

PADD

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Approuvé le 16/02/2016

Introduction..... p 4

Objectif n°1 : Agde, coeur d'un territoire élargi : affirmer son rayonnement p 6

Objectif n°2 : Agde, cité d'eau et de jardins : préserver et valoriser des paysages et un patrimoine remarquables p12

2.1 La trame verte : cultiver la notion de Ville-Paysage..... p14

2.2 La trame bleue et la spécificité littorale : cultiver la notion de ville d'eau..... p17

2.3 La trame agricole..... p22

2.4 La richesse patrimoniale et urbaine..... p24

Objectif n°3 : Agde Ville solidaire : se loger et vivre ensemble .. p28

3.1 Définir une capacité d'accueil maîtrisée pour les 15 prochaines années..... p30

3.2 Opter pour une extension limitée de l'urbanisation..... p34

3.3 Reconstruire la ville sur la ville..... p37

3.4 Proposer une offre de logements adaptée et de qualité..... p39

3.5 Doter la ville des équipements publics structurants nécessaires..... p43

3.6 Affirmer un nouveau système de déplacement..... p44

Objectif n°4 : Agde, bassin de vie et bassin d'emploi : renforcer le développement économique de la commune pour favoriser un rééquilibrage actifs/emplois..... p52

4.1 Soutenir le développement de l'artisanat et des PME..... p54

4.2 Equilibrer l'offre commerciale..... p57

Objectif n°5 : Agde, destination touristique leader : inventer une nouvelle économie du tourisme..... p60

5.1 Une offre commerciale modernisée : l'île des loisirs, le centre port, le village naturiste..... p62

5.2 Une offre enrichie de bien être p63

5.3 Une offre écologique à affirmer : observatoire marin, réserve naturelle, volcanisme, zones humides agro-environnementales..... p63

5.4 La Haute Qualité Environnementale au service de l'immobilier de loisirs et de l'immobilier de plein air..... p64

5.5 La Haute Qualité Environnementale au service des déplacements : multimodalités et pôles multimodaux, nouvelles lignes vertes (voies douces) et bleues (liaisons fluviales et maritimes)..... p64

5.6 Le Cap d'Agde : une évolution d'ensemble pour une destination d'excellence en Méditerranée..... p65

Le PADD du PLU de la commune d'Agde est le produit d'une exigence collective visant à valoriser des atouts territoriaux et socio-économiques. Notons qu'ici ceux-ci prennent une dimension singulière tant :

- la géographie physique guide depuis des millénaires la structuration globale du territoire ;
- l'armature urbaine répond à des logiques différenciées ;
- la filière touristique est prégnante bien entendu à l'échelle du territoire mais aussi à l'échelle internationale.

Le PADD marque ainsi la volonté des élus de « prendre la main » avec détermination sur le développement de la commune face à des tendances qui pourraient précisément, si rien n'était fait, mettre à mal certains atouts hautement stratégiques.


Le PADD fait suite à un diagnostic, et précède le zonage et le règlement qui lui donnera une valeur prescriptive et réglementaire.

Le PADD est donc :

- Un projet politique visant à organiser, dans l'intérêt de tous, les rapports entre une population et le territoire sur lequel elle vit, avec un regard humaniste dans une dimension de développement durable ;

- Un projet prospectif visant à organiser dans le moyen terme (d'ici 2025) ces rapports territoriaux. Ce sont les élus et la population qu'ils représentent qui sont les « maîtres du jeu » dans la mesure où ils définissent un scénario de développement territorial choisi et non subi.

- Un projet déclinable à plusieurs échelles, selon les thématiques abordées et les politiques qui les sous-tendent avec principalement : l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique, la valorisation agri-environnementale...



La réflexion engagée lors du diagnostic a fait émerger sept enjeux génériques pour la commune à la base de la réflexion stratégique qui a pour cadre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

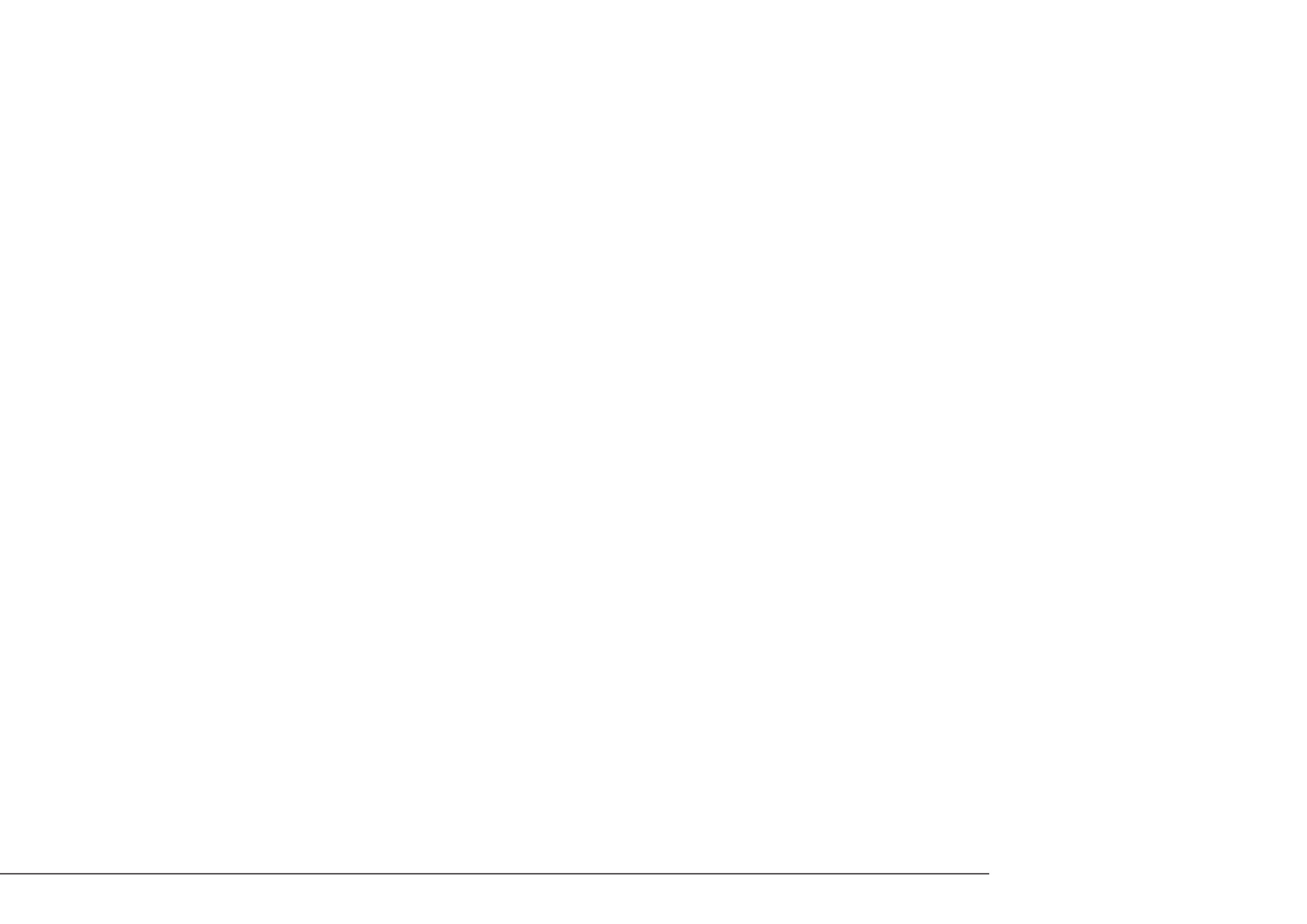
- I. Renforcement de la spécificité de l'Archipel agathois : une ville multipolaire, des trames vertes et bleues, une prédominance de l'habitat résidentiel ;
- II. Organisation de la croissance urbaine et respect des grands équilibres entre renouvellement et extension ;
- III. Renforcement de l'image de destination touristique « station capitale » dans un contexte concurrentiel affirmé ;
- IV. Préservation d'une activité économique primaire traditionnelle à réelle fonction paysagère et création de nouvelles activités à forte valeur ajoutée ;
- V. Création d'infrastructures, d'équipements et de logements indispensables à la qualité de la vie « résidentielle » ;
- VI. Affirmation de la fonction de centralité et du rayonnement économique de la Ville d'Agde au sein d'un territoire élargi ;
- VII. Ancrage dans la « culture » Méditerranéenne et hellénique et renforcement de la relation avec la Mer.

Le PADD, se structure quant à lui autour de cinq parties, soit une construction pas à pas du projet répondant à ces enjeux territoriaux stratégiques :

- I. Agde, coeur d'un territoire élargi : affirmer son rayonnement
- II. Agde, cité d'eau et de jardins: préserver et valoriser des paysages et un patrimoine remarquable
- III. Agde, ville solidaire: se loger et vivre ensemble
- IV. Agde, bassin de vie et bassin d'emploi : renforcer le développement économique de la commune pour favoriser un rééquilibrage actifs / emplois
- V. Agde, destination touristique leader : inventer une nouvelle économie du tourisme

**AGDE, COEUR D'UN TERRITOIRE ELARGI :
AFFIRMER SON RAYONNEMENT**





Objectif n°1 : AGDE, COEUR D'UN TERRITOIRE ELARGI: UN AFFIRMER SON RAYONNEMENT

La situation géographique entre mer, fleuve et canal, la notoriété économique et touristique, le patrimoine historique, la qualité de la desserte de la ville... sont autant de facteurs qui permettent à Agde d'affirmer son rayonnement sur un territoire qui va bien au-delà de ses limites administratives.


En tant qu'espace constitutif du « quadrilatère languedocien », territoire projet du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, la commune d'Agde participe à la définition d'un espace de développement au cœur de la région.

L'objectif régional sur cet espace est de maintenir un rythme de croissance démographique constaté depuis dix ans et d'impulser une accélération du rythme de croissance de l'emploi. « Il s'agit de soutenir les villes constitutives du quadrilatère dans leur projet de développement social et économique en apportant les moyens qui leur permettront de constituer un pôle d'équilibre au développement de la Métropole »*.

La commune d'Agde opte pour la définition d'un projet d'aménagement et urbain axé sur cinq grands objectifs participant à l'impulsion d'une dynamique intercommunale et optimisant son rayonnement extra communal, à savoir :

- L'affirmation d'une trame verte et bleue afin de cultiver la notion de Ville Paysage ;
- Le développement d'un modèle urbain solidaire et équilibré ;
- La mise en relation des fonctions littorales ;
- L'organisation d'une mobilité « inter-cités » ;
- L'émergence de nouvelles pratiques touristiques.





Au-delà, Agde s'impose comme une centralité urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, au même titre que la polarité urbaine de Béziers sa première couronne et la polarité urbaine de Sète (hors SCOT du Biterrois). En tant que point de connexion privilégié du territoire SCoT avec les réseaux de transport nationaux et internationaux, Agde s'affirme en tant que porte d'entrée d'un grand territoire au coeur d'un réseau structurant de transport associant gare, port fluvial, port de plaisance proximité aéroportuaire, et axes routiers et autoroutiers en particulier l'autoroute A9 et la RD 612.

Les élus optent ainsi pour un modèle urbain qui :

- tend à infléchir progressivement les pratiques actuelles de mobilité dans une optique de limitation de l'usage de la voiture particulière. Pour ce faire, il est essentiel de prendre appui sur le réseau ferré et mettre en place une politique de transport assurant une desserte rapide et cadencée du territoire communal et des polarités urbaines et économiques régionales (Béziers, Montpellier...);

- valorise la conception de quartiers alliant mixité des fonctions urbaines et gestion économe de l'espace. Il est en effet essentiel pour les élus de renforcer une ville archipel respectueuse de son environnement, de ses spécificités paysagères et fonctionnelles autour d'espaces publics fédérateurs intégrant des équipements publics structurants ainsi qu'une mixité habitat – commerces – services dont l'armature sera guidée par la notion de temporalité (services du quotidien, à fréquentation régulière, occasionnelle, exceptionnelle...).

Un positionnement à l'échelle intercommunautaire et régionale de la commune suppose le renforcement des fonctions urbaines majeures. En ce sens, il est essentiel qu'Agde développe un rayonnement administratif intercommunal en réaffirmant son rôle de polarité urbaine structurante au sein de l'agglomération Hérault Méditerranée.

L'identification d'une « cité administrative » autour des trois secteurs rapprochés « Mirabel/commissariat / pôle emploi » participe à donner corps à cet objectif pouvant être à terme renforcée par l'installation de partie des services de la CAHM ou d'une future Communauté d'Agglomération élargie.

Agde se doit par ailleurs de s'affirmer en tant que pôle sanitaire, qu'il convient de conforter autour de nouvelles fonctions. Il est en effet nécessaire qu'Agde affiche un rayonnement sanitaire entre Béziers et Sète, rayonnement structuré autour de la complémentarité de certains équipements communaux tels que le nouvel hôpital, le scanner, le centre de dialyse, les 3 EHPAD en cours de construction.

L'enseignement supérieur et la recherche doivent aussi constituer un atout majeur pour le développement Agathois. L'objectif est à la fois de structurer un dispositif d'enseignement et de recherche, de favoriser progressivement son insertion dans le tissu économique et urbain et de conforter certaines filières spécifiques via l'établissement d'un pôle d'enseignement supérieur. Le PADD opte par conséquent pour le développement d'équipements universitaires autour d'une formation qualifiante:

A. sur les métiers du tourisme

B. en archéologie (type MASTER) complémentaire à la requalification du musée.


A. sur les métiers du tourisme :

Il est donc nécessaire d'étudier le positionnement stratégique de ce nouvel équipement universitaire. Deux possibilités s'offrent à la commune :

1. sur le parc stratégique de la méditerranéenne afin de mettre en relation le Pôle d'Echange Multimodal de la gare, la revitalisation du coeur de ville et la complémentarité tertiaire - formation universitaire sur un site en devenir. Le développement d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée est également un critère déterminant dans le positionnement régional qu'il est nécessaire de coupler à une filière universitaire.



2. à proximité du pôle d'enseignement (Collège Paul Emile Victor, Lycée Auguste Loubatières)



B. en archéologie (type MASTER) complémentaire à la requalification du musée :

La création à terme d'un nouveau Musée d'Archéologie sousmarine doit permettre de développer les partenariats avec la communauté scientifique et le milieu universitaire. Il en découlera l'opportunité de créer sur Agde un troisième cycle universitaire en Archéologie sous-marine ancré dans la réalité économique et historique locale.

L'objectif est d'amplifier l'écho de la politique événementielle et touristique menée jusqu'alors sur la commune et d'inscrire progressivement Agde comme destination culturelle à l'échelle régionale voire nationale.

Il convient dès lors d'optimiser l'impact à l'année du musée de l'Ephèbe et de la saison culturelle. Pour ce faire, il est essentiel :

- de structurer le projet autour de l'étude de faisabilité concernant la relocalisation / extension sur site du musée
- d'offrir à la commune la possibilité d'accueillir un nouveau musée d'échelle régionale.

Enfin, la politique culturelle de la commune est indéniablement un facteur constitutif de son attractivité.

De façon complémentaire, Agde doit donc se doter d'une salle de spectacle et d'une infrastructure de congrès adaptée aux besoins du marché actuel afin d'asseoir pleinement son rayonnement.

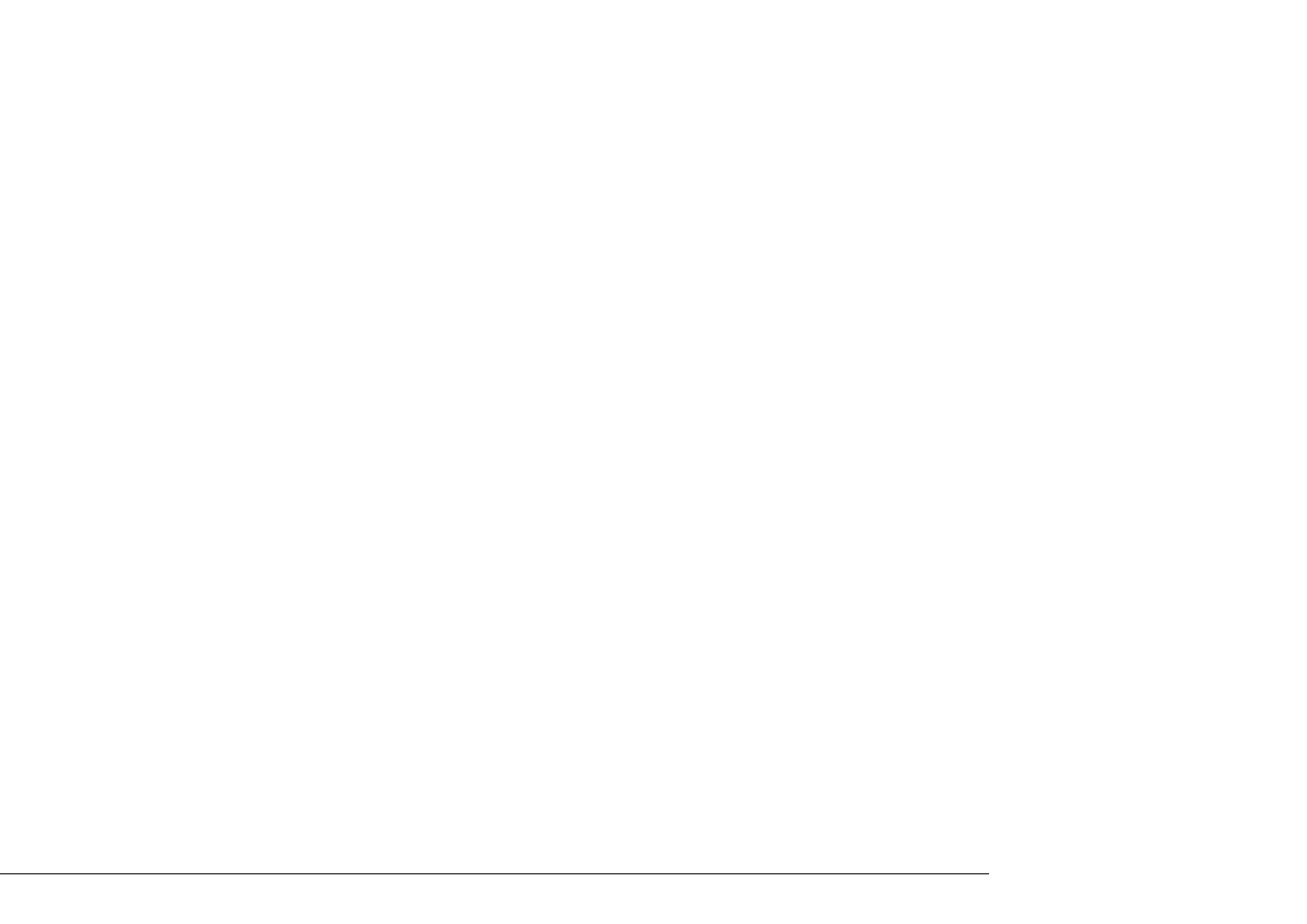
Le développement de la politique culturelle passe également par l'investissement de lieux appropriés pour la création et la diffusion, en particulier en coeur de ville (Îlot Molière, Château Laurens, Parc de Belle Isle, Ancien cinéma Richelieu...)

**O
B
J
E
C
T
I
F

2**

**AGDE, CITE D'EAU ET DE JARDINS :
PRESERVER ET VALORISER DES PAYSAGES ET UN PATRIMOINE REMARQUABLES**





Objectif 2 : AGDE, CITE D'EAU ET DE JARDINS : PRESERVER ET VALORISER DES PAYSAGES ET UN PATRIMOINE REMARQUABLES

Agde est une commune qui cultive sa diversité en s'appuyant sur de multiples trames qui s'imbriquent en produisant un paysage d'exception entre eau et jardin... :


- Une trame verte qui permet d'individualiser les pôles urbains de « l'archipel » agathois et qui offre un cadre de vie remarquable ;
- Une trame bleue avec l'étang du Bagnas, le fleuve Hérault et le Canal du Midi, et une trame bleue marine qui fait d'Agde une station littorale d'échelle internationale ;
- Une trame agricole qui marque les paysages viticoles et arboricoles du nord de la commune ;
- Une trame patrimoniale architecturale et urbaine où se côtoient l'histoire et la modernité.

Le PADD affirme la pérennité et la fonction structurantes de ces trames.

2.1 La trame verte : cultiver la notion de Ville-Paysage.

La trame verte n'est pas isolée mais participe directement à la qualité des espaces urbains. Le PADD affirme l'importance de cette imbrication entre la ville et les paysages qui l'entourent.





Cette trame verte doit donc pleinement répondre à une fonction d'aménagement et non d'urbanisation avec deux objectifs majeurs :

- L'accroissement de qualité de vie des Agathois
- Le développement de l'accueil touristique.

Il s'agit d'un lieu de convergence, de centralité et de respiration. La ceinture verte du Bagnas aux Verdisses doit continuer à jouer une fonction essentielle :

A. Dans l'articulation entre les différents quartiers de la « Ville Archipel »

Au nord, la ceinture verte des Champs Blancs borde les quartiers récents qui se sont développés à proximité du Collège Paul Emile Victor et du Lycée Loubatières et au sud des ronds-points de la Méditerranée et de l'Archipel. Entre eux et la ceinture verte, la RD612 joue une fonction structurante indéniable.

Au sud, la ceinture verte borde le quartier de la Colline Saint- Martin, le futur quartier de Malfato, le Grau d'Agde. Cette fonction d'articulation sera soulignée par des traitements paysagers constitués principalement par des lignes de boisements fermées (notamment à proximité des zones habités) ou ouvertes quand elles ouvrent vers des perspectives paysagères emblématiques comme vers le Mont Saint-Loup et le Mont Saint-Martin.

Les passerelles permettant d'assurer la continuité de cette trame devront être aménagées

B. Dans la scénographie des entrées de quartiers

En bordant plusieurs quartiers d'habitations actuels ou à venir (Malfato), en plusieurs points, la ceinture verte est un secteur stratégique pour en valoriser les entrées.

Citons :

- le futur échangeur entre la route de Rochelongue et la RD 612 ;
- les entrées sur les Cayrets au nord et le Grau d'Agde au sud depuis la route de la Guiraudette;
- la rive gauche de l'Hérault au droit de la RD 612.

C. Dans le développement de la fonction touristique d'Agde

L'extension du golf est ainsi un projet majeur dans l'attractivité touristique de la commune et la modernisation de son offre. Bien qu'il s'agisse d'un paysage artificialisé, il participe pleinement à la qualification des quartiers de Malfato et de la Colline Saint-Martin, tout en dégagant de larges perspectives vers le Mont Saint- Loup et le Mont Saint-Martin.

Le secteur des Champs Blancs est quant à lui dédié à de nouvelles infrastructures touristiques et de loisirs comme le Centre Aquatique.

Ailleurs, les Champs Blancs évolueront comme un vaste parc méditerranéen propice au développement des modes doux de déplacement et à des activités intégrées de loisirs et de tourisme de plein air.

D. Dans la mise en relation des grands « événements » paysagers et naturels d'Agde.

A l'ouest la trame verte en relation avec le fleuve Hérault. Si ce secteur a été quelque peu malmené sur le plan paysager (station d'épuration, cimenterie, mitage...), il n'en demeure pas moins stratégique dans la perspective d'une reconquête des rives de l'Hérault.

A l'est, c'est le contact avec le Mont Saint-Martin et le Mont Saint-Loup qu'il faut valoriser et au-delà, la relation avec l'étang et le marais du Bagnas. C'est un point dur avec des aménagements routiers très prégnants (échangeur RD612 / avenue François Mitterrand) . Aussi, la relation avec la trame bleue (Bagnas et Canal du Midi) pourra-t-elle s'effectuer plus aisément via le flanc Sud du Mont Saint-Loup.



2.2 La trame bleue et la spécificité littorale : cultiver la notion de ville d'eau.

La trame bleue et la trame bleue marine participent à la notoriété internationale d'Agde. A ce titre leur préservation et leur valorisation sont essentielles. Elles passent par :

A. Une déclinaison locale de la loi Littoral.

Dans ses grandes lignes, la ville d'Agde se cale sur l'application spatiale de la loi Littoral telle qu'elle a été définie par les services de l'Etat (DDE34 / SATO) en janvier 2009 avec :

- la délimitation des agglomérations et villages (au sens de l'article L146-4 du code de l'urbanisme) avec Agde, le Cap d'Agde, le Grau d'Agde et la Tamarissière.
- l'enveloppe des espaces remarquables (au sens de l'art. L146-6 du CU) intégrant le secteur des Verdisses et la majorité des espaces agricoles de la communes, le mont Saint-Loup et le Mont Saint-Martin, la majeure partie des Champs-Blancs.
- les coupures d'urbanisation et les bandes littorales inconstructibles qui lui sont associées (Art. L 146-2 du CU et Art. L146-4 du CU) qui sont reportées sur la limite Ouest de la commune (secteur de la Tamarissière) et sur sa limite Est (secteur du camping hélio-marin Oltra).

Un secteur important reste à définir :

- celui de la Petite Prunette qui, bien que partiellement dégradé (cf. 2.1), est de facto sinon un espace remarquable, pour le moins un espace stratégique d'articulation entre les Champs-Blancs et le fleuve Hérault.

Enfin, la route de Rochelongue marquant la limite entre Grau d'Agde et Cap d'Agde et future entrée Ouest de la station du Cap d'Agde doit bénéficier d'un traitement paysager spécifique.



B. La définition d'une stratégie de lutte contre l'érosion et la submersion marine.

La ville d'Agde a engagé les nécessaires travaux de protection de son littoral par construction de nombreux ouvrages. Les résultats sont significatifs. Le suivi scientifique réalisé montre que l'érosion a été contenue, certains secteurs étant même en accrétion.

Néanmoins, la gestion du risque d'érosion et de submersion marine constitue un enjeu réel notamment sur les secteurs identifiés comme coupures d'urbanisation : la Tamarissière et l'Est du village naturiste. Il soulève la question de la pérennité du trait de côte et de ses enjeux humains, économiques, sociaux et écologiques.

Deux objectifs peuvent être proposés :



Elaborer un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) adapté au projet local.

L'élaboration du PPRL s'appuiera en outre sur le guide d'élaboration des PPR Submersion marine en Languedoc-Roussillon prenant en compte la réalité de la situation agathoise et l'efficacité constatée de la protection mise en oeuvre sur la durée.

Hiérarchiser les zones à protéger de l'érosion et de la submersion.

Cette étape vise à définir :

- les secteurs prioritaires déjà urbanisés (à enjeux humains), à protéger.
- les zones potentiellement submersibles ne présentant pas d'enjeu de développement ou d'urbanisation prioritaire, où les constructions doivent être très fortement restreintes ou interdites.
- les zones potentiellement submersibles présentant un enjeu de développement ou d'urbanisation prioritaire où les constructions stratégiques pourront être admises sous réserve de prescriptions spécifiques.

C. Une valorisation des quais de l'Hérault à Agde, au Grau-d'Agde et à la Tamarissière.

La valorisation des quais a pour objectif de valoriser la connexion entre la trame bleue marine, la trame bleue du fleuve Hérault, et la trame bleue du canal du Midi.

C'est également une manière d'affirmer que la Ville n'est pas « adossée » au fleuve mais « ouverte » sur le fleuve.

Cette valorisation doit participer à la valorisation économique du Grau d'Agde en s'appuyant sur le quai du commandant Méric, de la Tamarissière à partir du quai Théophile Cornu, et du centre historique d'Agde à partir du quai du commandant Réveille en rive droite et des quais des Chantiers Palumbo, du commandant Mages et du Chapitre en rive gauche.

Elle doit également permettre par le biais de la création de haltes fluviales de favoriser les échanges avec les stations et renforcer l'attractivité du cœur de ville.

Cette valorisation économique va de paire avec une animation plus globale d'Agde qui n'aura jamais autant mérité son accroche de « ville archipel ».

Cette valorisation doit également prendre en compte la présence du canal du Midi avec une valorisation du Canalet et l'aménagement d'un véritable port fluvial sur le canal.

Rappelons que cette articulation entre mer / fleuve / canal forme un ensemble exceptionnel porteur de développement sur le plan touristique : on connecte une station maritime leader à l'échelle européenne avec un joyau classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.



D. Une valorisation des ports du Cap d'Agde et du Port d'Ambonne

Ces ports contribuent à l'image de marque de notoriété internationale du Cap d'Agde. Ils sont le vecteur d'une activité touristique essentielle à l'économie agathoise et au delà.

Pour autant, ces espaces et équipements ont été conçus il y a une quarantaine d'années et nécessitent une requalification avec pour objectifs :

- une montée en gamme de la station ce qui nécessite notamment de pouvoir accueillir des bateaux de prestige, de proposer une hôtellerie de luxe et des espaces publics repensés. Les projets d'un nouveau musée archéologique et d'un nouveau palais des congrès participeront très directement à la montée en gamme recherchée pour la station. L'île des Loisirs profondément restructurée pourrait être le nouveau lieu symbole de ce renouveau.
- le positionnement du Port du Cap d'Agde comme port d'escale référence en Méditerranée.
- la requalification de l'entrée du Cap, avec une zone mixte accueillant habitations, commerces, équipements et hôtellerie haut de gamme, donnant un signal architectural fort à l'entrée du Cap d'Agde.
- une requalification d'espaces stratégiques dans l'économie touristique agathoise avec notamment le centre port, le village naturiste et l'île des Loisirs.

Ces actions affirment l'importance économique d'une station qui n'a pas pour vocation première de se « résidentialiser » à l'année.

E. Une découverte raisonnée des espaces lagunaires et des marais.

Ces espaces sont le parfait contrepoint de l'offre touristique littorale. Sur l'étang et le marais du Bagnas, nous sommes dans un monde où la nature est reine mais aussi fragile. Le secteur des Verdisses offre à l'Ouest un pendant de zone humide sur laquelle un PAEN pourrait être développé. Pour aller à la découverte de ce qui fonde une spécificité du littoral languedocien à savoir le triptyque mer / cordon sableux / étang et marais arrières dunaires, le PADD conjugue tout à la fois :

- une volonté stricte de préservation ;
- une volonté tout aussi importante de donner à voir et donner à comprendre.

Des chemins de découverte seront valorisés et développés dans le strict respect des écosystèmes. Ils feront partie d'un plan de gestion globale de ces milieux humides uniques.



F. L'aménagement et le développement des abords du canal du Midi et du Canalet.

Pour pouvoir capter les retombées économiques du tourisme fluvial qui est en essor, Agde, doit devenir une halte incontournable. Ceci nécessite un réaménagement en profondeur de l'actuel port fluvial avec :

- un accueil irréprochable des péniches ;
- une zone technique et loueurs correctement équipée et tenue ;
- des commerces de proximités (bars-restaurants, épiceries,...) ;
- une valorisation des espaces publics.

La trame viaire environnant le port fluvial doit inciter à se rendre en mode doux vers le centre ville. La connexion avec la gare toute proche sera également valorisée.

Le Canalet, le parc Belle-Ile, le château Laurens, l'Hôtel Riquet et l'écluse ronde participent à un environnement d'une très grande richesse devant contribuer à faire d'Agde une halte majeure sur le canal du Midi.

G. La valorisation du port de pêche et des activités associées.

L'activité « pêche » d'Agde est méconnue malgré son rang régional. Aussi le PADD affirme-t-il trois objectifs :

- permettre à cette activité économique de pouvoir exercer son métier et se développer ;
- offrir un environnement de services ad hoc (zone technique, commerces et services) ;
- favoriser, dans le respect de l'activité des marins-pêcheurs, la visite des agathois et des vacanciers, et une meilleure organisation de la vente du poisson au détail.



2.3 La trame agricole

Principalement située au nord et à l'ouest de la commune, la trame agricole a quatre fonctions que le PADD met en avant :

A. Une fonction économique et sociale.

L'objectif est de préserver les grandes exploitations agricoles agathoises qui se déploient pour l'essentiel sur le nord et le nord-est de la commune. L'engagement de préservation à l'échelle du PLU est relayé par le SCoT du Biterrois qui sécurise la fonction agricole du foncier à moyen / long terme. Cet affichage est d'autant plus important que concomitamment à la régression des surfaces viticoles (2 340 ha en 1979 et plus que 1310 ha en 2000), on assiste à un développement des friches. Aussi, un signal fort doit être émis pour éviter le développement de « friches spéculatives ». Ce signal n'a de sens que si en parallèle, les agriculteurs peuvent exercer et développer leur activité dans des conditions optimum ce qui implique notamment la possibilité de développer le bâti agricole en continuité du bâti existant. De même la diversification agricole est encouragée pour s'adapter à l'évolution du marché. Le PLU d'Agde devra également faire preuve de réactivité pour s'adapter à toute évolution allant dans le sens du maintien des activités agricoles.

Pour pérenniser l'activité agricole, la PADD autorise les exploitations agricoles à se diversifier vers des fonctions d'accueil touristique pourvu qu'elles ne se substituent pas à leur fonction première qui doit rester l'agriculture et qu'elles n'aboutissent pas à un démembrement de la structure d'exploitation. Cette possibilité de diversification trouve une déclinaison réglementaire dans le PLU afin d'autoriser des extensions mesurées et contrôlées des bâtiments existants.



B. Une fonction paysagère.

Les paysages agricoles agathois participent à une palette paysagère d'une rare richesse associant, milieux littoraux et humides, garrigues, vignobles, vergers... Ils contribuent également à enrichir l'image d'Agde en valorisant un patrimoine historique de qualité avec, associés aux grandes exploitations, des mas qui sont autant de signatures patrimoniales typiquement languedociennes.

En arrivant sur Agde par les grandes infrastructures routières du nord de la commune (D51, D13, N312) et de l'Est (Maraval), les espaces agricoles contribuent pleinement à la qualité des entrées de ville.



C. Une fonction hydraulique.

Rappelons que 30% de la population agathoise est située en zone inondable, zones qui sur l'ensemble de la commune représentent 228,7ha. Ces zones se déploient en rive droite de l'Hérault sur une largeur de 3 à 4 km, et en rive gauche touchant le centre historique d'Agde, ainsi que le secteur du Grau d'Agde. Sont également inondables les secteurs qui bordent le canal du Midi et ceux riverains de l'étang et du marais du Bagnas.

Face à un tel contexte, on comprend le rôle structurant des zones inondables dans l'aménagement d'Agde, et l'importance des secteurs agricoles comme champs d'expansion des crues. Aussi la pérennisation et le développement de l'activité agricole est-elle une manière de recueillir les eaux suite à un débordement de l'Hérault. Cela signifie également qu'aucun aménagement sur ces secteurs ne doit entraver leur fonction en termes d'expansion hydraulique.

2.4 La richesse patrimoniale et urbaine

Conformément à son projet « Agde, archipel de vie », le PADD met en valeur l'identité des différents pôles urbains agathois. Il cultive la spécificité attachée aux différentes « îles » de l'archipel de vie. Ces spécificités se traduisent par des actions de requalifications ou de compositions spécifiques :

A. Sur Agde et ses faubourgs : une centralité historique élargie.

Redonner du souffle et du dynamisme au centre historique d'Agde, passe par un changement d'échelle de cette centralité historique. Cette dernière ne doit pas se résumer à la seule trame « médiévale » mais doit inclure les extensions du XIX^{ème} siècle. Entre ces deux secteurs, les échanges doivent s'intensifier avec la valorisation d'espaces de contact avec notamment :

- la valorisation des cours et promenades qui marquent au sud l'articulation entre la ville ancienne et les faubourgs. Ce sont des secteurs de grandes qualités urbanistiques propices à une « ouverture » sociale et fonctionnelle du centre historique.
- la valorisation des quais de l'Hérault (depuis la Place de la Marine jusqu'au Moulin des Evêques) et du pont pour créer plus d'osmose entre le quartier de la gare et le centre historique.

Le développement de la gare, la requalification du secteur de « la Méditerranéenne » et du port fluvial, l'aménagement du parc de Belle Isle, donnent encore plus de crédit à cette nécessaire revitalisation entre le centre d'Agde et la rive droite de l'Hérault.

En effet, il est nécessaire de concevoir le devenir du cœur de ville d'Agde au sein d'un espace élargi susceptible d'intégrer au cœur de la dynamique urbaine de la commune un ensemble de fonctions essentielles à l'affirmation du pôle Agathois dans un système urbain plus vaste.

B. Sur le Grau-d'Agde : la valorisation du fleuve et des activités associées.

Le quartier du Grau d'Agde doit sa réputation à sa tranquillité, à son environnement vert en bordure de plage. C'est cette tranquillité et cette qualité de vie qu'il convient avant tout de préserver.

Les projets concernent plus particulièrement :

- L'aménagement du quai Méric et sa jonction avec le parking du front de mer
- L'aménagement d'un vaste espace public en front de mer entre l'embouchure et Saint Vincent
- Le regroupement des services publics en un même lieu accessible et fonctionnel (parking de la Darse)

Plus au Nord, le port de pêche d'Agde, dans le respect de ses impératifs techniques, doit être plus ouvert sur la vie de la commune et participer ainsi pleinement à son animation.

C. Sur le Cap d'Agde : une station méditerranéenne majeure à faire évoluer.

Station touristique leader en méditerranée, le Cap d'Agde, créée il y a plus de 40 ans, doit évoluer :

- vers une montée en gamme de ses équipements et structures d'accueil ;
- vers une redistribution spatiale de certaines activités pour éviter tous conflits d'usage ;
- vers une requalification de certains espaces publics.

Cette évolution prendra appui sur de nouvelles polarités distribuées sur l'ensemble de la station : Ile des Loisirs, ceinture de parkings, secteur arènes / parc de Lano, futur quartier de Malfato.

La plus grande attention est portée à de nouvelles connexions douces entre le Cap d'Agde et son environnement :

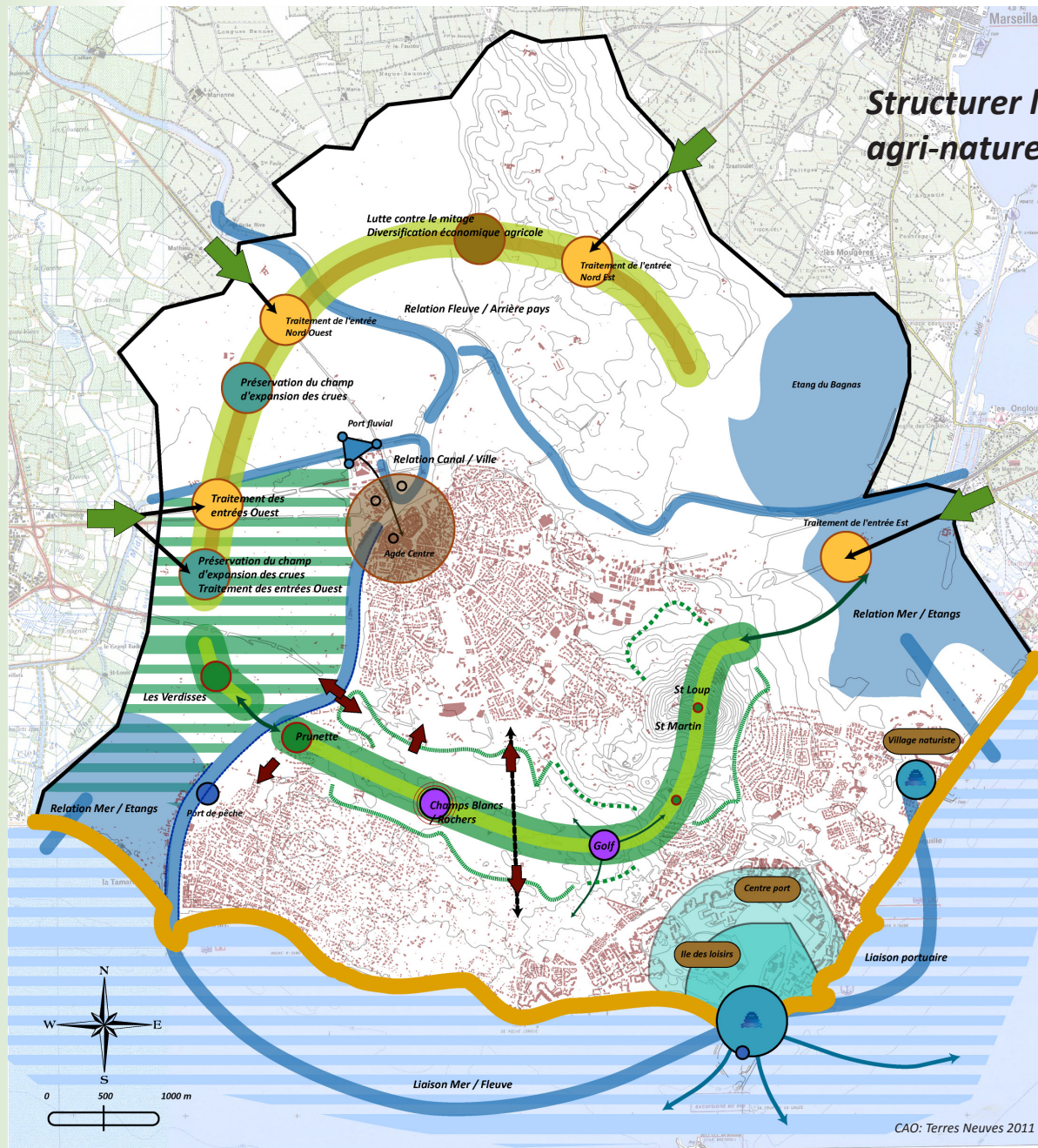
- la route de Rochelongue sera traitée à la manière d'un « park way » (une route traitée comme un axe paysager avec une affirmation de la pluri modalité).
- de nouveaux axes verts irrigueront les Champs Blancs requalifiés comme un véritable parc méditerranéen et permettront de relier plus à l'est l'étang du Bagnas.

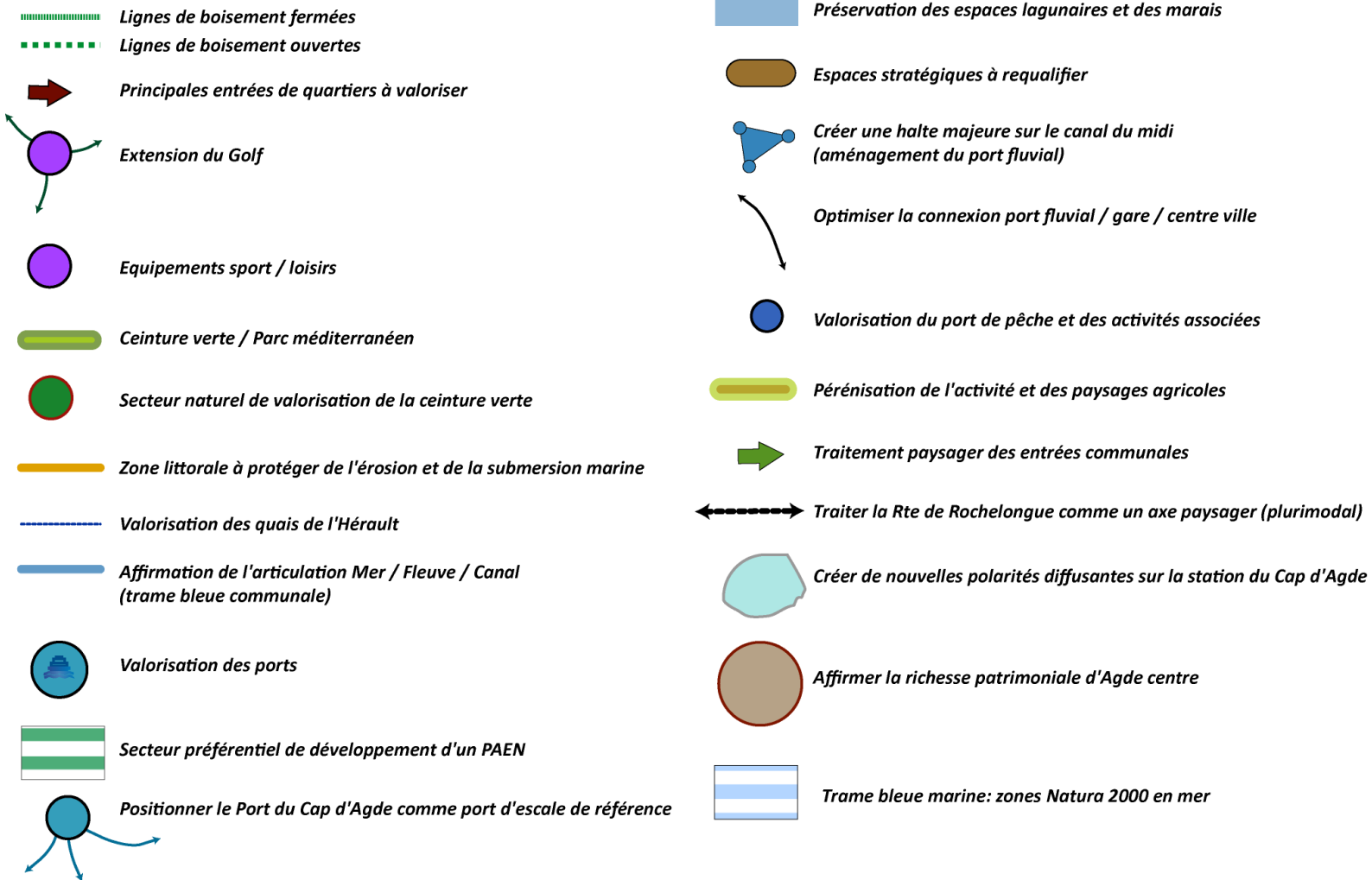
Sur certains des secteurs évoqués, l'existence d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) permet de maîtriser au mieux les objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine : centre historique élargi aux faubourgs XIX ème, y compris le secteur de la gare ; quai de la Tamarissière et du Grau d'Agde incluant le front de mer.



Objectif 2

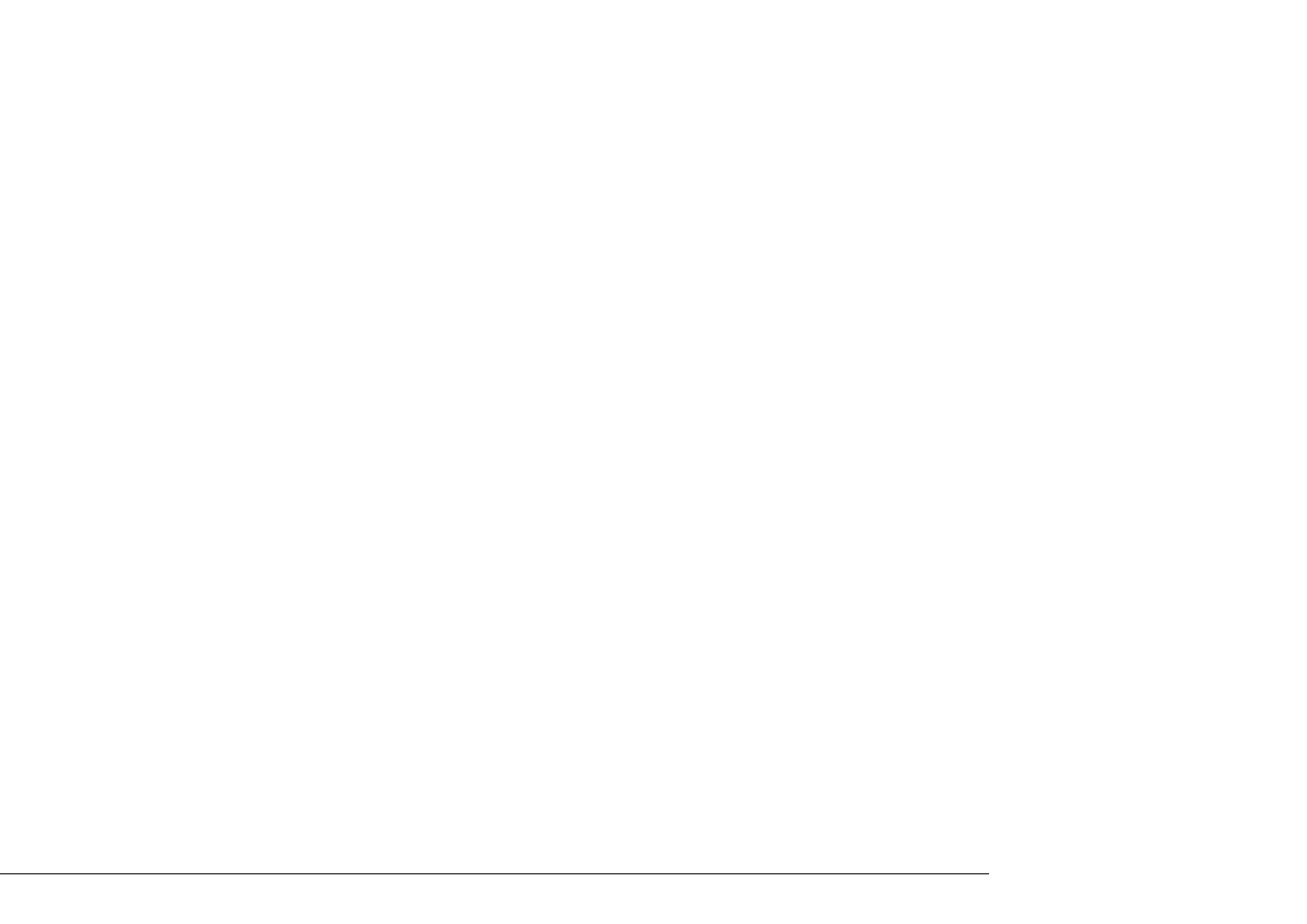
Structurer le devenir de la commune autour d'un cadre agri-naturel d'exception





AGDE, VILLE SOLIDAIRE : SE LOGER ET VIVRE ENSEMBLE





Objectif 3 : AGDE, VILLE SOLIDAIRE : SE LOGER ET VIVRE ENSEMBLE

Réaliser un PLU, c'est anticiper l'avenir en définissant une capacité d'accueil optimale en termes de logements mais aussi d'équipements et de services. La ville d'Agde fait le choix d'une extension urbaine limitée afin de préserver le caractère de chacun de ses pôles urbains, tout en pérennisant la qualité de sa trame verte et bleue.

3.1 Définir une capacité d'accueil maîtrisée pour les 15 prochaines années

Afin de maîtriser son extension urbaine, le PADD affirme une ambition où la recomposition prime sur l'extension dans un souci plus qualitatif que quantitatif avec pour objectif une vie à l'année pour 30 000 Agathois.

Les élus, à travers leur PADD définissent par conséquent une stratégie de développement communal maîtrisé respectant l'équilibre démographique connu par la commune depuis le début des années 90 et répondant aux besoins du territoire.

Il convient ainsi de baser les perspectives de croissance communale autour d'une moyenne annuelle de 1 %, ce qui permettrait à la commune de gagner à l'horizon 2025, presque 5000 habitants.

Selon la répartition actuelle de la population par pôle urbain communal, Agde Ville devrait afficher le potentiel de développement à l'année le plus important avec l'accueil de quelques 3 000 nouveaux habitants.

Répartition de la croissance démographique communale souhaitée

3 000

Captation Agde Ville

1 600

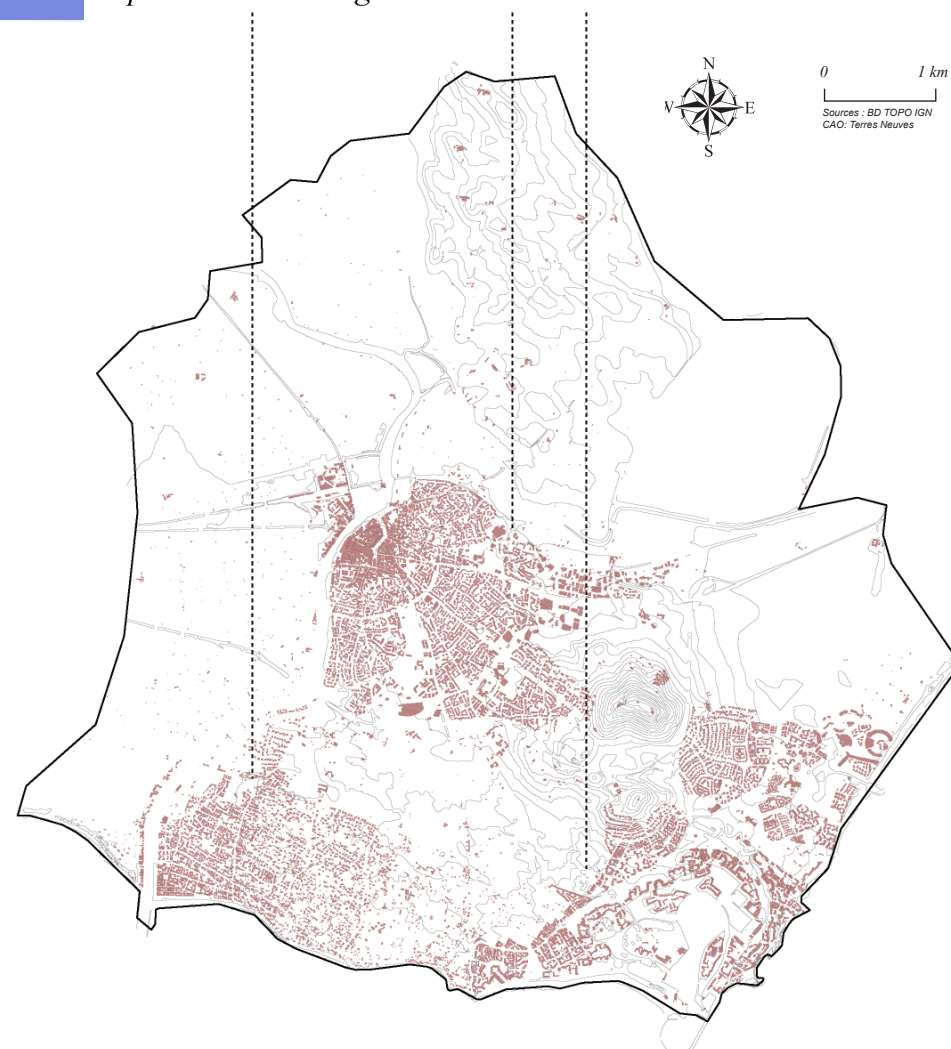
Captation Cap d'Agde

400

Captation Grau d'Agde / Tamarissière

Le potentiel de développement des pôles littoraux du Grau d'Agde / la Tamarissière et du Cap d'Agde devrait quant à lui être plus mesuré avec l'accueil de près de 2 000 nouveaux habitants permanents. Cependant, contrairement aux tendances observées ces dix dernières années, la croissance résidentielle du Grau d'Agde sera réduite au profit du Cap d'Agde. En effet, l'importante extension du Grau d'Agde vers l'Est de la commune et le secteur du Quist n'offre aujourd'hui que peu de possibilité de développement car jouxtant des espaces sensibles et réglementairement contraints. De plus le tissu urbain constitué majoritairement d'un habitat pavillonnaire sur parcelle de 800 à 1000m² ne permet aucune possibilité de réinvestissement.

L'augmentation de la population permanente de la station du Cap d'Agde jusque là modérée (environ 45 habitants par an) connaîtra par conséquent une croissance plus importante de l'ordre de 100 nouveaux habitants par an.

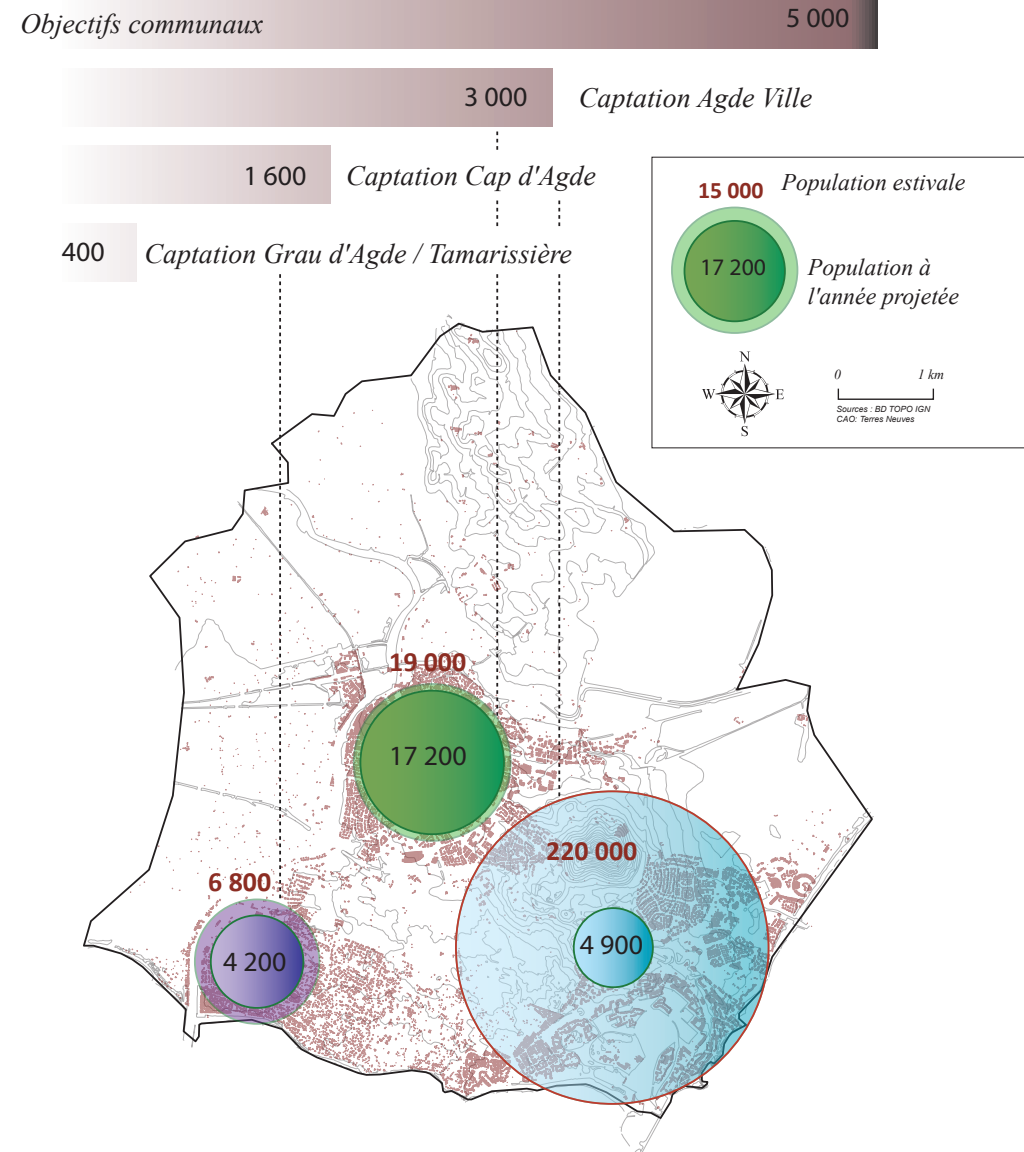


Objectif 3

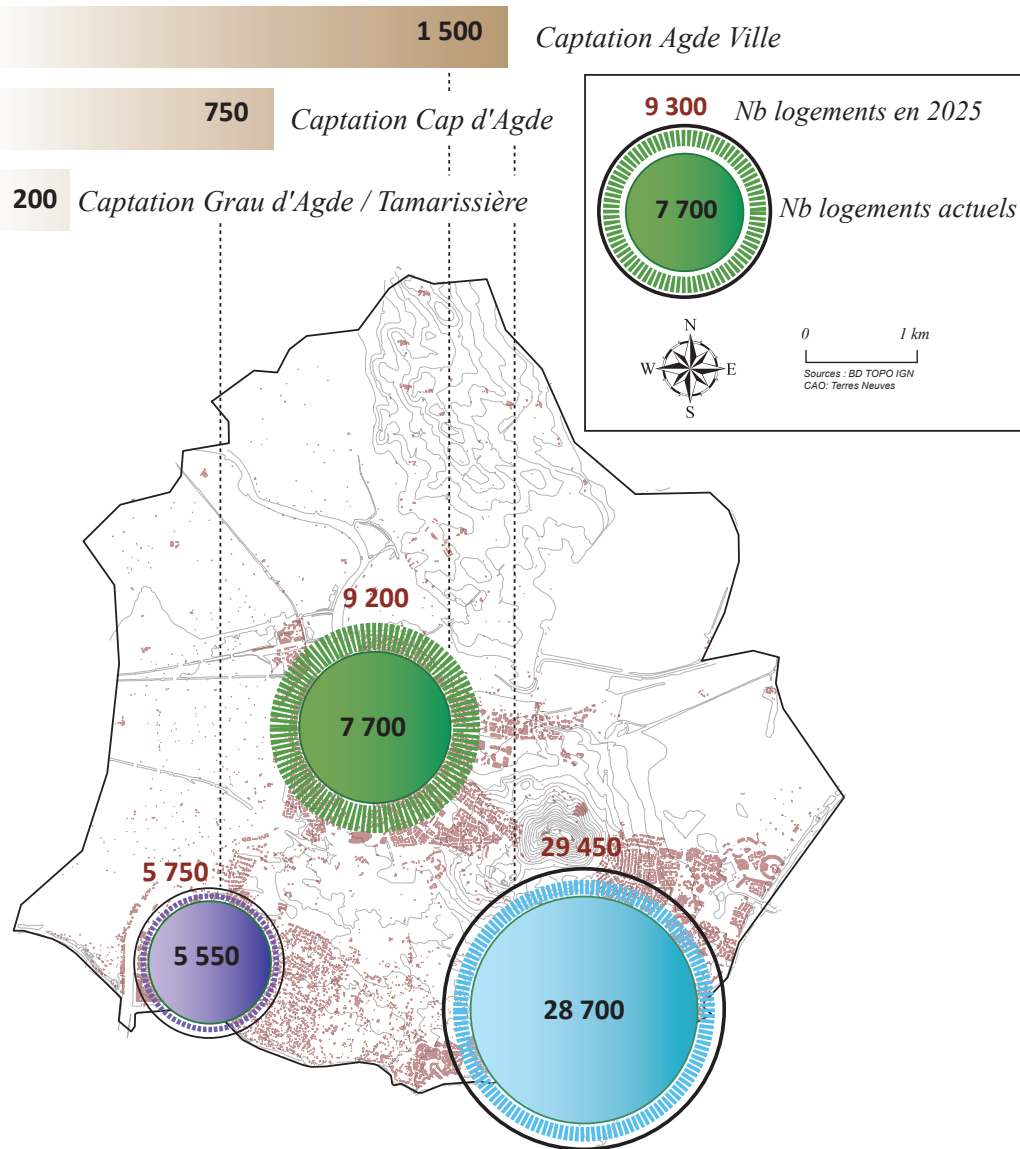
Répartition de la croissance démographique communale souhaitée

Les perspectives de croissance communale mettent par ailleurs en exergue la différenciation entre l'accueil résidentiel et touristique. En effet, le potentiel de développement du Cap d'Agde ne doit pas favoriser une résidentialisation progressive de la station qui doit conserver une dominante touristique dans la composition de son parc résidentiel. La station compte en effet près de 220 000 habitants en période estivale ; 70% de l'accueil de cette population est assuré par le parc de résidence secondaires.

Avec un rapport actuel résidences secondaires / résidences principales égal à 90% / 10% les élus souhaitent fixer une limite maximale à 15% quant à la part de résidences principales dans le parc résidentiel du Cap d'Agde.



Nombre global de logements à prévoir par pôle urbain communal



Sur la base des objectifs de répartition de la croissance communale, il est par conséquent essentiel d'anticiper la programmation de plus de 750 logements sous formes de résidences principales sur la station qui représenteraient dès lors au total près de 13% de son parc résidentiel.

Notons par ailleurs la nécessité d'anticiper la programmation de près de :

- 1 500 logements nouveaux sur Agde ville ;
- 200 logements nouveaux sur le Grau d'Agde et la Tamarissière.

3.2 Opter pour une extension limitée de l'urbanisation

Afin de donner un cadre durable au développement de l'urbanisation Agathoise, le PADD localise des secteurs de développement urbain stratégiques. Il se veut être le moyen de qualifier différemment les entités urbaines de la commune en recherchant non pas une croissance urbaine systématiquement associée à un rapport foncier, mais un potentiel de développement anticipant les enjeux essentiels de la ville de demain, à savoir :


- l'accès pour tous à un réseau de transport public existant ou potentiel ;
- l'impact sur les espaces agri-naturels ;
- la proximité avec une offre commerciale, de services et d'équipements ;
- l'offre de logements adaptée au territoire ;
- l'exposition aux risques naturels ;
- les contraintes d'alimentation en eau potable.

Au-delà, et conformément aux principes de la Loi Littoral, la commune est soumise aux règles d'une urbanisation limitée en continuité du tissu existant.

La notion d'extension limitée de l'urbanisation structure par conséquent la stratégie d'aménagement de la commune. En effet, à travers les précisions apportées aux modalités d'application de la Loi, la commune entend :

- planifier un développement cohérent qui maîtrise l'extension et assure un renouvellement des espaces déjà construits ;
- éviter la formation d'un front bâti continu parallèle au rivage en ménageant de réelles coupures d'urbanisation entre les zones urbanisées, notamment du Grau d'Agde et du Cap d'Agde ;
- stopper le mitage de l'espace littoral et de sa ceinture verte (notamment le secteur des champs blancs et la Planèze).





Selon les objectifs de croissance démographique à 15 ans et les tendances observées sur la commune en terme de consommation foncière sur les 10 dernières années pour l'habitat, il conviendrait de définir une enveloppe foncière optimale de près de 130 hectares. Or, les élus optent pour un objectif de réduction de la consommation foncière globale à l'horizon 2025 par rapport aux années passées pour la mise en oeuvre de leur politique résidentielle. Ils souhaitent donc organiser le développement urbain de la Commune autour :

A. d'une extension sur le secteur de Malfato

Zoné en 1Na1 au POS, il s'agit d'une enclave naturelle de près de 50 hectares, à l'extrémité Ouest de la station du Cap, compris entre la route de Rochelongue à l'ouest, le quartier de Rochelongue au sud et le Golf du Cap à l'est.

Ce secteur stratégique, au coeur des Espaces Proches du Rivage (EPR) devra être aménagé selon des principes directeurs forts, optimisant une offre nouvelle de foncier pour l'accueil de population et le développement de services et d'équipements.

Une orientation d'aménagement encadrera par conséquent l'aménagement de ce secteur afin de faire émerger un véritable quartier dont l'aménagement répondra à cinq critères majeurs:

- la composition urbaine et l'organisation du quartier ;
- l'ancrage paysager et la qualité environnementale ;
- la mixité et la diversité de l'habitat ;
- la desserte comme espace public de voirie ;
- la définition de plusieurs échelles d'espaces publics.

Malfato s'affirmera comme le troisième quartier résidentiel du Cap d'Agde et accueillera la plupart des 750 nouveaux logements (résidences principales) programmés sur la station. Il sera dès lors essentiel de limiter au maximum le phénomène de résidentialisation à ce nouveau quartier afin de ne pas réduire la part de logements à vocation touristique dans le parc résidentiel du Cap d'Agde.

De plus, les élus souhaitent organiser le développement urbain de la commune autour :

B. d'une réorientation du parti d'aménagement du PAE des Cayrets.

Sur ce secteur comprenant une enclave non urbanisée de plus de 4 hectares, l'objectif consiste à concilier développement urbain diversifié et utilisation économe de l'espace restant. La réalisation du quartier doit être accompagnée d'une approche qualitative du projet et des aménagements projetés, afin d'offrir aux futurs usagers un cadre urbain plus agréable. Ce futur quartier doit être perçu comme un morceau de ville qui à terme fera partie intégrante du tissu urbain. Il est donc essentiel d'articuler l'opération avec les quartiers existants :

- en diversifiant la typologie résidentielle axée uniquement à ce jour sur du collectif ;
- en assurant des continuités viaires permettant de greffer le quartier aux faubourgs XIXème ;
- en organisant les implantations et les volumes bâtis ;
- en créant des relations visuelles qui ancrent symboliquement l'opération dans les éléments identitaires du secteur ;

- en aménageant plusieurs espaces publics internes au quartier renforçant sa structure urbaine et sociale.

Il sera par conséquent essentiel, sur ce secteur, d'aboutir à une composition urbaine guidée par des objectifs d'aération du tissu urbain et de transition dans l'approche typologique du bâti.

C. de la ZAC du Capiscol et du traitement de son environnement urbain.

En effet, ce quartier destiné à accueillir à terme près de 2 000 habitants se doit d'opter pour un traitement des espaces résiduels jouxtant le boulevard René Cassin et la Route de Sète (RD912). Il est nécessaire de leur affecter des usages, d'identifier leur vocation et de favoriser leur appropriation. Ces espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants (lieux de sociabilité) et non pas des espaces à vocation uniquement routière, au sein desquels la transition entre les secteurs économiques (zone des Septs Fonts, secteur commercial du Capsicol) et urbains manque de traitement.

3.3 Reconstruire la ville sur la ville

Au-delà d'un potentiel foncier à mobiliser pour répondre aux objectifs d'accueil fixés par la commune, il est indispensable de consacrer une partie du développement urbain en s'appuyant sur l'armature urbaine constituée. Ainsi se greffe une volonté forte des élus de rechercher une part de la production de logements à programmer d'ici 2025 au sein des espaces urbains existants sous forme de réinvestissement et de renouvellement. Le PADD opte ainsi pour, la mobilisation d'une partie des logements vacants communaux estimés à 1768 en 2009, et pour un développement de l'urbanisation favorisant, notamment sur Agde Centre, le renouvellement et la diversification des formes urbaines par le comblement des dents creuses, la démolition/reconstruction, la valorisation de friches urbaines, l'utilisation adaptée du résiduel constructible (division parcellaire, modification et adaptation du bâti existant ...). Ce renouvellement urbain à engager sur les faubourgs à proximité immédiate du cœur de ville a également pour vocation de renforcer sa fréquentation et de bénéficier à l'ensemble de l'activité commerciale et économique.



Sur Agde Centre, le PADD affirme par conséquent la nécessité

- de valoriser le centre historique, ce qui ne va pas forcément dans le sens d'une densification, mais dans celui d'une recomposition avec une offre nouvelle de logements et d'espaces publics pour un cadre de vie plus adapté aux aspirations d'aujourd'hui. Il importe également d'accompagner le développement d'une offre commerciale de proximité pour en faire un pôle actif et dynamique.
- de valoriser les espaces de rencontres entre les faubourgs et la vieille ville : esplanade et promenade.
- de développer de façon mesurée, les opérations de renouvellement urbain sur les faubourgs XIX^{ème}.

Trois actions sont donc à retenir : requalification pour le centre historique ; valorisation des espaces publics et des distributions à la jonction faubourgs / centre historique ; renouvellement urbain mesuré sur les faubourgs.

Il conviendra par conséquent de favoriser :

- conformément à l'article L123-1-1 du CU, la détermination de secteurs urbains à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols sera autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;
- la délimitation de zones de préemption afin d'optimiser, au coeur des espaces urbains existants la réalisation d'opérations d'aménagement et l'action ponctuelle sur les logements vacants ou insalubres.

Au delà de l'exigence de densification des secteurs bâtis, le renouvellement urbain doit privilégier la diversité urbaine et assurer un aménagement harmonieux contribuant à la définition d'un cadre de vie «urbain» attractif. L'objectif est de favoriser la mise en place d'une stratégie d'aménagement visant à travailler sur le bâti existant, les dents creuses et les espaces libres délaissés. Il sera dès lors essentiel de localiser, sur les documents graphiques, des emplacements réservés en secteur urbain dense, nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics structurants et d'opérations à vocation résidentielle.

Cette exigence devra par ailleurs s'accompagner d'une réflexion sur les formes urbaines. L'assouplissement des règles relatives au gabarit et à la hauteur devront être compatibles avec les emprises de voirie servant d'armature à ces alignements bâtis.

L'aménagement des secteurs urbanisés se structure aussi autour des espaces publics communaux, la commune devant par conséquent s'efforcer de conforter le rôle d'espace public central joué par la promenade encadrée par la rue du 4 septembre et la rue Jean-Jacques Rousseau, se prolongeant jusqu'au quai de la Calade, les places et les espaces verts ayant un rôle urbain spécifique (place, jardins publics, parc urbain...) à travers une stratégie d'aménagement ciblée doublée d'une portée réglementaire.



3.4 Proposer une offre de logements adaptée et de qualité

Le PADD détermine par ailleurs les conditions de mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat afin de répondre aux objectifs règlementaires de l'article 55 de la loi SRU et de diversifier l'offre résidentielle des secteurs urbains communaux. Il convient en effet de définir les bases d'une offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages, en particulier les plus jeunes d'entre eux. Sur ce point, le PADD prévoit de programmer au sein des opérations d'ensemble, à minima 20% de logements locatifs sociaux ou en accession maîtrisée. Cette orientation conduit à répondre à un déficit de logements locatifs sociaux sur la commune (moins de 6%) et permettrait de réaliser près de 450 nouveaux logements sociaux sur la commune.



Pour ce faire, le PLU tend à favoriser la programmation de secteurs urbains mixtes à travers la réalisation de programmes d'habitat conditionnés par l'émergence d'une offre diversifiée et adaptée à toute population. Cet objectif doit s'inscrire dans une stratégie d'aménagement luttant contre la concentration spatiale excessive de Logements Locatifs Sociaux afin de limiter la création de zones urbaines spécifiques contraires aux objectifs de mixité sociale. En effet, afin d'optimiser une production géographiquement équilibrée et adaptée sur l'ensemble du territoire, le PADD conditionne la mise en œuvre de cette action à la proximité de l'ensemble des équipements et des services essentiels. Il convient ainsi:

- de rechercher des opportunités dans le tissu urbain ancien et les faubourgs XIXème et placer la composante sociale de l'habitat au cœur des nouvelles opérations d'aménagement,
- d'encourager la création d'opérations résidentielles mixtes (typologie et statut des logements diversifiés au sein d'un même secteur),
- de réserver des secteurs pour la construction d'un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires dans toute nouvelle opération d'ensemble,
- de définir un parc résidentiel conventionné porté par le lancement d'opérations pilotes dans les premières opérations d'aménagement. Ce type d'action passe par la délimitation, de secteurs réservés à la construction d'un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires dans toute nouvelle opération. (Possibilité offerte par la loi ENL du 13 juillet 2006).

Pour permettre la réalisation des objectifs de productions de logements sociaux définis ci-dessus, le PLU tend à utiliser la possibilité ouverte par le Code de l'urbanisme (art. L123-2) «à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit, au profit des logements sociaux».

De plus, en vertu de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme, il « délimitera des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible (dans une limite de 50%) tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ».

Face au vieillissement de la population et aux enjeux de la proximité urbaine pour l'ensemble des personnes à mobilité réduite, se pose la question du maintien sur le territoire des personnes âgées et à mobilité réduite. A ce titre, le PADD favorise la réalisation de programmes d'habitat adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite.

Les opérations d'aménagements d'ensemble et les aménagements urbains ponctuels devront ainsi satisfaire aux objectifs d'adaptation des espaces publics (de voirie et autres), des équipements communaux et des commerces à tous types d'handicap.

Cette action impose une approche permanente et globale de l'accessibilité de la ville aux personnes à mobilité réduite. Ces actions visant à favoriser la mixité sociale demandent une disponibilité foncière adaptée, pouvant être trouvée au travers :

- de la reconquête de logements vacants, notamment en coeur de ville, accompagnée d'une modernisation du confort des logements anciens.
- de la recomposition du Faubourg XIXème et de la densification de quartiers peu denses et peu structurés: on pourra favoriser le réinvestissement d'espaces urbains faiblement urbanisés et le renouvellement de quartiers. Elle implique de composer de véritables quartiers autour d'espaces publics.

Au-delà de l'objectif de mixité sociale, les élus s'attachent à optimiser la mixité urbaine. La diversification de l'offre de logements est ainsi nécessaire pour répondre aux attentes de la population, et notamment développer l'offre à destination des jeunes ménages aux revenus les plus bas. Il s'agit en effet de l'une des priorités en matière d'offre de logements.

Une attention particulière sera également portée à la qualité énergétique des logements aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.

Sur l'ensemble des secteurs urbains (à réinvestir ou à urbaniser), les élus insistent ainsi sur la qualité du parc de logements dans sa composition mais aussi dans son architecture en privilégiant des opérations à taille humaine ne venant pas déséquilibrer l'environnement patrimonial et social. Le PADD fixe par conséquent des principes de composition renvoyant à des intensités d'urbanisation différenciées selon les secteurs d'extension.



Trois niveaux d'intensités d'urbanisation sont affichés. Ils encadrent plus la typologie majoritaire du bâti que le nombre de logements à l'hectare trop réducteur par rapport au contexte propre à chaque secteur (contexte urbain, paysager et environnemental...). Ces intensités sont définies en fonction du contexte urbain présent et du niveau de desserte par les transports publics des secteurs urbains existants ou à venir. Le PADD inscrit une valeur indicative de logements à l'hectare tout en sachant qu'elle pourra être modulée à la hausse ou à la baisse en fonction du contexte, au travers d'orientations d'aménagement (R 123-3-1 du code de l'urbanisme) ces seuils d'intensité en le justifiant.

A. Niveau privilégiant les formes urbaines denses favorisant une typologie résidentielle et une armature d'espaces publics adaptée aux circulations douces (habitat collectif, semi-collectif ou maisons de ville). Ces intensités correspondent prioritairement à des sites desservis directement par un transport public structurant et pourront être majorées au sein d'opérations urbaines complexes de réhabilitation ou de constructions neuves en centre-ville, associant production de logements, de commerces et d'équipements publics - notamment à proximité de pôles d'échanges multimodaux et de la gare-

Valeur indicative
de logements à l'hectare : 40

B. Niveau privilégiant les formes urbaines intermédiaires favorisant un développement urbain sous formes de petits collectifs et d'habitations groupées sur plusieurs niveaux (maison mitoyenne afin de redéfinir le rôle des espaces publics de voirie) ou isolées ; associées à une armature d'espaces publics adaptée aux modes de déplacement doux et connectée aux points d'arrêt du réseau de transport public local .

Valeur indicative
de logements à l'hectare : 20

C. Niveau privilégiant les formes urbaines moins denses favorisant un développement urbain sous formes d'habitations groupées ou isolées (pouvant aller jusqu'à l'individuel pur), associé à une armature d'espaces publics favorisant les connexions avec les quartiers constitués. Ce niveau d'intensité pourra aussi être recherché dans les espaces de renouvellement urbain en s'attachant à respecter sa typicité et ses références de hauteur.

Valeur indicative
de logements à l'hectare : 10

Quelque soit les fonctions des quartiers, la qualité de l'espace public et l'aspect extérieur du bâti se doit d'être exemplaire. Le PADD préconise ainsi la réalisation d'une charte de qualité à décliner par quartier dont il fixe les objectifs généraux à savoir :

- favoriser la diversité et la qualité des projets sans exclure l'expression architecturale contemporaine,
- concilier parti architectural et traitement paysager dans la conception d'ensemble des bandes de retrait visibles depuis les voies,
- ménager la perception visuelle depuis la voie, d'une continuité de traitement des constructions et des clôtures,
- favoriser la constitution d'un paysage urbain aéré et mettant en relation les espaces végétalisés publics et privés
- concevoir des espaces paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux pluviales.

Au-delà, les élus souhaitent doter certains secteurs stratégiques de cahiers des charges permettant de qualifier l'occupation de l'espace public et l'aspect extérieur du bâti.

3.5 Doter la ville des équipements publics nécessaires

Afin d'anticiper une ville de 30 000 agathois, les élus insistent sur la nécessité d'accompagner l'accueil de population d'équipements structurants nécessaires. Dans le cadre de la mobilisation d'un potentiel urbain stratégique (Malfato, les Cayrets, le Capiscol et l'ensemble des secteurs de réinvestissement / renouvellement), le PADD favorise la délimitation de périmètres d'intervention (Emplacements réservés, DPU) afin d'optimiser :

- l'anticipation, de l'implantation des équipements structurants en réservant les sites nécessaires à leur accueil dans la perspective d'une bonne intégration urbaine et d'une grande accessibilité,
- le renforcement de la qualité des services et des équipements pour les personnes âgées et à mobilité réduite,
- le développement des services à la population en matière de petite enfance et de jeunesse,
- la définition d'une stratégie d'aménagement œuvrant pour la réalisation d'équipements culturels, sportifs, de loisirs... complémentaires à l'échelle communale et intercommunale.

Ces équipements et services dont la dimension est parfois importante sont justifiés :

- par l'attrait touristique qu'ils constituent,
- par la fonction de centralité et de rayonnement de la ville d'Agde.

Ils profitent ainsi pleinement à la population permanente.

A l'échelle du grand territoire (SCoT, relations inter-communautaires...), Agde a vocation à proposer une offre d'équipements et de services supérieure et diversifiée relevant à la fois des pratiques de consommation exceptionnelle, occasionnelle et quotidienne et constituant dès lors une alternative à la dépendance de pôles urbains tels que Béziers ou Montpellier. Grâce à une politique foncière bien ciblée, le PADD localise les secteurs stratégiques au développement ou à la création d'équipements structurants, afin de permettre au PLU, dans sa partie réglementaire et zonale de créer en tant que de besoin les emplacements réservés nécessaires.



Quatre secteurs sont identifiés comme stratégiques quand à l'anticipation d'équipements de niveau supérieur, complémentaire aux nombreux équipements déjà présents sur la commune :

- le secteur gare / port fluvial / Parc belle Ile permettant le développement de fonctions structurantes (plateforme multimodale, développement d'activités économiques et tertiaire, création de nouveaux quartiers urbains) ;
- l'île des loisirs pouvant accueillir des équipements hôteliers, culturels et de loisirs structurants ;
- le secteur de Malfato en tant que troisième quartier résidentiel du Cap d'Agde (équipements scolaires, petite enfance...) ;
- le secteur des champs blancs en tant que poumon vert à vocation ludique, sportive et touristique de la commune.

Dans cette perspective, les élus se fixent pour objectif que pour tout bâtiment public, il soit dès à présent anticipé et atteint l'objectif de Bâtiments Basse Consommation (BBC) auxquels il conviendra d'ajouter des dispositifs techniques complémentaires à dimension environnementale tels que la régulation des eaux pluviales à la parcelle ou encore la récupération des eaux de pluies, etc. Pour ces constructions, tendre progressivement vers le Bâtiment autosuffisant à énergie positive est une ambition affirmée.

3.6 Affirmer un nouveau système de déplacement

Les interactions entre l'aménagement de la commune et les transports ne sont plus à démontrer. Enjeu de développement du territoire, de renforcement de son attractivité, la mise en place de systèmes de transports assurant une bonne interconnexion entre les sites communaux est aujourd'hui au cœur des réflexions stratégiques. Le PADD insiste par conséquent sur la nécessité :


A. D'affirmer un système de déplacement routier

La commune est parcourue par un réseau d'infrastructures routières dense que le PADD entend classer selon deux niveaux qui correspondent à des fonctions clairement différenciées en termes de déplacement mais également de développement territorial:

- les infrastructures routières de niveau 1 : RD612- RD13 - RD912 et RD51

Ces infrastructures routières de niveau 1 n'ont pas de fonction urbaine stricto sensu. Ce sont avant tout des axes de transit servant de points d'appui à des projets de développement stratégiques.

Ces infrastructures ne doivent pas servir de points d'appui à tout nouveau développement urbain tant économique qu'en matière d'habitat. Ce sont des axes d'intérêt extra communal de transit interdisant tout accès direct et pour lesquels il ne doit plus être développé de linéaires de façade.



Outre, leur fonction d'écoulement du trafic routier de transit, ces axes auront également vocation à pouvoir supporter en certaines parties de leur itinéraire une circulation de transports publics par bus, de manière à relier rapidement la commune à certaines polarités structurantes tant urbaines (Béziers, Sète...) qu'économiques (PAE stratégiques, aéroport...). Compte tenu de leur fonction de desserte et d'accueil de clientèle touristique, il importe d'être particulièrement attentif du traitement paysager de ces « vitrines ».

- les infrastructures routières de niveau 2 : ensemble des RD 32 (Route de la Tamarissière, du Grau d'Agde, de Rochelongue et du Cap d'Agde) et Route de St Martin à St Vincent

Elles correspondent aux grands axes d'échanges entre les principaux pôles urbains de la commune. Les infrastructures routières de niveau 2 constituent le niveau privilégié pour supporter un réseau de transport public performant et attractif.

Les points de jonction entre ces axes et les infrastructures de niveau 1 doivent permettre la réalisation de parcs relais et autres centres d'échanges qui seront à la fois des nœuds d'interconnexion des modes de transport et des secteurs d'interface entre les pôles urbains du territoire. Trois secteurs sont dès lors stratégiques à savoir : les connexions entre la route de Rochelongue / RD612, entre le Boulevard François Mitterrand et la RD612 et entre l'avenue de St Vincent et la RD612.

Au delà, les points de jonction entre la route de St Martin à St Vincent et les autres infrastructures de niveau 2 doivent aussi permettre la réalisation de parcs relais visant à optimiser la vocation naturelle et ludique de la ceinture verte et à minimiser l'impact de l'utilisation de la voiture particulière sur le fonctionnement général du secteur.

B. D'identifier un Pôle d'Echange Multimodal structurant au niveau de la gare

La gare est un secteur stratégique, dont l'importance ne pourra que prendre de l'ampleur. La croissance démographique attendue sur Agde (+ 5 000 habitants à l'horizon 2025), l'intensification des échanges dans le couloir languedocien... autant d'éléments qui vont se traduire et se traduisent déjà par une intensification de l'utilisation du train. L'évolution du nombre de passagers utilisant le TER en région Languedoc- Roussillon est de ce point de vue significative. Afin d'encadrer ce potentiel, les élus optent sur le secteur de la gare pour :

- le développement de la multimodalité








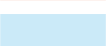


Aujourd'hui le parking de la gare est saturé malgré sa récente extension. Les voitures se garent dans les rues adjacentes (rue de la Digue, Avenue Raymond Pitet) et encombrant de plus en plus l'espace public du quartier. Des possibilités foncières semblent exister immédiatement à l'ouest de la gare et permettraient ainsi, via l'utilisation de délaissés ferroviaires et le déplacement d'activités artisanales, la réalisation d'une véritable plateforme multimodale fer / voiture / bus / péniches / modes doux participant au désenclavement général du site en relation avec le projet d'aménagement du port fluvial le long du canal et l'étude de suppression du passage à niveau sur l'avenue Raymond Pitet.

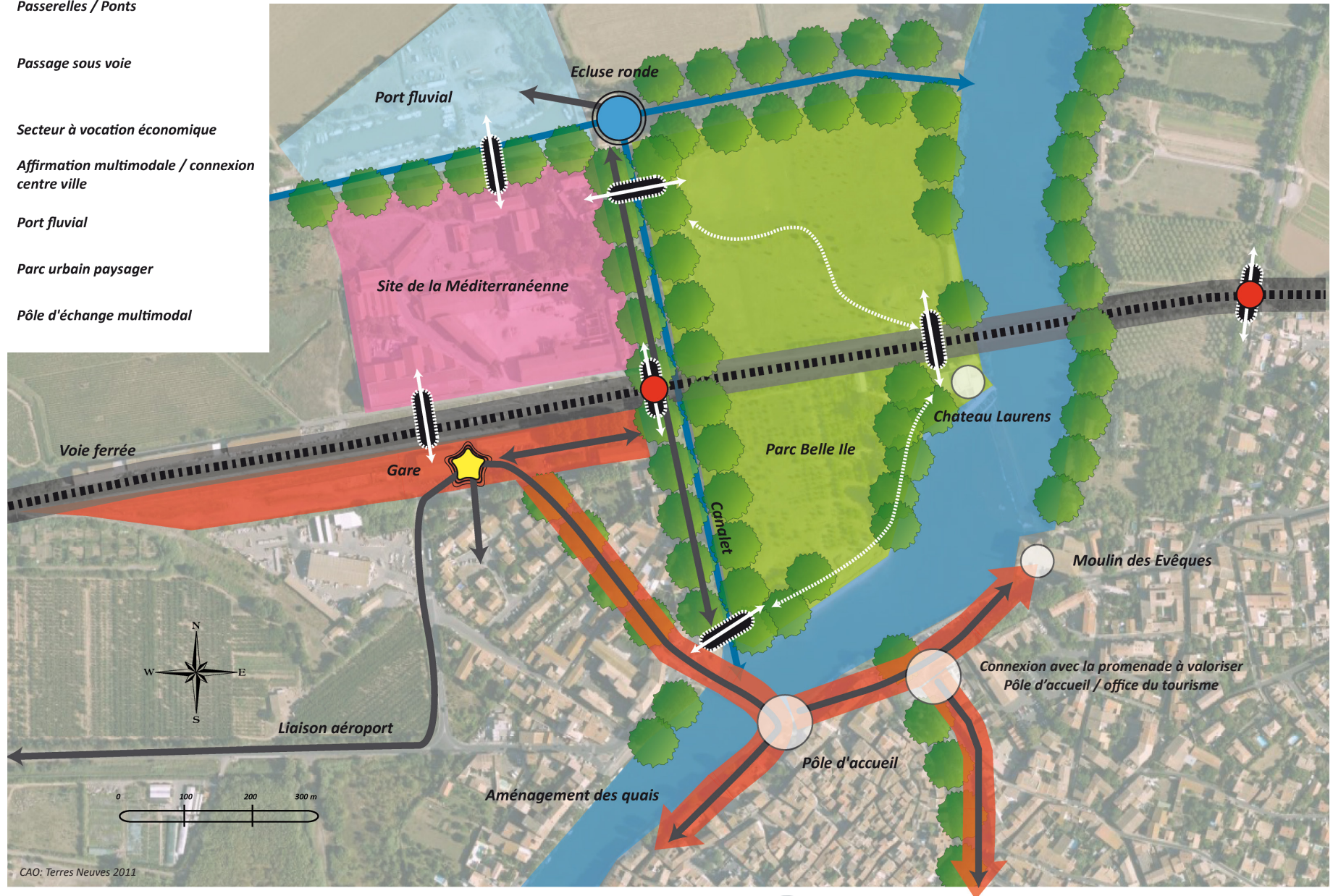
Il serait par ailleurs essentiel d'optimiser les connexions douces depuis la gare, jusqu'au site de la méditerranéenne, du parc Belle Ile et du secteur central du Moulin des Evêques.

- le développement de l'activité économique


Au nord de la gare, des opportunités foncières existent, avec la présence des friches industrielles ou d'espaces sous-exploités du site de la Méditerranéenne.

Planifier la mutation du secteur multimodal de la Gare

-  Connexions structurantes
-  Connexions fluviales
-  Connexions douces
-  Passerelles / Ponts
-  Passage sous voie
-  Secteur à vocation économique
-  Affirmation multimodale / connexion centre ville
-  Port fluvial
-  Parc urbain paysager
-  Pôle d'échange multimodal



CAO: Terres Neuves 2011



C'est un lieu propice pour le développement d'activités économiques (parc technologique, parc tertiaire, tourisme...) à mi chemin entre Perpignan et Montpellier mais fortement cadré par un ensemble de paramètres, identifiés dans la « Mission d'étude et de préconisation pour la transformation de l'ancien site du GEC », guidant les choix de la municipalité quant au devenir de ce secteur :

- paramètres patrimoniaux
- paramètres économiques
- paramètres règlementaires

Trois autres pôles d'échanges font l'objet de projets d'aménagement : cave coopérative (réalisé), Office de tourisme du Cap d'Agde et Maison des Services Publics du Grau d'Agde.

- le développement de la qualité des relations entre le port Fluvial, la gare et le cœur de ville

La reconquête de l'espace public –permise notamment par un délestage du stationnement– est essentielle en terme d'image, mais aussi en terme d'aménité pour le quartier.

Il est en effet essentiel d'affirmer un changement d'échelle pour la gare d'Agde et son quartier : la gare qui n'a guère évoluée depuis le XIX ème siècle doit impérativement se restructurer pour relever les enjeux du XXI ème siècle. Au-delà de cette approche fonctionnelle, le quartier de la gare et en particulier l'Avenue Raymond Pitet, doit de facto être considéré comme une entrée de ville mettant rapidement le voyageur dans le vif du sujet, depuis Port Fluvial jusqu'au cœur de ville. Cet objectif nécessite le passage sous voie de l'avenue Raymond Pitet dont la fin des travaux est prévue pour 2016.

C. De traiter certaines connexions sur Agde centre

Un des objectifs structurant du PADD est d'affirmer le rôle de la voirie en tant qu'espaces publics d'articulation entre les extensions contemporaines, les faubourgs et les zones centrales. En effet, certains grands axes agathois, en plus de leur rôle structurant dans la vie sociale de la ville, permettent d'articuler des secteurs urbains de différentes époques.

De plus, notons que sur Agde Centre, les rares ouvertures visuelles sont situées au nord avec les quais de l'Hérault et au sud / sud-est avec la très belle promenade encadrée par la rue du 4 septembre et la rue Jean-Jacques Rousseau, se prolongeant jusqu'au quai de la Calade.

Ainsi, afin de soutenir une politique volontariste de réinvestissement urbain (cf. chapitre 2.3), cette promenade doit aujourd'hui être considérée comme un espace public articulant la ville ancienne et ses faubourgs XIXème.

Le PADD affirme par conséquent la nécessité :

- d'aménager les grandes pénétrantes qui convergent vers la promenade (en tant que continuité urbaine des infrastructures routières de niveau 2) et en particulier : la rue Sadi Carnot, la route de Rochelongue, la rue de Brescou, l'avenue du général de Gaulle, la rue Ernest Renan, l'avenue Victor Hugo et l'avenue du 8 Mai 1945 ;
- de traiter les connexions entre ces grandes pénétrantes et les ceintures : rue Jean-Jacques Rousseau au nord, boulevards G. Pompidou et de Monaco plus au sud.

Objectif 3

Ces connexions pourraient par conséquent devenir les lieux privilégiés quant à la localisation d'arrêt bus intra urbains organisant le rabattement vers les pôles d'échanges multimodaux (gare / lieux de connexion entre infrastructures de niveau 1 et 2) en veillant à la mise en correspondance des modes routiers au cadencement du mode ferroviaire.

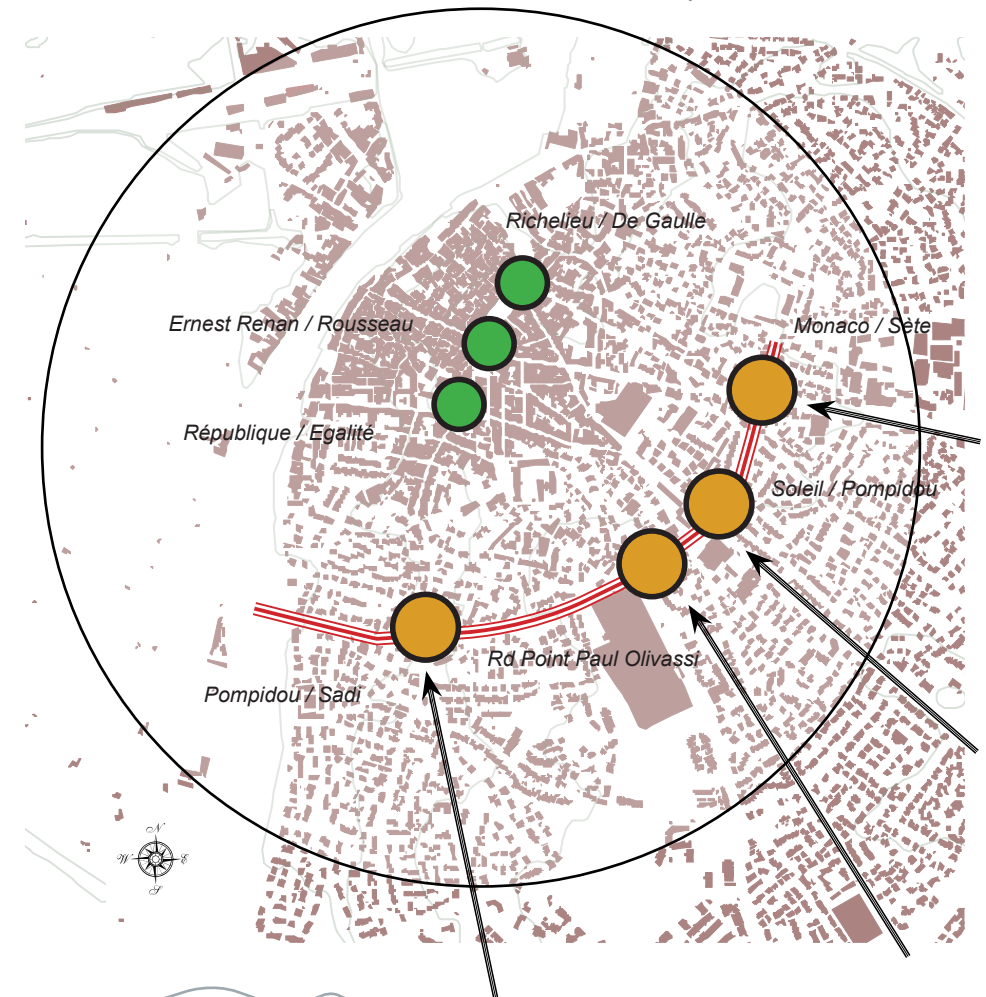
Au-delà du système de voirie, l'un des principaux problèmes de fonctionnement d'Agde Ville concerne le stationnement dans le centre historique. Cette question ne peut pas recevoir de réponse classique et la problématique du stationnement ne doit pas se limiter à un objectif de jonction véhicules / logements – véhicules / usages. Ce ne serait en outre pas conforme à la volonté de préserver la qualité architecturale de la ville.

Il est par conséquent essentiel de traiter la problématique du stationnement par l'offre en transport collectif visant à limiter les phénomènes de saturation automobile sur le cœur de ville.

Une réponse sera néanmoins apportée par la création d'un espace de stationnement entre le Moulin des Evêques et la RD 51 (Route de Marseillan). Par ailleurs, des poches de stationnement de proximité immédiate seront créées autour de la Promenade pour répondre au besoin de stationnement résidentiel. Cette nouvelle offre est d'autant plus nécessaire que la piétonisation du cœur de ville sera poursuivie afin d'améliorer la qualité de vie des résidents.

Principales connexions à traiter

Zoom carte p 51



D. D'anticiper le calibrage de la nouvelle entrée Ouest du Cap d'Agde

Cet itinéraire, dont il reste encore aujourd'hui à déterminer une partie de son tracé définitif, a vocation à assurer une double fonction. En effet, si son caractère structurant en termes d'aménagement communal n'est pas remis en cause de sorte qu'il puisse être reconnu en infrastructure de niveau 2 la nature de ses aménagements ne doit pas dans une première approche être exclusivement arrêtée à la réalisation d'une voie de transit.

La réservation de son emprise doit avant tout privilégier une évolution de ses aménagements dans l'optique de pouvoir y développer des modes de transports doux. L'identification du secteur de Malfato comme unique secteur d'extension communal change profondément la nature de la route de Rochelongue depuis son raccordement à la RD 612 (générant un déplacement vers l'Est de l'échangeur de la Guiraudette), jusqu'à la desserte intra urbaine du Cap d'Agde, bordant le futur quartier de Malfato.

En anticipation du tracé définitif, cet axe a d'abord vocation à voir se réaliser au niveau de la connexion avec la RD612 un pôle d'échange multimodal sur lequel viendra converger l'ensemble des liaisons de transports en commun. Depuis ce point, plusieurs rabattements seront opérés sur cet axe afin d'en faire un axe majeur de diversification des modes de transports, tant en partie urbaine du Cap d'Agde (Malfato compris), qu'à l'extérieur de la partie agglomérée, en particulier dans la relation avec Agde Centre.

Aussi dans sa traversée de la ceinture verte, cet axe doit-il changer profondément de nature pour évoluer vers un véritable axe de transports donnant toute sa place à un partage sécurisé de la voirie entre véhicules motorisés et modes doux. A cet effet, les carrefours, les points d'arrêts sécurisés et les points singuliers du réseau seront traités.

De plus, sur le secteur de Malfato, il convient de rompre avec des formes d'urbanisation déconnectées les unes des autres et d'anticiper le développement urbain en créant des liaisons inter quartiers structurantes. L'objectif est d'éviter les systèmes de voies « introverties » et les voies en impasse. La trame viaire maillant le futur quartier doit avant tout définir un système de desserte greffé au maximum au tissu existant, afin de favoriser les continuités urbaines et fluidifier la circulation du secteur Ouest de la station du Cap d'Agde en offrant de multiples itinéraires connectés à l'axe « rue de l'intendant d'Aguesseau / l'avenue Armand Jean du Plessis / l'avenue d'Outre Mer ». Ces itinéraires se superposeront à une trame existante :

- Chemin du grand pin
- Chemins de Malfato et de la Causse
- Chemin de la Causse à Notre Dame
- Continuité de la rue des Tropiques
- ...

E. D'optimiser de nouvelles pratiques de déplacements

Les élus se préparent à organiser progressivement une diversification de l'offre de mobilité en associant aux déplacements automobiles et aux transports publics, les modes doux. Cela passe par une bonne articulation des transports publics et des pistes cyclables aux autres réseaux (routes, fer...), par la réalisation de pôles d'échanges multimodaux relayés par des lieux de stationnement adaptés situés à des noeuds stratégiques de la commune.

La gare ainsi que les lieux de connexion entre infrastructures de niveau 1 et 2, sont les points d'appui privilégiés pour l'aménagement de ces pôles d'échanges. Une réflexion globale sur l'intermodalité implique ainsi de prendre en compte tous les modes de Déplacements. Dans cette perspective il s'agit de développer des modes doux et des mesures visant à limiter l'usage de la voiture particulière en :




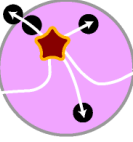

- maîtrisant et régulant l'offre de stationnement, levier essentiel de la politique de mobilité
- réduisant l'emprise de la voiture en centre-ville, notamment par la réalisation d'aménagements piétons.
- développant le réseau des pistes cyclables et des cheminements piétons sécurisés, tout particulièrement aux lieux de jonction entre les différentes polarités urbaines du territoire (secteur des champs blancs...), aux abords des équipements publics, des commerces de proximité et des points d'arrêts des transports collectifs ;

- favorisant le développement d'un réseau dense de pistes cyclables inter-quartiers;
- assurant par ailleurs la continuité et la connexion des réseaux cyclables;
- communiquant et en sensibilisant la population à l'utilisation du vélo et de la marche à pied.



Cette stratégie est particulièrement adaptée à certains quartiers : le cœur de ville pour lequel la piétonisation a été engagée dans le cadre des aménagements d'espaces publics et le village naturiste qui pourrait constituer un champ d'expérimentation pour le développement de mode de déplacements alternatifs au sein d'un quartier.

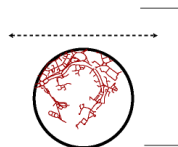


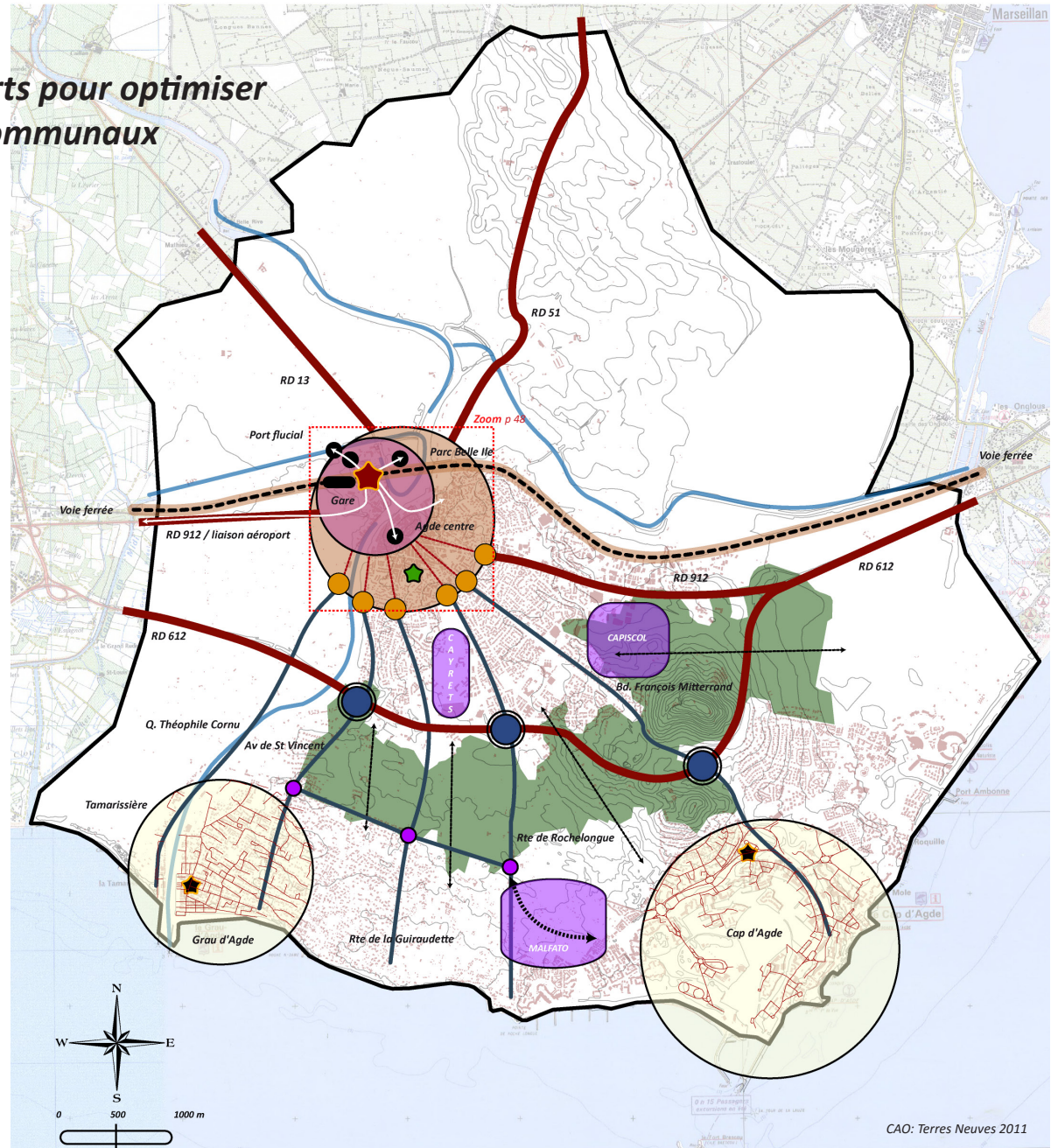
Diversifier les modes de transports pour optimiser les relations entre les secteurs communaux

-  Infrastructures routières de niveau 1
-  Infrastructures routières de niveau 2
-  Aménager des parcs relais stratégiques
-  Organiser un pôle d'Echange Multimodal majeur: connexion gare / port fluvial / site de la Méditerranéenne / belle Ile / Agde Centre
-  Créer la nouvelle entrée Ouest du Cap d'Agde

-  Traitement des Connexions stratégiques sur Agde Centre

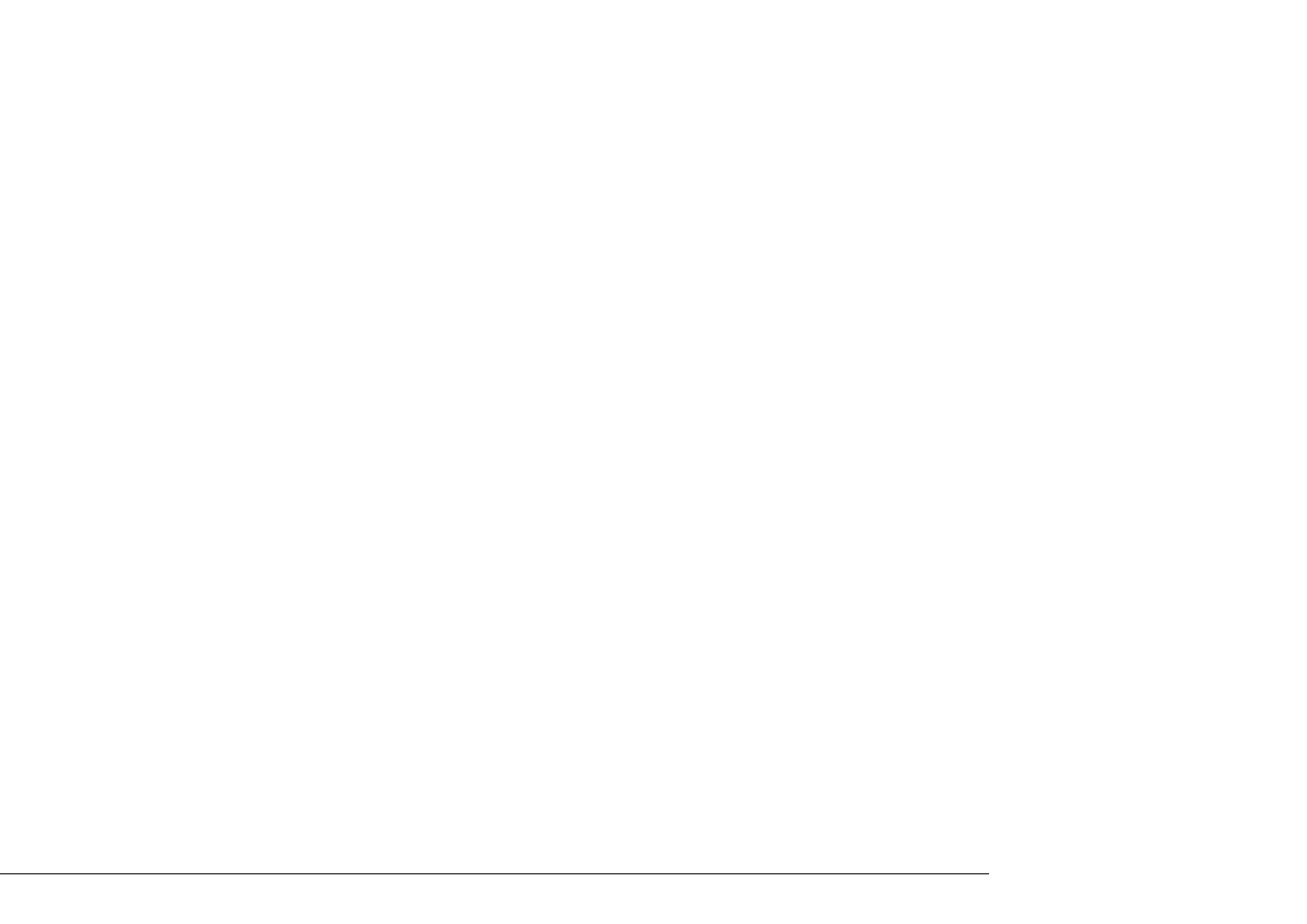
-  Affirmer le rôle du pôle d'échange multimodal de la cave coopérative
-  Créer deux pôles d'échange multimodal O/: office de tourisme du Cap d'Agde et Maison des Services Publics du Grau d'Agde

-  Optimiser les connexions douces



**AGDE, BASSIN DE VIE ET BASSIN D'EMPLOI :
RENFORCER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE**





Objectif 4 : Agde, bassin de vie et bassin d'emploi : renforcer le développement économique

4.1 Soutenir le développement de l'artisanat et des PME

Dans un souci d'équilibre entre les fonctions résidentielles et les fonctions économiques, le PADD soutient le développement de l'artisanat et des PME grâce à une offre foncière correctement calibrée et bien desservie.

Le PLU doit créer les conditions d'une offre économique optimisée ayant pour ambition, de répondre à une demande de développement économique suffisante au sein de la commune. Pour répondre à cette demande, Agde dispose de nombreux atouts à travers une situation géographique stratégique en matière d'accessibilité et des potentialités foncières relatives.

Toutefois, pour rendre possible une politique d'aménagement économique axée sur une meilleure répartition des activités et capable d'amorcer un rééquilibrage des pôles d'emplois entre les divers secteurs communaux le PADD privilégie la requalification et la densification des zones d'activités existantes, en adoptant une démarche distinguant :

1- La création du parc stratégique de la Méditerranéenne (commerciales, industrielles, technologiques, tertiaires et touristiques)

2- L'extension du parc d'activités de proximité à vocation artisanale des sept fonts, dans le cadre de son extension au Nord,

3- le développement des filières économiques liées à la mer : notamment les filières liées à la plaisance et celles liées à la pêche.





A. Le parc stratégique de la Méditerranéenne

De par la position stratégique et l'accessibilité aisée du site de la Méditerranéenne, des projets économiques réguliers sont susceptibles d'apporter à la commune des gains qualitatifs importants s'agissant de la situation de l'emploi et de la dynamique endogène des entreprises. Il est dès lors essentiel qu'Agde s'affirme via ce secteur comme « la porte économique Est » du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale.

Aussi, pour appréhender le mieux possible le devenir de ce secteur, les élus optent pour une gestion durable du potentiel foncier stratégique de l'ancien site du GEC en terme de surface et de type d'activités. Le PADD insiste par conséquent sur l'importance des scénarii de développement définis par la CAHM à travers la « Mission d'étude et de préconisation pour la transformation du site » afin de calibrer, en relation avec les projets menés sur le site du Port Fluvial et de l'Hôtel Riquet, le devenir du secteur.

Il est cependant essentiel que le devenir du site permette, entre autres:

- d'encourager le développement de la multimodalité (fer, route, canal, air [relation directe avec l'aéroport Béziers Cap d'Agde]) ;
- de cibler le type d'activités économiques susceptible de valoriser le site et plus largement le quartier de la gare.

B. Le parc d'activités de proximité à vocation artisanale des Sept Fonts

Concernant la ZAE des Septs Fonts (23 hectares) le PADD privilégie la requalification et la densification de la zone. Les élus entendent permettre à cette zone d'activités d'être progressivement transformées en parcs d'activités, au travers d'une démarche globale d'amélioration de la composition du site. Pour cela, il est nécessaire de :

- lutter contre toute forme de résidentialisation de la zone à travers un règlement interdisant les constructions à usage d'habitation liées aux activités autorisées (logement de fonction, gardiennage).
- favoriser l'accompagnement de la requalification de cette zone par l'organisation d'une desserte par les transports collectifs.
- permettre son extension dans un cadre maîtrisé de l'autre côté de la voie ferrée.

C. Le développement des filières économiques liées à la mer

Au-delà, compte tenu du rapport singulier entre Agde et la mer, le PADD soutient le développement des filières économiques liées à la mer. En effet, Agde c'est :

- une filière plaisance avec plus de 3500 anneaux dans 10 bassins abrités autour d'un plan d'eau de 35 hectares, de nombreuses darses autour de l'étang et un port d'escale au N-E de l'avant-port , 600 anneaux sur le fleuve Hérault et deux ports à sec.

Objectif 4

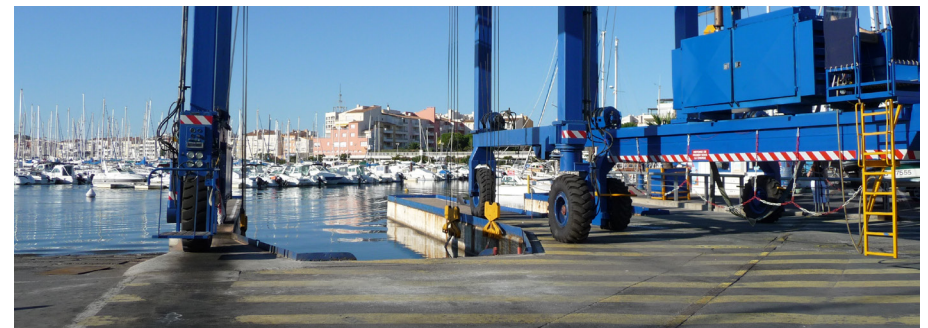
- une filière pêche avec un port de pêche présentant un panache unique de tous les métiers pratiqués en Méditerranée (thoniers, chalutiers, fileyeurs...) (quai réservé à la pêche professionnelle de 120 mètres de long en cours d'extension, un terre-plein de 10 000 m² et une halle à marée de 900 m² (2nde criée de méditerranée après Sète (1639 tonnes en 2007), 50 acheteurs agréés, mareyeurs et poissonniers, une quinzaine de petits métiers basés dans l'avant-port du Cap, des petits métiers maritimes, des récifs artificiels ayant revitalisé la ressource halieutique.


Les élus souhaitent par conséquent conforter toutes les filières économiques liées à la mer (plaisance, pêche...) afin de :

- soutenir les filières et de permettre la pérennisation des installations actuelles;
- les préparer à de nouvelles perspectives liées à la diversification des cibles notamment touristiques ; de nouveaux anneaux de plaisance constitueront un levier efficace pour développer la filière nautique et tirer la qualité de l'offre touristique vers le haut, en particulier avec le développement de l'accueil de la grande plaisance.

Il est par ailleurs essentiel de réfléchir à la reconversion progressive de certains espaces agri- naturels du secteur des Verdisses pour créer un bassin portuaire à fort tirant d'eau, qui, sur une surface de 4 ha permet à des entreprises de maintenance d'offrir leurs services aux plaisanciers. En effet, la carence de l'offre pour l'accueil et l'entretien de grosses unités peut permettre de positionner la ville d'Agde sur ce créneau.

De plus, la structuration d'une filière nautique (construction – maintenance déconstruction...) peut trouver toute sa place dans les parcs d'activités communaux notamment au niveau du site de la méditerranéenne dans son rapport de proximité avec le port Fluvial.





De façon générale le développement, l'optimisation ou la création de nouveaux secteurs d'activités, se fera dans un souci d'excellence environnementale et paysagère pour être en adéquation avec l'image et l'ambition d'Agde.

4.2 Equilibrer l'offre commerciale

En se basant sur les principes du développement durable, le PADD opte pour une répartition équilibrée de l'offre commerciale selon les différents pôles de la commune avec un double objectif :

- développer une ville de proximité (équilibre nécessaire entre commerce de proximité et moyenne et grande surface commerciale),
- développer une vie à l'année en étant le moins tributaire possible des saisons touristiques.

La ville opte pour un urbanisme où l'essentiel des fonctions urbaines est accessible dans une relation de proximité tenant compte du tissu commercial agathois qui se compose de trois secteurs contrastés:

1. Le commerce de centre-ville vieillissant et en perte de vitesse, en particulier pour le commerce anomal et le haut de gamme, pour lesquels il est concurrencé par le commerce de périphérie et les villes voisines (notamment Montpellier).

Le projet « Agde Coeur de Ville » prévoit notamment une action de modernisation et de diversification de l'offre commerciale.

Le renforcement du pôle administratif et la perspective de la création d'un pôle de formation sur le site de la Méditerranéenne devrait aussi contribuer au soutien du commerce du centre ville.

2. Le commerce de périphérie s'étant développé autour de deux pôles situés route de Sète d'une part et dans le secteur des Cayrets en bordure de la rocade d'autre part, autour de deux hypermarchés de taille moyenne, respectivement de 4500 m² (Intermarché) et 6400 m² (Hyper U).

3. Sur le littoral, les stations du Cap-d'Agde et du Grau d'Agde disposent d'un commerce de type touristique, dont beaucoup de boutiques ouvertes seulement en saison d'été mais également d'une offre commerciale de proximité ouverte à l'année au bénéfice des résidents permanents de ces stations.

A ce titre, l'organisation d'une résidentialisation maîtrisée doit permettre de conforter et consolider les commerces saisonniers et le commerce annuel de proximité.

L'importante consommation en espaces lors des dernières décennies a parfois favorisé un éloignement et une dilution des fonctions urbaines « vitales ». L'attractivité économique de certains secteurs urbains en a été amoindrie. Le PADD favorise par conséquent l'accueil des fonctions tertiaires et commerciales au cœur de la ville afin d'accroître la dynamique économique des secteurs urbains agathois tout en économisant l'espace.

Objectif 4

En ce sens, les élus ambitionnent de mettre en avant trois objectifs majeurs:

- rendre l'offre commerciale plus proche et plus accessible
- utiliser prioritairement les secteurs de développement dont la desserte par les réseaux de transport publics est ou sera présente ;
- favoriser le renforcement et la modernisation tertiaire des pôles urbains structurants par le réinvestissement de sites en mutation.

Pour anticiper cette dynamique, il convient de favoriser :

- l'émergence de pôles d'emplois tertiaires au niveau de la gare en tant que secteur de mixité des fonctions économiques et résidentielles.
- le renforcement de la dimension commerciale de niveau supérieure de la commune à travers l'encadrement du commerce de périphérie (secteur Sud des Cayrets : hyper U et Intermarché) et le développement du commerce de proximité sur le centre d'Agde Ville.

Il est cependant essentiel de développer sur les Cayrets une offre commerciale en cohérence avec celle de proximité afin de ne pas dévitaliser l'activité commerciale de centre ville.

- la confortation du tissu commercial et de services de proximité des trois entités urbaines associée à une desserte performante. Il est de plus important de permettre l'émergence d'une filière commerciale associée à la plaisance et au nautisme avec l'émergence de magasins spécialisés (shiplander...).







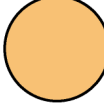





De manière générale et à l'échelle de chaque polarité, les linéaires commerciaux seront confortés par des dispositions favorisant le maintien de l'activité commerciale et orientant les implantations nouvelles dans le prolongement de l'armature existante.

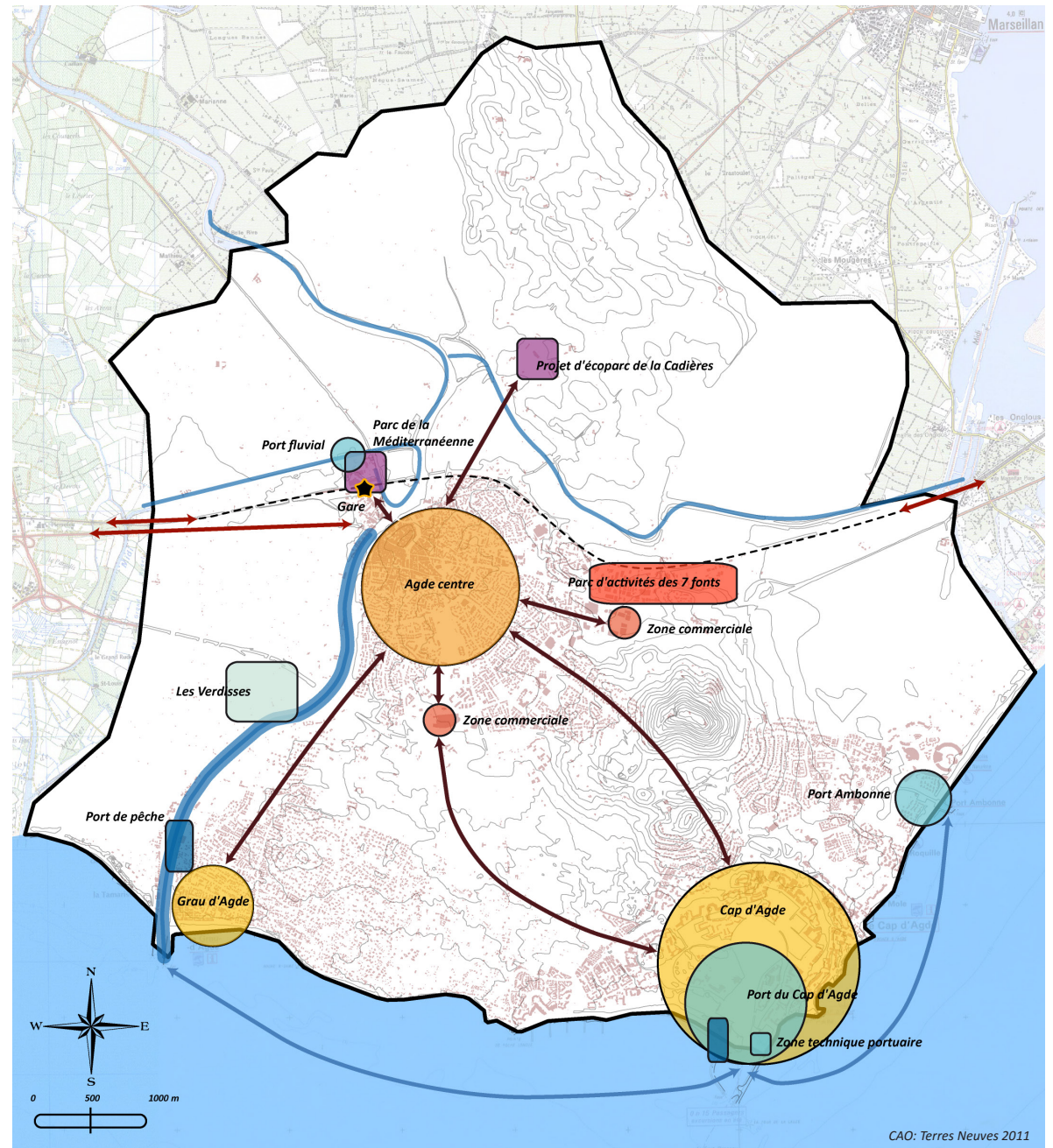
Dés lors le PLU pourra, au sein de l'article 1 et 2 de son règlement :

- prescrire la réalisation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, le long des voies repérées au plan de zonage au titre des linéaires commerciaux à renforcer;
- hiérarchiser les surfaces de vente autorisées pour les constructions destinées au commerce de détail en fonction de la nature et du rayonnement des polarités commerciales repérées graphiquement (plan de zonage).



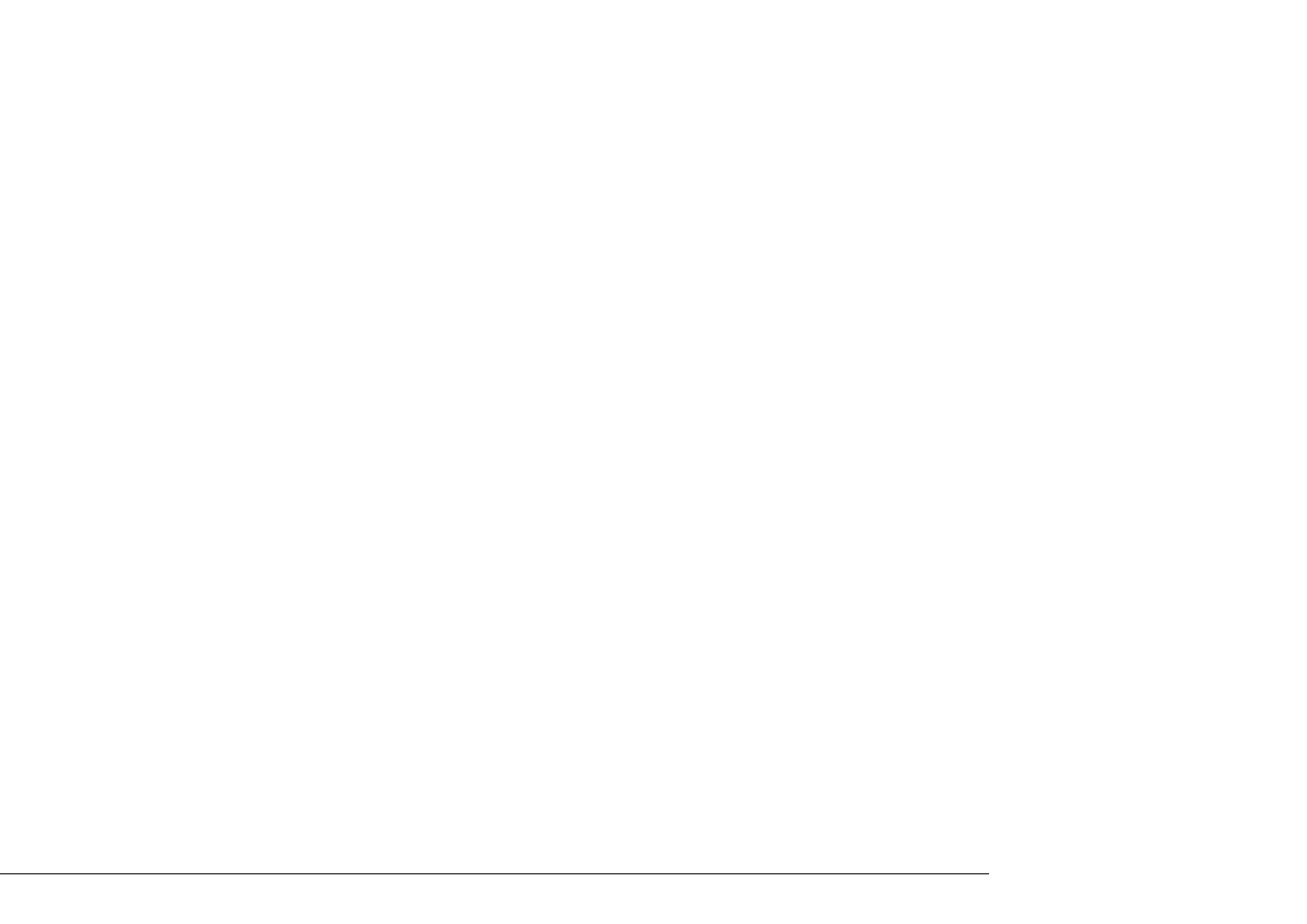
Organiser le développement économique de la commune

-  Parc d'activités stratégiques à créer
-  Zone d'activités artisanales à étendre
-  Développer les filières économiques liées à la mer
-  Développer les ports et les filières nautiques
-  Créer un bassin portuaire à fort tirant d'eau
-  Créer un pôle tertiaire et de formation
-  Modernisation et diversification du commerce de centre ville
-  Confortation des commerces saisonniers et annuels de proximité
-  Valorisation du commerce de périphérie sans autre développement
-  Affirmer une desserte TC performante
-  Organiser la desserte TC extra communale
-  Créer une desserte fluviale



**AGDE, DESTINATION TOURISTIQUE LEADER :
INVENTER UNE NOUVELLE ECONOMIE DU TOURISME**





Objectif 5 : AGDE, DESTINATION TOURISTIQUE LEADER : INVENTER UNE NOUVELLE ECONOMIE DU TOURISME

Avec le nouveau PLU, Agde est de plain pied avec les principes du développement durable au service d'une image de marque irréprochable. Cet engagement se traduit dans les faits par une offre urbaine renouvelée et fortement qualitative notamment dans les champs de l'habitat et du tourisme, fers de lance de l'économie agathoise.

Agde développe un nouvel art de vivre en conjuguant culture méditerranéenne et principes du développement durable.

5.1 Une offre commerciale modernisée : l'île des loisirs, le centre port, le village naturiste

Ces trois secteurs sont au cœur de l'offre touristique agathoise et participent à son rayonnement international. Aujourd'hui, cette offre doit être modernisée afin de permettre à Agde de redevenir un lieu de l'innovation touristique :

- requalification du bâti et du traitement des espaces publics du village naturiste et modernisation de l'accès et de l'entrée du village;
- réaménagement en profondeur de l'île des Loisirs avec pour objectifs : d'atténuer les conflits de voisinage en requalifiant l'offre de loisirs vers des activités plus diurnes et en couvrant les boîtes de nuit ; de développer une offre hôtelière et de services « haut de gamme » ; de retravailler les espaces publics et les accès ;
- réaménagement du centre port afin de pouvoir accueillir des unités de prestige et traitement de l'ensemble des espaces publics : quais, places, kiosques...etc.

Ces trois secteurs doivent être modernisés afin de mieux répondre aux souhaits d'une clientèle qui doit monter en gamme, et afin de répondre aux nouvelles exigences en matière environnementale.



5.2 Une offre enrichie de bien être

En arrière du littoral, l'offre est élargie à partir :

- d'une extension du golf vers le nord (en se calant sur la RD 612) en contre bas du Mont Saint-Loup à laquelle sera associé un projet d'hébergement haut de gamme adjacent.
- de la trame verte en s'appuyant sur la valorisation de secteurs emblématiques : étang du Bagnas, Mont Saint-Loup, Champs Blancs et, sur la rive droite de l'Hérault, les Verdisses
- de l'affirmation du rôle majeur du pôle touristique du Cap d'Agde qui doit devenir une référence nationale voir internationale.
- du réaménagement et de la valorisation du port fluvial sur le canal du Midi au nord de la gare.
- du renforcement des activités liées au nautisme et à la voile sportive.
- d'une liaison touristique et patrimoniale depuis de nombreux secteurs naturels de grande valeur.

En complément du tourisme littoral, le développement d'activités en « seconde ligne » permet tout à la fois d'élargir et de qualifier l'offre touristique, mais aussi de valoriser des espaces naturels remarquables.

5.3 Une offre écologique à affirmer : observatoire marin, réserve naturelle, Volcanisme, zones humides agro environnementales

Agde jouit d'une situation géographique exceptionnelle où se rencontre tout à la fois :

- les manifestations du volcanisme, terminaison méridionale de la chaîne des Puys ;
- une morphologie littorale complexe associant secteurs sableux et rocheux, et zones humides d'arrière dune;
- une trame bleue marine riche de biodiversité;
- une trame bleue « intérieure » à valoriser : port fluvial et canal du Midi, fleuve Hérault;
- des éléments patrimoniaux majeurs et à fort potentiel : Fort Brescou, Sémaphore du Mont Saint Loup;

Agde doit devenir un livre d'écologie à ciel ouvert. C'est une exigence globale qui concerne la totalité de la commune et qui nécessite donc un aménagement irréprochable.



5.4 La Haute Qualité Environnementale au service de l'immobilier de loisir et de l'immobilier de plein air

La Haute Qualité Environnementale n'est pas une contrainte : c'est une opportunité pour inventer de nouvelles formes architecturales et de nouvelles manières de pratiquer la ville.

Par son règlement et ses orientations d'aménagement, le PLU favorise le développement du label HQE afin :

- d'obtenir de meilleures performances énergétiques notamment pour l'immobilier de loisir et de l'immobilier de plein air ;
- de faire évoluer les formes architecturales ;
- de participer à la construction d'une image globale d'excellence environnementale.

5.5 La Haute Qualité Environnementale au service des déplacements : multimodalités et pôles multimodaux, nouvelles lignes vertes (voies douces) et bleues (liaisons fluviales et maritimes)

En favorisant une ville cultivant les relations de proximité, la ville d'Agde (destination maritime et fluviale) développe un nouveau système de déplacement avec :

- une nouvelle articulation routière stratégique pour desservir le sud de la commune avec la création d'un échangeur RD612 / Route de Rochelongue ;
- de nouveaux axes est /ouest pour plus de fluidité et pour structurer avec plus de fermeté le tissu urbain : au sud d'Agde Ville, au Nord du Grau-d'Agde, et vers l'aéroport de Vias – Cap d'Agde (D912) ;
- des pôles relais à proximité de la gare, au Grau-d'Agde, au nord du Cap-d'Agde, et au coeur des faubourgs Sud.

En complément de cette approche routière raisonnée, le PADD affirme :

- le développement des modes doux à partir des pôles relais ;
- le développement des relations maritimes et fluviales : Port d'Ambonne / Cap d'Agde / Grau-d'Agde / Hérault et ville historique / Canal du Midi.

5.6 Le Cap d'Agde : une évolution d'ensemble pour une destination touristique d'excellence en Méditerranée.

Le Cap d'Agde, destination majeure en Méditerranée doit évoluer vers plus d'excellence. Cette évolution s'appuie sur :

A. Cinq nouvelles centralités

- L'île des loisirs : une centralité touristique et culturelle de haut niveau.

Comme évoqué, l'île des Loisirs doit devenir à terme, le lieu où se manifesterait toute l'excellence agathoise avec :

- des équipements structurants à fort rayonnement : à titre d'hypothèses, devant être vérifiées dans le cadre d'études spécifiques, le nouveau musée archéologique et le nouveau palais des congrès ;
- une hôtellerie haut de gamme ;
- un casino ;
- des espaces publics repensés pour être en adéquation avec le nouvel esprit des lieux.

- Le secteur des arènes et du parc de Lano : une centralité de loisirs grand public.

Secteur stratégique entre Port Ambonne et le port du Cap, très bien desservi par le rond-point du Bouteillou, et bien dégagé par rapport aux habitations, le secteur des arènes et du parc Lano pourrait devenir un nouveau lieu de centralité à proximité du centre port.



- Sur la ceinture de parkings : un nouveau pôle structurant à définir.

La ceinture de parkings qui entoure le port du Cap doit toujours conserver sa fonction.

Par contre, sans la remettre en cause, elle doit pouvoir évoluer vers :

- plus de porosité visuelle et fonctionnelle entre le secteur du port et les quartiers situés à l'extérieur ;
- plus de mixité avec des habitations et des équipements structurants, notamment touristiques, qui formeraient une nouvelle centralité.

- Le quartier de Malfato : une centralité de quartier

Ce futur quartier situé au nord de Rochelongue est en situation stratégique entre le Cap d'une part et le golf et les Champs Blancs d'autre part. Il accueillera en son cœur une centralité de quartier avec des équipements et des services de proximité pour les habitants du nouveau quartier. Sa composition en général et plus particulièrement sa trame viaire, devra prendre en compte ce contexte pour générer des « passages » entre les Champs Blancs et le littoral.

- Le secteur des Champs Blancs : une centralité sportive.

C'est un secteur qui dispose, en plus des stades actuels, d'une nouvelle offre avec le centre aquatique. Cette offre pourrait être renforcée avec l'émergence d'activités

sportives, de plein air susceptibles de renforcer l'attractivité touristique des stations agathoises.

Au-delà de ces centralités identifiées, c'est :

- l'ensemble des espaces publics du port du Cap qui devront être requalifiés avec une attention particulière destinée au traitement des quais avec notamment la volonté de créer un quai d'honneur pour l'accueil d'unités de prestige.
- le golf qui sera très largement étendu vers le nord au-delà de la RD612 avec un équipement hôtelier adjacent.
- le village naturiste dont les espaces publics et l'entrée devront être repensés.

B. De nouvelles connexions

- La route de Rochelongue : nouveau traitement pour rejoindre la mer.

La route de Rochelongue va prendre plus d'importance dans le système de déplacement avec :

- la création d'un nouvel échangeur avec la RD612 ;
- la création du quartier de Malfato ;
- le développement de la centralité sportive des Champs blancs
- la volonté de valoriser une trame verte de direction Nord / Sud liant Agde / les Champs Blancs / le littoral.

Cette importance accrue de la route de Rochelongue doit se traduire par un nouvel aménagement et un nouveau profil en travers prenant en compte des modes doux de déplacement. La route doit être traitée à la manière d'un « park way » matérialisant et soulignant un axe vert.

- Du Cap vers la Prunette à travers les Champs Blancs : des modes doux privilégiant la découverte et les loisirs

Les Champs Blancs ne sont plus un no man's land mais évoluent vers un parc méditerranéen traversé par des axes doux qui depuis le mont Sain-Loup et le mont Saint-Martin rejoindront l'Hérault et au-delà (via l'hypothèse d'une passerelle) le secteur des Verdisses.

- Des parkings relais au nord de la ceinture verte.

Il faut que les Champs Blancs et les versants Sud du mont Saint-Loup, puissent marquer une rupture dans la manière de se déplacer : des parkings relais seront une invitation à laisser sa voiture et continuer à travers les Champs Blancs ou vers le secteur du Bagnas, selon des modes doux : marche ou vélo.

De manière générale, l'affirmation de ces nouvelles centralités du Cap d'Agde n'a de sens que dans le cadre d'un renforcement des liens et des connexions avec les autres pôles de l'Archipel que sont le Centre Ville et le Grau d'Agde. La mise en mouvement de ces différentes entités à la complémentarité évidente constitue par conséquent l'un des axes majeurs de la stratégie d'aménagement de la Ville.



Planifier le devenir de la station du Cap d'Agde



CAO: Terres Neuves 2011