le site Natura 2000 pour faciliter l'activité.

Les demandes de modifications ont permis l'avis précité, la situation en secteur paysager impose de soumettre la modification en commission de l'AVAP pour approbation.

**B.15. Requête sur zone NLI diverses parcelles.**

La présence de la Planète, zone naturelle, constitue une continuité écologique (trame verte) entre le Bagnas, le Mt. St. LOUP, le Fleuve Hérault, les Verdisses.  
Les enjeux paysagers ne permettent de dérogation et l'extension au Sud de la zone AUEH n'est pas envisageable.

**B.16. Secteur Malfato**

Le zonage AUH1 est concerné par une OAP.  
Les règles du PPRI et le SCOT s'y appliquent.  
L'opération d'ensemble est prévue sur cette zone

Il a été dit sur les 40 % qui ne sont pas une cession par propriétaire mais une participation aux réseaux et équipements.  
Sur 47 Ha, 34 % ne seront donc pas cessibles.

**B.17. Secteur Planèze**

Il s'agit de conserver les caractéristiques paysagères de cette trame verte dans laquelle sont inscrites les activités de pleine nature.

**B.18. lot Notre Dame – Ecole -**

Les emplacements E6 et E4 inscrits sur le règlement AVAP valorisent le centre ville.  
L'inquiétude de Mme MACE au sujet du projet devant être éditée en limite de sa maison, n'est pas encore validé, le Permis de Construire n'est pas accordé.

Le règlement AVAP sur ce secteur prévoit une ht. de 03 étages – le PLU prévoit une ht. de 15 m.  
Quant à la distance des limites séparatives, il est prescrit H/2 sans pouvoir être < à 3 m.

**Des modifications du PLU et AVAP sont proposées par Mr le Maire**



**B.19. Autres points hors rapport de synthèse :**

Les points cités sont intégrés dans les listings qui répertorient les intervenants ainsi que les requêtes formulées.

Il y est porté l'analyse dans le chapitre mention du Commissaire enquêteur dans la colonne Remarques

\*.) Requête VILLA et CHALIEZ -

- a) point n° 23 p. 5 équilibrage des zones – bassin de rétention – ensemble du projet -
- b) point n° 81 p. 20 dépôt ce jour de diverses remarques à propos de la zone AUEH mais les deux pages citées n'ont pas été jointes au registre.
- c) point n° 104 p. 26 répétition de leurs dires portés point n° 23 p.5.

la Mairie indique que le déplacement du bassin de rétention en limite Sud de la zone AUE sur la zone Naturelle paraît « intéressante », la commission de l'AVAP devra valider cette modification.

\*.) Requêtes relatives à l'évolution des espaces libres sur la station CAP D'AGDE

La mairie se montre favorable à la possibilité d'extension de petits logements sans compromettre la qualité paysagère de la station du Cap d'Agde.

L'extension des habitations existantes pourra bénéficier d'une surface maximale de 15 % de la surface des jardins privatifs hors surfaces des espaces collectifs.

\*.) Requêtes GAMBIN et cabinet d'Avocat ACTAH en zone AUH3b de Batipaume.  
Concernant le chemin communal

Il n'est pas relevé par Mr le Maire que ce chemin aurait été inscrit au patrimoine public, ce qui permet de prescrire et d'abandonner cet espace aux utilisateurs depuis près de 60 ans.

Concernant la bande de 100 m impliquant l'in constructibilité mais les besoins d'entretien et de rénovation des bâtiments existants, approuvée par Mr le Maire, à l'appui du code de l'urbanisme art. L 1111-1-4.

Concernant le maintien des activités existantes, visant la diversification de l'offre d'hébergement du centre, la Mairie est favorable aux implantations « légères »

Dans le projet de PLU, la zone affectée au logement des travailleurs saisonniers pourra être séparée de l'hébergement hôtelier pour préserver des risques de nuisances.

La Mairie est favorable à ne pas grouper accueil de saisonniers – 23 chambres + 1 logement de fonction - et l'hébergement de vacanciers 193 chambres - considérant que l'accueil des saisonniers découle d'une préconisation du Programme Local de l'habitat intercommunal, la mairie maintient cet objectif dans l'O A P de cette zone et propose diverses mesures pour mise en compatibilité.

\*.) Requêtes 140 de Mr AUGÉ  
n° 140 p. 37 du PV de synthèse

Article UB2 conditions de prévoir un quota de logements sociaux dans les programmes.

La demande formée par Mr AUGÉ vise à faire exclure les logements sociaux des programmes de construction sur cette zone front de mer.  
La Mairie se montre favorable à la possibilité de ne pas imposer la mixité sociale sur les projets à développer en zone front de mer.

\*.) Requêtes 219 de Mme BERNAD  
N° 219 p. 54 du PV de synthèse

La requête formée par Mme BERNAD ne concerne pas l'implantation d'une piscine pour laquelle la Mairie répond dans son Avis.

Il s'agit d'une demande de modification du contour de la zone AUH3b sur laquelle s'implante sa parcelle ND 25.

Cette parcelle limite de la PLANEZE ne pourra être modifiée dans son contour, eu égard aux directives générales déjà développées sur ce secteur constituant la bande verte et son classement NLI.

Dans sa première partie du rapport d'enquête publique est clos le 23 Décembre 2015.

Le commissaire Enquêteur Viviane FERRI

.....  
Commissaire Enquêteur  
Viviane FERRI-CABEO  
Les Terrasses de Foch n° 165 - Av. Municipal FOCH - 34500 Béziers  
Tel : 04 67 30 49 11 Fax : 04 67 30 71 64 Mail : expenferri@wanadoo.fr

# Viviane FERRI

Commissaire Enquêteur  
Inscrite auprès de la Compagnie des Commissaires Enquêteurs CCE LR-V  
Expert Immobilier

près l'Institut de l'Expertise (I.E.) la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
Médiateur  
diplômé par l'Université Lumière - Lyon II

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE COMMUNE D'AGDE

Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Soils valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

2 / 2

## CONCLUSIONS DU RAPPORT D'ENQUETE

### Destinataires du rapport d'enquête

Maître d'Ouvrage :	Autorité compétente
Monsieur le Maire de la Ville d'AGDE	Tribunal Administratif de Montpellier
Directrice du service Environnement Chargée des Enquêtes Publiques Madame FLORE PASQUET Mairie d'Agde - Rue Alsace Lorraine 34300 - Agde Lorraine	Chargée des Enquêtes Publiques Madame AMARYLIE BOSSE Par délégation du Greffier en Chef 6, rue Pitor CS 99002 - 34063 - Montpellier

Les Terrasses de FOCH - n° 165, Avenue Maréchal FOCH - 34300 Béziers (France)  
Tel (33) 04 67 30 4 9 11 - Fax (33) 04 67 30 71 64 - E-Mail : [expertferri@wanadoo.fr](mailto:expertferri@wanadoo.fr)  
n° SIRET : 322 467 630 00024 - Code APE : 742 C - n° TVA Intracommunautaire : FR 77322467630

Rapport d'enquête publique Ville d'Agde - Hérault -  
Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Soils valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

- 2 -

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

Viviane FERRI, Commissaire Enquêteur membre de la Compagnie des commissaires enquêteurs Languedoc Roussillon Vaucluse.

Désignation du Tribunal Administratif n° E15000131/34 pris en date du 08 Juillet 2015  
Arrêté n° A / 2015 1562 pris le 24 septembre 2015 par Monsieur le Maire d'Agde

### Objet de l'Enquête :

Enquête publique unique relative à la révision générale du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine de la commune d'AGDE.

### A) – Rappel succinct de l'objet et des éléments essentiels de l'Enquête

Le projet groupés d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et celui d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune d'AGDE a été souhaité par l'autorité dirigeante et gestionnaire de la ville d'Agde pour permettre un développement équilibré et donner les orientations utiles.

Sur analyse du dossier dans ses particularités, j'ai pu constater que l'élaboration est composée de réflexions et décisions concomitantes visant à préparer la commune à une gestion équilibrée de son foncier, avec la perspective d'avenir d'une réorganisation synchronisée, harmonieuse et adaptée à toutes les conditions d'exploitation du territoire

### B) – Caractéristiques de ce projet :

Un diagnostic de la situation urbanistique établit que la commune d'AGDE est une entité territoriale et administrative composée de divers pôles reliés entre eux et constituant respectivement des complémentarités réversibles et indissociables.

Le projet de PLU lié au règlement AVAP a pour but d'établir une synergie entre ces pôles.

Le tout articulé autour de l'humain dans ses conditions de vie, où s'articule le travail et les loisirs sur une position d'acquis historiques – de secteurs naturels terrestres et marins et de la faune qui évolue – de l'impact sur la nature et la géologie d'une situation volcanique –

L'ensemble imposant une structure de ville où chaque activité humaine soit inscrite dans un secteur qui n'aura pas, ou bien le moins possible, d'impact ou de prédominance sur l'autre, où de même la nature aura sa place.

### B.1. projet conduit sous les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Document dans lequel les élus expriment leurs souhaits sur l'évolution du territoire du SCOT avec application des visions et du respect des principes de développement durable.

Commissaire Enquêteur Viviane FERRI-CARRO Les Terrasses de Foch n° 165 - Av. Maréchal FOCH - 34300 Béziers  
Tel : 04 67 30 49 11 Fax : 04 67 30 71 64 Mail : [expertferri@wanadoo.fr](mailto:expertferri@wanadoo.fr)

Le PADD fixe les objectifs en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de tous types de déplacements, d'implantations commerciales, d'équipements, de développement économique, touristique, culturel.

Il est aussi doté de prévisions de développement de communications, de la protection et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages ainsi que de plus, de préservation des ressources naturelles, de préservation et remise en bon état des continuités écologiques, de la lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est en synthèse, la base des orientations de l'aménagement, de l'organisation et de l'urbanisation future du territoire.

#### **B.2. Sachant que sur ce territoire de la ville d'AGDE :**

##### **B.2.1. sont implantés et ont été intégrés dans le projet de révision générale du POS et de la ZPPAUP, les points forts qui impactent le territoire de la ville :**

- la mer Méditerranée
- le fleuve Hérault et son ancien delta
- la voie ferrée
- secteurs classés : - Le Canal du Midi – bois de la Tamarisnière – Quai Commandant MAGES – Notre Dame du Grau – Fort Bescou – la réserve naturelle du Bagras
- la proximité de l'aéroport Béziers - Vias
- la voie express entre Béziers et Sète
- l'autoroute A 9 à moyenne distance et ses voies de desserte.

##### **B.2.2. s'imposent à toute décision, les Lois et Règlements suivants :**

- la Loi littoral
- le PPI dans ses trois zones (rouge – bleu et – jaune de précaution)
- les règlements et servitudes qui se rapportent aux fuseaux SNCF
- les servitudes aéronautiques qui s'appliquent et doivent être jointes au PLU de la ville d'Agde.
- le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) - Syndicat mixte du SCOT du Biterrois-

##### **B.2.3. Le projet ayant été élaboré en tenant compte de toutes les directives et lois qui s'y imposent, se sont prononcés sur ce projet :**

- les Personnes Publiques Associées informées durant plusieurs années de la préparation du projet.
- les administrations et ministères concernés.
- les services et gestionnaire des réseaux divers.
- la population dans le cadre de l'enquête Publique organisée dans les locaux de la Mairie d'Agde.
- les regroupements en associations

#### **C) – Caractéristiques de ce projet**

Le PLU tel que présenté à la population qui l'a examiné durant 33 jours prolongés de 07 jours, a fait l'objet de remarques majoritairement pertinentes.

#### **C.1 Durée de l'enquête et Permanences**

L'enquête s'est déroulée conformément aux us et sans incident notable.

J'ai du prolonger la durée de l'enquête de 07 jours supplémentaires et d'une 4<sup>ème</sup> permanence, durant les 33 jours + 07 jours, le dossier était consultable en mairie d'Agde aux horaires d'ouverture des bureaux.

De plus, les durées de 3 heures par présence sur les lieux ont été largement dépassées, la mairie ayant eu l'amabilité de ne pas imposer l'heure de fermeture des bureaux à la salle qui permettait d'accueillir les personnes pour les entendre et les renseigner.

#### **C.2 - Consultations du public et comptage des observations**

Sur la durée de l'enquête les consultations ont été enregistrées au nombre de 384 dont :

- 222 observations recueillies et portées sur un listing de 55 pages avec mention de remarques.
- 63 sur les registres d'enquête + 63 courriers
- 36 dépôts de pièces complémentaires remises et listées sur 04 pages.

Le tout sous forme de listing porté en annexe du P.V. de Synthèse des observations que j'ai transmises avec mes remarques, le 30 novembre 2015 à Monsieur le Maire de la ville d'Agde en vue de recevoir son Avis.

#### **C.3 - Registres d'enquête**

Clôturés par Monsieur le Maire, les cinq registres m'ont été remis dans les 24 heures par Madame PASQUET, gestionnaire du dossier et directrice du bureau de l'environnement.

#### **D – Le Procès Verbal de Synthèse et l'Avis de monsieur le maire**

Etude du dossier d'enquête conduite au travers :

- des pièces du dossier dont les documents sont listés p.14 du rapport d'enquête.
- des dispositions codifiées auxquelles le projet est soumis :
  - les Arrêtés et délibérations sur ce thème,
  - les Lois qui s'imposent aux situations physiques de la commune,

Le Procès Verbal de Synthèse, transmis dans le délai de 08 jours à compter de la clôture du délai d'enquête, comporte les remarques découlant de l'étude du projet de PLU – AVAP sur la ville à laquelle j'ai associé les remarques formulées par les intervenants et dont les exposés ont été constructifs.

#### **E – L'Avis transmis par Monsieur le Maire**

Dans le contenu de la réponse reçue de Monsieur le Maire le 15 décembre courant, je constate que bon nombre de doléances et de demandes d'adaptations ont été entendues. Sur ces points Monsieur le Maire a rendu un avis favorable.

Sur les décisions de refus de faire ou de modifier, je constate que monsieur le Maire s'appuie sur les Lois et Règlements en vigueur qui s'appliquent aux orientations du projet.

Constat est fait qu'il est impossible de déroger aux lois et qu'en l'état des refus affichés, que j'ai analysés, il reste impossible au Maire de l'Ouvrage d'ignorer les textes pour simplement satisfaire. Dans ce projet, l'intérêt général prime sur les intérêts particuliers, ce qui impose le respect des textes.

J'ai donc noté que tous les avis favorables doivent être entérinés par les commissions AVAP et du SCOT du biterritois qui devront à leur tour se prononcer pour l'amélioration et la modification des parties de zonages concernées dans l'avis préalable communiqué par Monsieur le Maire.

**Points non abordés par la commune :**

Je demande à Mr le Maire de se prononcer et de préciser ses intentions à plus ou moyen terme sur

a) - Le point n° 214 du listing des 222 observations

Concernant la cession proposée par Mme VIDAL relativement à son foncier boisé sections KS n° 97 99/12/ et KR n° 24/32/26/37/ sur le Mont Saint Loup.

Mme VIDAL propose de céder l'importante superficie de la pinède à la commune car le risque d'incendie l'inquiète et la borne tenue du secteur est très difficile et onéreuse pour elle, alors même que cet environnement sert au sémaphore et au projet de la ville.

b) - Le point B 10 requête de Monsieur VAN BRUSSELE.

La réponse qui est parfaitement intelligible comporte une imprécision sur la parcelle concernée par l'implantation du giratoire :

Il s'agit de la parcelle n° 375 et non n° 75.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Ont été exposés et décrits

- l'histoire de cette ville qui a marqué son développement
- les différents pôles qui la constituent et leurs particularités
- la configuration, la nature, la géologie locale
- Les zones particulières qui s'imposent à ce territoire

Ont été identifiés les besoins de réorganiser le territoire afin d'assurer une urbanisation future concertée et évolutive.

Ont été entendues les personnes qui ont présenté des remarques en relation avec :

- leurs biens propres,
- la conduite de leurs activités,
- et de même en relation avec la vie dans leur ville et l'organisation de celle-ci.

De nombreuses remarques logiques ont émergé.

J'en ai pris note, je les ai étudiées et portées à connaissance auprès du Maire de l'Ouvrage qui en a fait à son tour l'étude et en a tiré les conséquences.

Ces conditions environnementales et urbanistiques devant être soumises aux commissions SCOT et AVAP en vue de recueillir l'avis permettant de porter au PLU les actualisations graphiques et textuelles qui accompagneront ces décisions.

Je constate que les avis transmis par Monsieur le Maire affichent une volonté d'aider à satisfaire et à bien faire pour donner au projet les atouts d'une organisation satisfaisante avec une prospective à long terme.

**L'étude de ce dossier et l'ensemble des pièces qui le constituent me permet de conclure**

Que le Projet de PLU et AVAP constituant la révision générale du POS en vigueur est soutenu par une logique qui verra quelques adaptations portées sur le document AVIS transmis par Monsieur le Maire, le 15 décembre 2015 en réponse au P.V. de Synthèse que je lui communiquais le 30 Novembre 2015.

### En Conséquence

Je demande à Mr le Maire de traiter mes deux points de remarques résiduelles

Je prononce en conscience un Avis Favorable

au projet de révision générale du POS de la ville d'Agde et à l'élaboration du PLU et AVAP qui a fait l'objet de l'enquête publique prescrite par décision n° EI 5000131/34 en date du 08/07/2015.

Ceci clôture les Conclusions du Commissaire Enquêteur.

Les documents conjoints, Rapport et Conclusions, sont d'ores et déjà le 23 décembre 2015 et déposés le 24 décembre 2015 en Mairie d'Agde où un rendez-vous est pris à 11 Heures.

Le Commissaire Enquêteur Viviane FERRI-CABEO

Page 6<sup>ème</sup> et dernière

indépendamment, un courrier de dépôt

bordereau des pièces jointes ci après - en page n° 7.



**Bordereau des pièces jointes**

**A / - Arrêtés et désignation**

- Décision du Tribunal Administratif n° E 1000131/34 08 juillet 2015-12-23
- Déclaration sur l'honneur du Commissaire Enquêteur
- Arrêté de Monsieur le Maire Commune d'Agde n° A/2015-1562 du 24 septembre 2015
- Arrêté de Monsieur le Maire Commune d'Agde n° A/2015-1761 du 13 novembre 2015 en Sous-Préfecture
- Courrier Commissaire Enquêteur de formalités préalables à l'enquête du 24/08/2015
- Mail du Commissaire Enquêteur (25/08/2015) Dépôt du dossier entre ses mains

**B/ - Publications**

- Affiche : Avis d'enquête publique
- Affiche : Avis de prolongation d'enquête publique
- Certificats d'affichage : 4 unités
- Publicité d'enquête sur panneaux d'affichage (commune) : 5 unités
- Extraits de publication dans la presse locale :

- Midi Libre 27/09/2015
- Hérault La Marseillaise 29/09/2015
- L'Agathois 02/10/2015
- L'Agathois 15/10/2015.
- Midi Libre 18/10/2015
- Hérault la Marseillaise 18/10/2015
- Midi Libre 12/11/2015
- L'Agathois 12/11/2015
- Hérault La Marseillaise 13/11/2015
- Site de la commune : 10 pages

**C/ - Registres d'enquête**

- Cinq registres couvrant la période de consultation allant du 15 octobre au 23 Novembre 2015.

**D/ - Pièces – Documents – Travaux**

- Légifrance - prolongation d'enquête
- Procès-verbal de Synthèse des Observations / le Commissaire Enquêteur – 30/11/2015 14 pages
- Annexes : 55 pages + 4 pages + dossier de pièces remises au cours de l'enquête « liste des pièces complémentaires visées dans les 394 interventions.
- Lettre de transmission du P.V. de Synthèse
- Avis de Monsieur le Maire sur le Procès-verbal de synthèse – 15/12/2015 19 pages + courrier



**QUATRIEME COMMISSION LOCALE DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) D'AGDE DU 29 JANVIER 2016**

**Procès-verbal**

**Présents :**

M. Yvon COMTE, DRAC  
Mme Annie ALAVER, élu CAPEB Hérault  
Mme Julie BERTRAND, Conservatrice de la Réserve du Bagnas, ADENA  
M. Le Maire d'Agde, Mairie d'Agde  
Mme KELLER, Adjointe au Maire, Chargée de la Solidarité communale et de la Culture  
  
M. DEBROAS, ABF, STAP 34  
Mme HARNEQUAUX, STAP 34  
M. Lilian BANCAREL, DGST, Mairie d'Agde  
Mme Flore PASQUET, DADF, Mairie d'Agde  
E.LACROIX, Chargé de mission, Direction de l'Aménagement Durable et du Foncier, Mairie d'Agde  
Mme WOOD, WOOD & ASSOCIES



**Excusés :**

M. le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ou son représentant  
M. le Président de la Chambre d'Agriculture du Languedoc-Roussillon ou son représentant  
Mme la Présidente des Amis des Musées d'Agde ou son représentant  
M. FREY, 1<sup>er</sup> Adjoint, Mairie d'Agde  
Mme ANTOINE, Adjointe au Maire, Chargée du Patrimoine  
Mme KERVELLA, Conseillère Municipale, Chargée des Relations avec les administrés, du centre ville, du commerce agathois et des métiers d'Art

**DEROULE DE LA COMMISSION : (cf. présentation ppt ci-jointe)**

- 1- **Rappel de la procédure et retours suite à l'arrêt du projet d'AVAP : consultation PPA et enquête publique**  
par F. PASQUET
  
- 2- **Proposition et validation des modifications apportées au projet d'AVAP pour approbation**  
par Mme Wood et F.PASQUET

**Pièces à l'étude :**

- Récapitulatif des modifications apportées au projet d'AVAP arrêté suite aux retours des PPA et de l'enquête publique
- Documents modifiés du projet d'AVAP arrêté : règlement et plans de zonage 1, 2 et 3
- Avis de synthèse du commissaire enquêteur du 30.11.15
- Retour mairie au commissaire enquêteur du 15.12.15
- Avis du commissaire enquêteur du 23.12.15

**RELEVÉ DE CONCLUSIONS LORS DE LA PRÉSENTATION :**

Après un rapide rappel du calendrier de la procédure et des enjeux de l'élaboration de l'AVAP, chaque point entraînant une modification de l'AVAP, résultant soit d'une demande formulée lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, soit d'une demande formulée et reprise par le commissaire enquêteur suite à l'enquête publique, a été présentée à la CLAVAP pour validation ; douze points furent débattus ; surlignés en jaune, les points mentionnés dans le rapport d'enquête (cf. retour de la mairie au commissaire enquêteur du 15.12.15) :

<i>Modifications soumises à la CLAVAP</i>		<i>Avis de la CLAVAP</i>
<b>Point 1 :</b> <i>(dans le cadre de l'enquête publique)</i>	<p><b>Remarque 20 :</b> La réglementation de l'AVAP interdit toute forme de terrasse en zone faubourg sur bâtiment à préserver : pourquoi ne pas autoriser de terrasse si cet élément n'est pas visible depuis le domaine public car situé à l'arrière de la parcelle par exemple. Voir la possibilité d'extensions et surélévations des immeubles à conserver pour permettre le maintien d'un patrimoine vivant et valorisable.</p> <p><b>Retour mairie au CE :</b> 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 publics) 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 locales de l'AVAP avant approbation du projet.</p>	
<b>Modifications sur règlement :</b>	<p>Sur toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser sur les bâtiments à préserver les terrasses non visibles depuis le domaine public</li> <li>- Ne pas interdire l'extension et la surélévation des bâtiments existants identifiés comme à conserver et inclure le paragraphe suivant (vu avec l'ABF) : « <i>Tout projet d'extension ou de modification sur les bâtiments existants (à conserver) devra respecter la cohérence architecturale du bâtiment et la qualité urbaine et paysagère du secteur identifié. Il devra permettre une valorisation des caractéristiques patrimoniales identifiées.</i> ».</li> <li>- Prévoir dans ce cadre une « souplesse » sur les</li> </ul>	
	<p><i>p.31, p.41, p.49, p.59, p.74, p.86, p.99</i></p>	<i>Validation</i>
	<p><i>p.21, p.30, p.40, p.58, p.85, p.98</i></p>	<i>Validation</i>



	démolitions (ne pas les limiter aux édicules parasites)	p.30, p.40, p.48, p.58, p.85, p.98	Validation
<b>Modifications sur zonage :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier un espace stratégique sur le sémaphore et ses abords proches</li> <li>- Identifier le sémaphore comme bâtiment à conserver</li> </ul>	Planche 1	Validation

<b>Point 2 : (dans le cadre de l'enquête publique)</b>	Retour mairie au CE : 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.		
<b>Modifications sur règlement :</b>	P.95, dernier paragraphe : Les entrées sur le site ( <del>routes de la Guiraudette et De Rochelongue</del> ) sont à traiter de façon à valoriser les vues sur l'ensemble de La Planèze et les monts.	p.95	Validation
<b>Modifications sur zonage :</b>	Aucune	-	-

<b>Point 3 : (dans le cadre de l'enquête publique)</b>	<p>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 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 » :</p> <p><i>« Les zones de stationnement liées aux occupations autorisées dans la zone peuvent être autorisées sous conditions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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...)</i></li> <li>• <i>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</i></li> </ul>	
--	---	--

	<p><i>végétales. Les plantations sont choisies dans la gamme d'essences acclimatées, présentes localement. »</i></p> <p>La création de ce parking permettra également de gérer les flux en périphérie du PAEN des Verdisses. Les circulations voiture 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.</p>		
<b>Modifications sur règlement :</b>	<p>Homogénéiser les règles relatives au stationnement sur les zones paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement de la zone paysagère 5 : Pinède de la Tamarissière (p.66)</li> <li>- Règlement de la zone paysagère 7 : Berges de l'Hérault et du Canal du Midi (p.82)</li> <li>- Règlement de la zone paysagère 9 : la Conque du Cap d'Agde (p.104)</li> </ul> <p>Autoriser le stationnement en rajoutant le paragraphe lié au stationnement dans le secteur 6.</p>	p.66, p.82, p.104	<p>Validation de la modification pour la zone paysagère 5 « Pinède de la Tamarissière » considérant le contexte touristique du site et de la nécessité de gérer le stationnement sur le secteur, mais refus de modifier le règlement des zones paysagères 7 et 9.</p>
<b>Modifications sur zonage :</b>	Aucune	-	-

<b>Point 4 : (dans le cadre de l'enquête publique)</b>	<p>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.</p>		
<b>Modifications sur règlement :</b>	<p>Secteur paysager n°8 de la Planète, p. 92 - 1<sup>er</sup> paragraphe : difficulté à fixer une emprise au sol ; les aménagements légers autorisés ne sont pas nécessairement générateurs d'une emprise au sol tel que considéré par le Code de l'Urbanisme.</p> <p>⇒ Aucune modification</p>	-	Validation
<b>Modifications sur zonage :</b>	Aucune	-	-

<b>Point 5 : (dans le cadre de l'enquête publique)</b>	<p>Cf courrier du Ministère de la Défense + demande 1 AVAP</p> <p>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</p>		
--	--	--	--

	modifications envisagées sur l'AVAP devront être validées en commission locale de l'AVAP avant approbation par le conseil municipal du document. Ces modifications concernent donc le règlement et le zonage de l'AVAP ainsi que le règlement du PLU.		
<b>Modifications sur règlement :</b>	<p>Sur toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser sur les bâtiments à préserver les terrasses non visibles depuis le domaine public</li> <li>- Ne pas interdire l'extension et la surélévation des bâtiments existants identifiés comme à conserver et inclure le paragraphe suivant (vu avec l'ABF) : « <i>Tout projet d'extension ou de modification sur les bâtiments existants (à conserver) devra respecter la cohérence architecturale du bâtiment et la qualité urbaine et paysagère du secteur identifié. Il devra permettre une valorisation des caractéristiques patrimoniales identifiées.</i> ».</li> <li>- Prévoir dans ce cadre une « souplesse » sur les démolitions (ne pas les limiter aux édifices parasites)</li> </ul>	<i>Mêmes modifications que le point 1</i>	<i>Validation</i>
<b>Modifications sur zonage :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier un espace stratégique sur le sémaphore et ses abords proches</li> <li>- Identifier le sémaphore comme bâtiment à conserver</li> </ul>	<i>Mêmes modifications que le point 1</i>	<i>Validation</i>

<b>Point 6 : (dans le cadre de l'enquête publique)</b>	<p>Le secteur N « la petite Prunette », requêtes de M.ABBAL concernant la parcelle LX n°113 :</p> <p>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.</p>		
<b>Modifications sur règlement :</b>	<p>Secteur paysager n°8, Planèze : à modifier : « Les franges en périphérie du secteur de la Planèze, et particulièrement entre les espaces stratégiques et le cœur de la Planèze, doivent être boisées et denses sur une profondeur de 20 mètres, 10 mètres <i>minimum</i> de cette bande doivent être boisés sur les emprises</p>	<i>p.92</i>	<i>Validation mais rajouter dans le règlement (p.92) les mentions relatives au traitement des abords de voies, qui devront faire l'objet d'une OAP</i>

	des espaces stratégiques, les 10 autres mètres seront à boiser sur la zone paysagère non concernée par les espaces stratégiques ; la hauteur et la densité des essences doivent diminuer vers le cœur de la Planèze. Le cœur de la Planèze doit conserver sa dominante végétale et son caractère ouvert. »		dans le PLU : « les abords des voies, lorsque les propriétés riveraines sont construites ou à construire, seront arborés par une haie arbustive dense (hors arbres de haute tige) sur une largeur minimale de 5m à compter de l'alignement ; lorsque les voies traversent des espaces voués à rester vierges de construction, les perspectives visuelles seront maintenues ouvertes. Les essences végétales choisies seront de type méditerranéen, adaptées au sol et au climat local. ».
<b>Modifications sur zonage :</b>	Aucune	-	-

<b>Point 7 : (dans le cadre de l'enquête publique)</b>	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 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>Modifications sur règlement :</b>	Aucune	-	-
<b>Modifications sur zonage :</b>	Extension de l'espace stratégique conformément à l'extension de la zone urbaine AUh3b au PLU	Planche 1	Validation

<b>Point 8 : (dans le cadre de l'enquête publique)</b>	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		
--	---	--	--



	<p>avis daté du 6 Octobre et du Ministère de la Défense dans son courrier du 23.11.15 (cf. point A4 précédent).</p> <p>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).</p> <p>Ces modifications devront néanmoins être proposées et validées en commission locale de l'AVAP avant approbation car situées en secteur paysager.</p> <p>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 300m vierge de nouvelles possibilités de constructions.</p>		
<p><b>Modifications sur règlement :</b></p>	<p>Rejoint demande 5 et demande 1 AVAP</p> <p>Plus particulièrement, pour la ferme identifiée « à conserver » au nord de la Prunette, voir comment autoriser un bâtiment agricole à proximité immédiate des bâtiments existants (possibilité similaire à ce qui est autorisé en secteur paysager 6, mais sans autoriser ailleurs des constructions). (espace stratégique réduit autour de la ferme ?)</p> <p>Mettre en cohérence le paragraphe 1 de la p.92 et le paragraphe 1 de la page 98 : systématiser la formule « Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes non repérées par l'étude ne sont pas autorisées, à l'exception des <i>espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières</i> identifiés sur le document graphique, et les équipements de pleine nature (...). »</p> <p>Secteur paysager n°8 de la Planèze, p. 96 - 1<sup>er</sup> paragraphe de E17 : « ce secteur fait l'objet d'un projet principal (à rajouter) d'aménagement de centre équestre» (impossibilité au titre du code de l'urbanisme à n'autoriser qu'un seul type d'exploitation agricole)</p>	<p>A voir</p> <p>p.92, p.98</p> <p>p.96</p>	<p>Pas de modification de l'AVAP</p> <p>Validation</p> <p>Validation</p>
<p><b>Modifications sur zonage :</b></p>	<p>A voir espace stratégique autour de la ferme identifiée « à conserver » au nord de la Prunette (doit être vue en cohérence avec la zone NL2 du PLU)</p>	<p>A voir</p>	<p>Refus – Pas de modification de l'AVAP</p>

<b>Point 9 :</b> <i>(conséquence de la mise en compatibilité avec le PLU ; demande des PPA)</i>	Modification des zonages camping au PLU sur les secteurs naturels hors urbanisation (demande sur le PLU ayant un impact sur l'AVAP)		
<b>Modifications sur règlement :</b>	Aucune	-	-
<b>Modifications sur zonage :</b>	Modification du zonage des espaces stratégiques relatifs aux campings en zone paysagère à revoir conformément à la modification du zonage « camping » demandée par les services de l'Etat sur le PLU.	<i>Planche 1 Planche 3</i>	<i>Validation</i>
<b>Point 10 :</b> <i>(conséquence de la mise en compatibilité avec le PLU ; demande des PPA)</i>	Modification du zonage de l'espace stratégique E17 dans la Planèze, correspondant au zonage NL2 au PLU (demande sur le PLU ayant un impact sur l'AVAP)		
<b>Modifications sur règlement :</b>	Aucune	-	-
<b>Modifications sur zonage :</b>	Modification du zonage de l'espace stratégique E17 dans la Planèze (réduction à l'ouest de la zone) conformément à la modification du zonage «NL2» demandée par les services de l'Etat sur le PLU.	<i>Planche 1</i>	<i>Validation</i>
<b>Point 11 :</b> <i>(conséquence de la mise en compatibilité avec le PLU ; demande des PPA)</i>	Modification du zonage de l'espace stratégique E9 sur le secteur de la Méditerranéenne correspondant au zonage As au PLU (demande sur le PLU ayant un impact sur l'AVAP)		
<b>Modifications sur règlement :</b>	Aucune	-	-
<b>Modifications sur zonage :</b>	Modification du zonage de l'espace stratégique E9 sur le secteur de la Méditerranéenne (réduction à l'ouest de la zone) conformément à la modification du zonage «As» demandée par les services de l'Etat sur le PLU.	<i>Planche 1 Planche 2</i>	<i>Validation</i>

<p><b>Point 12 :</b> <i>(conséquence de la mise en compatibilité avec le PLU ; demande des PPA)</i></p>	<p>Demande de la SNCF de reconnaître au PLU la maison du garde barrière situé sur les parcelles IM 102, 104 et 105, en zone UD1a, au même titre que les propriétés riveraine. Ces parcelles se situent en zone paysagère 6 « La plaine de l'Hérault et les collines viticoles ». Le STAP souhaite maintenir un regard sur l'évolution de cette propriété et ne souhaite donc pas la sortir du périmètre AVAP ; une adaptation est en conséquence proposée uniquement dans le règlement pour ne pas restreindre les constructions du secteur paysager qu'aux bâtiments agricoles, tout en préservant l'ensemble des règles constructives qui s'y appliquent.</p>		
<p><b>Modifications sur règlement :</b></p>	<p>Rajout en entête du règlement de zone « (...) à l'exception principale du bâti destiné à l'exploitation de l'activité agricole (...) ».</p>	<p>p.70 p.73</p>	<p>Validation</p>
<p><b>Modifications sur zonage :</b></p>	<p>Aucune</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

**CLOTURE :**

La CLAVAP d'AGDE valide donc l'approbation de l'AVAP intégrant les modifications susvisées par le prochain Conseil Municipal, après accord de Monsieur Le Préfet de Département.







PRÉFET DE L'HERAULT

Direction régionale des affaires culturelles

Montpellier, le 4 février 2016

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Le préfet de l'Hérault

Affaire suivie par : Aurélie Harnéquaux

Téléphone : 04 67 02 35 41

Télécopie :

Courriel : aurelie.harnequaux@culture.gouv.fr

à

M. le Maire d'Agde

Objet : AGDE - Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

Réf :

L'accord de l'État sur le projet d'AVAP est requis en application de l'article D642-9 du Code du patrimoine.

L'AVAP d'Agde concorde à l'obligation réglementaire de transformer les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en AVAP, mais également au souhait partagé de la commune et des services de l'État d'intégrer dans les espaces protégés le secteur de la Planèze, dont on affirme en plan la continuité d'une « coulée verte » des volcans à l'Hérault, de la réserve naturelle des étangs du Bagnas au fleuve, mais dont on regrette le mitage important de ses franges et l'extrémité ouest très fragile.

La transformation de la ZPPAUP d'Agde, mise en œuvre le 10/08/2004 et modifiée le 10/12/2008 (afin d'y soustraire 15 ha destinés à des équipements publics en secteur de la Planèze)

- concorde avec un bilan de la ZPPAUP qui a montré des points d'incohérence avec le POS (en matière de hauteur et d'implantation du bâti notamment) et des difficultés d'application,
- a toutefois repris de nombreux éléments d'analyse et réglementaires de la ZPPAUP, dont les qualités ont été reconnues,
- a intégré les projets urbains et de territoire, en cohérence avec le PLU mené en parallèle. Les justifications de la compatibilité des dispositions de l'AVAP avec le PADD ont été apportées.


Le projet d'AVAP s'appuie sur un diagnostic détaillé des éléments du bâti et du paysage et un diagnostic environnemental avec la prise en compte de toutes les facettes de la ville, « perle noire de la Méditerranée » en raison de sa pierre basaltique, mais aussi reconnue pour ses ports de pêche et de plaisance, sa station balnéaire, ses plaines agricoles traversées par le Canal du Midi, enfin son paysage marqué par d'anciens volcans.



Le projet se traduit par une réécriture totale du règlement et l'élaboration d'un nouveau document graphique élaboré en partenariat étroit avec l'architecte des bâtiments de France.

La mise en œuvre de cette servitude d'utilité publique donnera désormais la possibilité à la commune de maîtriser son territoire. Pour l'ensemble de ces raisons, et pour faire suite à l'avis favorable de la commission locale de l'AVAP du 29 janvier 2016 et à l'avis favorable du commissaire enquêteur du 23 décembre 2015, je donne mon accord au projet arrêté par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2015.

Pour le Préfet du département  
Le secrétaire général



Olivier JACOB

Copies : STAP de l'HERAULT, [aurelie.harnequaux@culture.gouv.fr](mailto:aurelie.harnequaux@culture.gouv.fr)  
Sous-préfecture de Béziers, [audrey.verdu@herault.gouv.fr](mailto:audrey.verdu@herault.gouv.fr)  
[nicole.fontaine@herault.gouv.fr](mailto:nicole.fontaine@herault.gouv.fr)