

OBJET :

Approbation du Plan Local
d'Urbanisme d'Agde

N° 1

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

NOMBRE DE MEMBRES

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

Date de convocation : 10/02/2016

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

Reçu en sous-préfecture le : 24/02/16

Affiché le : 24/02/16

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE D'AGDE

SEANCE DU 16 février 2016

L'an 2016 le seize février

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

Présents :

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

Mandants :

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

Mandataires :

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

Absents :

Mme MAERTEN, M. LEBAUPE, Mme KEITH

Secrétaire de séance : M. FREY

Rapporteur : M. D'ETTORE

Le rapporteur expose que :

La révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) a été prescrite par le Conseil Municipal du 25 septembre 2008.

Elle visait l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux Loi Solidarité et Renouveau Urbain n°200-1208 du 13 décembre 2000, la Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 et la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 mars 2014.

Cette élaboration devait notamment répondre aux enjeux liés à l'évolution réglementaire du code de l'Urbanisme, à l'évolution des documents cadres auxquels le PLU doit être compatible (SCOT du Biterrois, SAGES, PLHI, PPRI...) et à l'évolution de la Ville et des besoins ressentis.

L'élaboration du PLU poursuivait plusieurs objectifs :

- Constituer un nouveau cadre de référence pour les différentes actions et opérations visant à doter la Ville des équipements et infrastructures adaptés à ses besoins ;



- Permettre à la Collectivité de maîtriser quantitativement et qualitativement les formes de son développement urbain en créant les conditions propices au logement des populations permanentes et à l'accueil des populations touristiques ;
- Améliorer la forme urbaine du Quartier des Cayrets par une réflexion approfondie sur son organisation, la nécessaire diversification des modes d'habitats et un ancrage paysager affirmé,
- Conduire une politique en faveur du développement économique ;
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement, conserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales ;
- Poursuivre et amplifier la politique en faveur du développement du centre ancien et son renouvellement urbain ;
- Inscrire la problématique des déplacements dans une perspective de développement des déplacements doux et de la multi-modalité ;
- Œuvrer à la nécessaire restructuration des secteurs et espaces publics emblématiques de la station du Cap d'Agde.

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en Conseil Municipal du 17 Février 2011. Il s'articule autour de quatre axes à savoir :

- Agde au cœur d'un territoire élargi : un rayonnement à affirmer,
- Agde, cité d'eau et de jardins : préserver et valoriser des paysages et un patrimoine remarquable,
- Agde, ville solidaire : se loger et vivre ensemble,
- Agde, bassin de vie et bassin d'emplois : renforcer le développement économique de la commune.

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

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

Le projet de PLU a également été soumis pour avis aux Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS) et Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

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

Dans son rapport d'enquête remis le 23 décembre 2015, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux demandes de précisions sur des points de remarques résiduelles. Les résultats de l'enquête publique ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées justifient quelques modifications mineures au projet arrêté de PLU, exposées dans la note annexée à la présente délibération.

Considérant que les modifications du projet arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Considérant que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du code de l'Urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

**A LA MAJORITE
27 POUR**

5 CONTRE

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

DECIDE

- **DE MODIFIER** le projet de plan local d'urbanisme qui a été soumis à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis,
- **D'APPROUVER** le dossier de plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **DE TRANSMETTRE** la présente délibération et le projet de plan local d'urbanisme annexé à Monsieur le Préfet de l'Hérault,
- **DIT** que conformément à l'article R.153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et au siège de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée pendant un mois et une mention sera insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans tout le département.
- **DIT** que le dossier du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie aux heures d'ouverture habituelle, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

**Le Maire,
Gilles D'ETTORE**



**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'AGDE :
MODIFICATION DU PLU ARRETE LE 30.06.15 SUITE AUX RETOURS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté en conseil municipal du 30 Juin 2015 a été transmis de Juillet à Octobre 2015 aux personnes publiques associées qui ont eu 3 mois pour émettre leur avis. Suite à cette période de consultation, l'enquête publique a été organisée du 15 Octobre au 23 Novembre 2015. Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU (et d'AVAP) en date du 23 Décembre 2015 et considérant le retour de la mairie daté du 15 Décembre 2015 à son avis de synthèse daté du 30 Novembre 2015.

Considérant les différents avis et remarques qui ont été émis durant ces deux périodes de consultation et conformément à l'article L.153-21-2°, le PLU soumis pour approbation au conseil municipal a fait l'objet de différentes modifications, présentées ci-dessous. Il s'agit de modifications à la marge, de précisions ou de corrections, qui ne remettent pas en cause l'esprit et l'économie générale du PLU arrêté.

I. Modifications du PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Dix – sept personnes publiques associées ont transmis leurs avis sur le document du PLU arrêté, à savoir :

- Avis de l'INAO du 10.07.15 reçu le 16.07.15
- Avis de la ville de Bessan du 20.07.15 reçu le 23.07.15
- Avis de l'ARS reçu le 03.08.15
- Avis du SID – Ministère de la Défense du 04.08.15 reçu le 04.08.15
- Avis du SDIS 34 du 23.07.15 reçu le 06.08.15
- Avis de la SNCF du 11.08.15 reçu le 13.08.15
- Avis du STAP du 01.09.15 reçu le 07.09.15
- Avis du Syndicat Mixte du Bassin du Fleuve Hérault du 10.09.15 reçu le 16.09.15
- Avis de VNF du 14.09.15 reçu le 17.09.15
- Avis de la CDPNAF du 16.09.15 reçu le 23.09.15
- Avis du Préfet de l'Hérault du 22.09.15 reçu le 24.09.15
- Avis de la DREAL de l'Hérault du 25.09.15 reçu le 02.10.15
- Avis du Conseil Général de l'Hérault du 01.10.15 reçu le 05.10.15
- Avis du SCOT du Biterrois du 02.10.15 reçu le 06.10.15
- Avis de la Chambre d'Agriculture du 06.10.15 reçu le 12.10.15
- Avis de la CCI de Béziers du 06.10.15 reçu le 12.10.15
- Avis de GRT Gaz du 12.10.15 reçu le 12.10.15



Chacun de ces avis est repris ci-dessous, ainsi que les réserves émises le cas échéant. Pour chacun, sont détaillés les propositions de modifications du PLU pour leurs prises en compte pour l'approbation de ce dernier.

Par ailleurs, conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a également été présenté à deux instances consultatives :

- La **Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, le 8 Septembre 2015 : elle a rendu un avis favorable daté du 16 Septembre 2015.
- La **Commission départementale de la nature, des sites et des paysages**, le 8 Septembre 2015 : elle a rendu un avis favorable assorti de 2 réserves que la commune prend en compte dans les modifications présentées ci-dessous (l'avis de synthèse de l'Etat reprends les modifications demandées par la commission concernant le classement des espaces boisés classés sur l'Île des Loisirs et l'entrée du Cap, sur le bas du Mont Saint Martin).

AVIS DE LA CDPNAF		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), a été vue le 8 septembre 2015. Elle a émis un avis favorable reçu par courrier du 16 septembre 2015 .		
Modification sur règlement		
Aucune		-
Modification sur zonage		
Aucune		-

AVIS DE SYNTHESE DE L'ETAT		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral		
A. Construction en continuité		
En application de l'article L.146-4 du code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité de l'urbanisation existante. La zone NL3 correspond à une zone naturelle ludique concernant notamment des habitations légères de loisirs et plus particulièrement des cabanes dans les arbres. Cette zone est située au sein d'une zone N, correspondant à l'espace boisé classé du mont Saint Martin. Cette zone NL3 doit être supprimée dans sa localisation actuelle et reclassée en zone N. Ce projet devra trouver une autre implantation en continuité de l'urbanisation existante.		
Modification sur règlement		
Suppression des dispositions propres à la zone NL3		<i>p.141</i>
Modification sur zonage		
Suppression de la zone NL3		<i>Plan B6</i>
Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral		
B. Camping		
En application de la loi Littoral, l'extension des campings existants situés en zone naturelle ou agricole et en discontinuité de la zone urbaine n'est pas autorisée. Or, votre projet de PLU fait apparaître en zone A des campings dont le zonage ne correspond pas aux autorisations délivrées. Nous vous demandons donc de revoir ce zonage et de faire correspondre les zones Nt1 aux périmètres autorisés des campings.		
Modification sur règlement		
Aucune		-
Modification sur zonage		
Suppression des extensions de camping prévues en zone N ou A et en discontinuité de la zone urbaine		<i>Plans A, B4 et B7</i>

Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral	
C. Réalisation de nouvelles voies	
En application de l'article L.146-7 du code de l'Urbanisme (L.121-6 du nouveau code de l'Urbanisme), la réalisation de nouvelles routes ne peut être effectuée à moins de 2000 mètres du rivage. Or, dans la zone N de Rochelongue, il est prévu dans la bande des 100 mètres et à moins de 2000 m du rivage des emplacements réservés pour la création de voies de desserte de la zone, emplacements n° 66 -100-97 Ces emplacements doivent être supprimés au titre du L 146-7. Les emplacements dans la zone urbanisée ne sont pas impactés.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune car il s'agit de chemins existants, à vocation de desserte locale (et non de transit) : <ul style="list-style-type: none"> - les emplacements réservés n°66 et 97 concernent des chemins existants. S'ils sont déjà carrossables, alors ils ne peuvent être considérés comme de nouvelles routes, - L'emplacement réservé n°100 reprend également un chemin existant, partiellement privé ; il est important de maintenir l'emplacement réservé afin d'assurer une liaison publique future complète entre l'est et l'ouest du littoral (chemin de la Baie de l'Amitié et chemin du littoral). En effet l'article L.121-6 du nouveau code de l'Urbanisme stipule : <ul style="list-style-type: none"> - « Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. » - « La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. » - « Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. » 	-
Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral	
D. Zone As	
Les zones As autorisent le stockage et le stationnement. Nous vous demandons de préciser les zones qui seront réservées au stationnement et celles qui seront réservées au stockage et leur nature (véhicules, bateaux,...). Cette identification peut se faire simplement par un chiffre (exemple AS1, AS2). La zone As située en limite du fleuve Hérault et de la RD 612 est en espace proche du rivage et en discontinuité de l'urbanisation. S'il s'agit d'une aire de stationnement de véhicules, elle ne peut être réalisée qu'en continuité de l'urbanisation et après démonstration qu'aucune autre implantation n'est possible. La zone As située en limite de la zone Uet, a une surface équivalente à 1/3 de la zone Uet. Cette zone est dans la zone rouge du PPRI, une surface aussi importante ne semble pas justifiée. Nous vous demandons d'étudier une surface de parking plus adaptée au projet autorisé par le règlement du PPRI.	
Modification sur règlement	
- Adapter le règlement de la zone As aux trois sous-secteurs - Ne pas autoriser de constructions dans la zone As situé en bordure du fleuve Hérault et de la RD612	<i>p.119</i> <i>p.119</i>
Modification sur zonage	
Distinguer trois sous-secteurs As : <ul style="list-style-type: none"> - Sous secteur As1 : stockage de matériaux (Cadières), - Sous secteur As2 : stationnement véhicules (Méditerranéenne) : réduire en partie la zone considérant les besoins également liés à la gare, 	<i>Plan A, B2,</i> <i>B3 et B4</i>

- Sous secteur As3 : stationnement bateaux (en vue de réparation d'où la nécessité d'être implantée à proximité du fleuve) : à maintenir car projet lié à la proximité de l'eau et ne nécessitant pas de construction.	
Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral	
E. Délimitation de l'espace proche du rivage (EPR)	
Conformément à la loi Littoral, l'identification des espaces proches du rivage doit être justifiée au regard de trois critères : la distance par rapport au rivage, la co-visibilité entre ces terrains et la mer et la définition des entités paysagères. Au regard de ces éléments vous nous proposez une délimitation de l'espace proche du rivage, page 26 du rapport de présentation 1-3. Dans le PLU arrêté, il apparaît nettement que les secteurs AUh3 et AUO sont en co-visibilité avec la mer, en se référant aux courbes de niveau. Nous vous demandons de rectifier la limite de l'espace proche du rivage sur ces secteurs dans ce sens et de les reporter sur le plan de zonage.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Reporter la limite des espaces proches du rivage tel que présenté dans le rapport de présentation / Justification des choix.	<i>Plans A, B7, B7, B8 et B9</i>
Modification autre document	
- Aucune au vue de l'argumentaire présenté dans la « Justification des choix » : la notion d'Espace Proche du Rivage doit effectivement être justifiée au regard de trois critères : la distance par rapport au rivage, la co-visibilité entre ces terrains et la mer et les caractéristiques des espaces séparant les terrains et la mer. La présence d'un des critères n'est pas suffisante pour caractériser un espace proche du rivage. Le fait qu'un terrain soit en co-visibilité avec la mer, n'implique pas nécessairement qu'il faille le classer en EPR. Au regard des 3 critères et notamment en raison du fait que les terrains soient situés à plus de 1 700 mètres du rivage et séparés du rivage par une frange urbanisée, il n'apparaît pas que les terrains mentionnés soient situés en Espace Proche du Rivage. - Mise à jour de l' Etat Initial de l'Environnement en cohérence avec la délimitation des espaces proches du rivage tel que présentée dans le rapport de la justification des choix	<i>Cartes p.14 et 28</i>
Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral	
F. Bande des 100m	
Bande des 100m (L 146-4III du c de l'U) Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette limite haute du rivage de la mer qui résulte de l'analyse pluriannuelle de relevés, a été communiquée à vos services le 24 juin 2015 et n'est pas reportée correctement sur les plans. Cette distance de 100 m peut être augmentée en cas de forte érosion du trait de cote. Le plan A « zonage de la commune » devra être modifié en conséquence. Le PLU d'Agde, conformément au Scot, classe en Net ou Aer les réservoirs de biodiversité. Toutefois, sur les secteurs de la Tamarissière et du Bagnas, situés en dehors des espaces urbanisés, la limite côte terre de la zone Ner devra se confondre avec la bande des 100m afin d'être en conformité avec les objectifs de protection de ces espaces.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
- Modification du plan de zonage pour intégrer les nouveaux éléments de la bande des 100 mètres. - Modification du zonage des secteurs de la Tamarissière et du Bagnas pour faire correspondre la limite de la zone avec la bande des 100m.	<i>Plans A, B7 et B8</i>

Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral	
C. Réalisation de nouvelles voies	
En application de l'article L.146-7 du code de l'Urbanisme (L.121-6 du nouveau code de l'Urbanisme), la réalisation de nouvelles routes ne peut être effectuée à moins de 2000 mètres du rivage. Or, dans la zone N de Rochelongue, il est prévu dans la bande des 100 mètres et à moins de 2000 m du rivage des emplacements réservés pour la création de voies de desserte de la zone, emplacements n° 66 -100-97	
Ces emplacements doivent être supprimés au titre du L 146-7. Les emplacements dans la zone urbanisée ne sont pas impactés.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune car il s'agit de chemins existants, à vocation de desserte locale (et non de transit) :	-
<ul style="list-style-type: none"> - les emplacements réservés n°66 et 97 concernent des chemins existants. S'ils sont déjà carrossables, alors ils ne peuvent être considérés comme de nouvelles routes, - L'emplacement réservé n°100 reprend également un chemin existant, partiellement privé ; il est important de maintenir l'emplacement réservé afin d'assurer une liaison publique future complète entre l'est et l'ouest du littoral (chemin de la Baie de l'Amitié et chemin du littoral). 	
En effet l'article L.121-6 du nouveau code de l'Urbanisme stipule :	
- « Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. »	
- « La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. »	
- « Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. »	
Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral	
D. Zone As	
Les zones As autorisent le stockage et le stationnement. Nous vous demandons de préciser les zones qui seront réservées au stationnement et celles qui seront réservées au stockage et leur nature (véhicules, bateaux,...). Cette identification peut se faire simplement par un chiffre (exemple AS1, AS2).	
La zone As située en limite du fleuve Hérault et de la RD 612 est en espace proche du rivage et en discontinuité de l'urbanisation. S'il s'agit d'une aire de stationnement de véhicules, elle ne peut être réalisée qu'en continuité de l'urbanisation et après démonstration qu'aucune autre implantation n'est possible.	
La zone As située en limite de la zone Uet, a une surface équivalente à 1/3 de la zone Uet. Cette zone est dans la zone rouge du PPRI, une surface aussi importante ne semble pas justifiée.	
Nous vous demandons d'étudier une surface de parking plus adaptée au projet autorisé par le règlement du PPRI.	
Modification sur règlement	
- Adapter le règlement de la zone As aux trois sous-secteurs	<i>p.119</i>
- Ne pas autoriser de constructions dans la zone As situé en bordure du fleuve Hérault et de la RD612	<i>p.119</i>
Modification sur zonage	
Distinguer trois sous-secteurs As :	<i>Plan A, B2,</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Sous secteur As1 : stockage de matériaux (Cadières), - Sous secteur As2 : stationnement véhicules (Méditerranéenne) : réduire en partie la zone considérant les besoins également liés à la gare, 	<i>B3 et B4</i>

- Sous secteur As3 : stationnement bateaux (en vue de réparation d'où la nécessité d'être implantée à proximité du fleuve) : à maintenir car projet lié à la proximité de l'eau et ne nécessitant pas de construction.	
Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral	
E. Délimitation de l'espace proche du rivage (EPR)	
Conformément à la loi Littoral, l'identification des espaces proches du rivage doit être justifiée au regard de trois critères : la distance par rapport au rivage, la co-visibilité entre ces terrains et la mer et la définition des entités paysagères. Au regard de ces éléments vous nous proposez une délimitation de l'espace proche du rivage, page 26 du rapport de présentation 1-3. Dans le PLU arrêté, il apparait nettement que les secteurs AUh3 et AUO sont en co-visibilité avec la mer, en se référant aux courbes de niveau. Nous vous demandons de rectifier la limite de l'espace proche du rivage sur ces secteurs dans ce sens et de les reporter sur le plan de zonage.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Reporter la limite des espaces proches du rivage tel que présenté dans le rapport de présentation / Justification des choix.	<i>Plans A, B7, B7, B8 et B9</i>
Modification autre document	
- Aucune au vue de l'argumentaire présenté dans la « Justification des choix » : la notion d'Espace Proche du Rivage doit effectivement être justifiée au regard de trois critères : la distance par rapport au rivage, la co-visibilité entre ces terrains et la mer et les caractéristiques des espaces séparant les terrains et la mer. La présence d'un des critères n'est pas suffisante pour caractériser un espace proche du rivage. Le fait qu'un terrain soit en co-visibilité avec la mer, n'implique pas nécessairement qu'il faille le classer en EPR. Au regard des 3 critères et notamment en raison du fait que les terrains soient situés à plus de 1 700 mètres du rivage et séparés du rivage par une frange urbanisée, il n'apparait pas que les terrains mentionnés soient situés en Espace Proche du Rivage. - Mise à jour de l' Etat Initial de l'Environnement en cohérence avec la délimitation des espaces proches du rivage tel que présentée dans le rapport de la justification des choix	<i>Cartes p.14 et 28</i>
Avis de synthèse de l'Etat : point 1.1. Application de la loi littoral	
F. Bande des 100m	
Bande des 100m (L 146-4III du c de l'U)	
Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette limite haute du rivage de la mer qui résulte de l'analyse pluriannuelle de relevés, a été communiquée à vos services le 24 juin 2015 et n'est pas reportée correctement sur les plans. Cette distance de 100 m peut être augmentée en cas de forte érosion du trait de cote. Le plan A « zonage de la commune » devra être modifié en conséquence. Le PLU d'Agde, conformément au Scot, classe en Net ou Aer les réservoirs de biodiversité. Toutefois, sur les secteurs de la Tamarissière et du Bagnas, situés en dehors des espaces urbanisés, la limite côte terre de la zone Ner devra se confondre avec la bande des 100m afin d'être en conformité avec les objectifs de protection de ces espaces.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
- Modification du plan de zonage pour intégrer les nouveaux éléments de la bande des 100 mètres. - Modification du zonage des secteurs de la Tamarissière et du Bagnas pour faire correspondre la limite de la zone avec la bande des 100m.	<i>Plans A, B7 et B8</i>

Avis de synthèse de l'Etat : point 1.2. Eau potable

Le dossier prévoit un projet d'accueil de nouvelle population : + 5 000 habitants à échéance du PLU (+ 3000 Agde, 1600 Cap d'Agde et 400 Grau d'Agde / Tamarissière).

Le dossier fournit, dans les annexes sanitaires, un simple courrier signé du Président du SBL assurant que les besoins de la commune d'Agde seront couverts par les ressources du syndicat.

En l'état, les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier l'adéquation en ressource et besoins.

Il est précisé dans le document « Etat Initial de l'Environnement » en page 29 que « les difficultés en matière d'alimentation en eau potable pourraient à plus ou moins long terme devenir des contraintes fortes au niveau local, jusqu'à des blocages du développement par défaut d'eau potable en quantité et qualité ».

Sur la base de cette évolution démographique et sur les protections du Schéma directeur d'eau potable validé en 2012, le syndicat intercommunal d'adduction d'eau des communes du Bas Languedoc (SBL) s'est engagé par courrier du 8/06/2015 à alimenter l'ensemble des futurs besoins. La commune d'Agde est actuellement tributaire exclusivement de la ressource de l'Hérault.

Si l'ensemble des besoins peuvent être actuellement couverts par le syndicat, ce n'est pas le cas à l'échéance du PLU. Le SBL a fait des demandes d'augmentation de prélèvement, ces demandes sont en tours d'étude avec le service de police de l'eau qui n'ont pas encore été traitées.

La capacité de production arrive à sa limite pendant la saison estivale. Plus globalement, à moyen terme, des économies d'eau devront être faites par l'ensemble des communes prélevant sur le bassin versant de l'Hérault pour satisfaire l'adéquation « besoin —ressource » sur ce bassin. Le syndicat travaille actuellement à l'augmentation de la ressource en eau, via Aqua Domitia.

Le développement de l'urbanisation doit donc être programmé en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau, afin de permettre d'assurer à la population actuelle et future une alimentation en eau. Si l'adéquation « ressource-besoin » s'avérait devenir défavorable, une limitation de l'urbanisation serait nécessaire.

Il est nécessaire que le PADD mentionne cette contrainte dans l'Objectif n°3 au chapitre 3-2.

Modification sur règlement

Aucune

-

Modification sur zonage

Aucune

-

Modification sur autre document du PLU

- Intégration d'un phasage de l'urbanisation dans :

- l'évaluation environnementale
- le rapport de présentation/Justification des choix
- les OAP

- p.16 de EE
- p.78 de JDC
- 31, 33, 50,
55, 60, 64,
66, 76, 81,
84 de OAP

- Précision dans le PADD de la contrainte eau potable dans l'objectif n°3, chap.3-2

p.34

- Précision dans la justification des choix de l'argumentaire eau potable – ouverture à l'urbanisation

p.78

- Reprise de la problématique de l'eau potable dans l'évaluation environnementale

p.16, 17, 19

Avis de synthèse de l'Etat : point 1-3. PPRI

La commune dispose d'un PPRI approuvé le 15 mai 2014.

La commune est fortement impactée par l'aléa inondation et la prise en compte du risque est essentielle dans l'aménagement du territoire.

Pour la zone Uet, située dans la zone rouge Rua (quartier de la Méditerranéenne) du PPRI, le

<p>règlement du PLU est compatible avec celui du PPRI qui admet la reconstruction de bâtiments, dans la limite de l'emprise au sol, de la surface de plancher et du nombre de logements existants (emprise 19552 m² et surface de plancher de 50754 m², 32 logements existants). Cependant, il conviendra pour les zones A, AS et AUEp de compléter la partie caractère de la zone, par la mention suivante « ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU ».</p> <p>La commune est concernée par la Directive Inondation et, à ce titre, fait partie du Territoire à Risques d'Inondations (TRI) de Béziers-Agde. Le 20 décembre 2013, le préfet coordonnateur du Bassin Rhône-Méditerranée a arrêté la cartographie de ce TRI qui est consultable à l'adresse http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/cartes.php. Il conviendra de compléter le volet risque d'inondation du rapport de présentation du projet de PLU par la mention de ces documents.</p>	
Modification sur règlement	
Complément du règlement des zones A, AS et AUEp : « ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU »	p. 92, 109 et 119
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
- Complément dans la justification des choix en rajoutant dans la description des zones A, As et AUEp la mention : « ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU »	p.84, 87 et 89
- Complément du rapport de présentation (diagnostic) par la cartographie du TRI	p.43
Avis de synthèse de l'Etat : point 1-4. Logements sociaux	
<p>L'Etat prend acte de la volonté de la commune et note l'utilisation à bon escient des outils de promotion offerts par les textes (emplacements réservés, quantification du nombre et du type de produit par emprise, notamment) mais souhaiterait toutefois bénéficier de davantage de garanties sur les dispositifs de mise en œuvre concrète de production de ces logements, en particulier dans les secteurs de mixité sociale où un suivi de la production effective devra être fait. Ces objectifs nécessitent une évaluation en continu sur la durée de vie du document. Un effort reste à faire sur la densité envisagée qui devra être a minima de 35 log/ha. Enfin, le projet politique du centre ancien pour la commune mérite d'être clarifiée et sa traduction dans le PLU doit permettre d'être plus prescriptif sur cette zone, dans un but de requalification urbaine globale du centre ancien.</p>	
Modification sur règlement	
Afin d'encourager la création de logements sociaux sur la commune, augmenter l'obligation de création de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale dans l'article 2 à 30% dès 8 logements.	p. 7, 13, 28 et 42
Modification sur zonage	
Aucune ; la commune a déjà institué des emplacements réservés pour la création de logement social et le PLU n'est ni un outil de gestion, ni de financement, ni d'expropriation si bien qu'il semble difficile d'y inscrire des « garanties » sur la mise en œuvre du projet. Les emplacements réservés sont par ailleurs un réel engagement de la mairie qui pourra directement impulser les projets en partenariat avec les bailleurs sociaux, le cas échéant au travers d'une maîtrise du foncier. Par ailleurs, les projections de production de logements sociaux affichés dans le	Plans A et B7

rapport de présentation/ justification des choix prévoient bien 40% de la production neuve tel qu'exigé par le PLHi.	
Modification sur autre document du PLU	
<p>- Le projet de renouvellement du centre ancien est difficile à ce jour à préciser compte tenu des différents projets en cours d'élaboration, facilités par la mise en œuvre du contrat de ville, du NPNRU et du dossier ATI. Au terme des phases études prévues pour début 2017, des projets plus précis de restructuration d'ilots et le cas échéant de logements sociaux pourront être présentés dans une OAP spécifique à intégrer lors d'une modification ultérieure du PLU.</p> <p>- Intégration dans le suivi de l'évaluation environnementale d'indicateurs ayant aussi une valeur « urbaine » : part de logements construits en dent creuse/ renouvellement/extension ; nouvelle densité de logements dans les quartiers en renouvellement ; densité de logements dans les zones d'extension ; nombre de logements sociaux créés et part sur le nombre total de logements créés ; nombre et part d'opérations de logements mixtes sur le nombre d'opération totale (en distinguant collective) ; par quartier (à définir), nombre et part de logements sociaux, de logements privés en location et de logements privés occupés par les propriétaires, sur le nombre de logements total en résidence principale ; dans les opérations de logements sociaux, part des PLAI, PLUS et PLS.</p>	p.56
Avis de synthèse de l'Etat : point 1-5. Espaces boisés classés	
<p>Lors du passage en commission des sites du 8/09/2015, conformément au R.146-6 et L.130-1 du Code de l'Urbanisme, il a été validé outre la proposition de la mairie, le classement en EBC du secteur de Belle-Ile correspondant au parc du Château Laurens, le parc privé sur l'autre rive du fleuve Hérault ainsi que le boisement en limite de Notre Dame du Grau au lieu-dit « l'Agenouillade ».</p> <p>Concernant la proposition de suppression des EBC en limite du cours des Gentilshommes pour réaliser une protection anti-bruit, en merlon de terre, il a été convenu de protéger au titre du L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la bande de pins parasols le long du cours des Gentilshommes qui fait la caractéristique et la qualité paysagère des voies du Cap d'Agde. De plus, nous vous conseillons de prévoir une végétalisation du merlon.</p> <p>Concernant l'Ile-des-Loisirs, vous proposiez la suppression des deux secteurs d'espaces boisés classés. Ce déclassement devra s'accompagner de la protection au titre du L.123-1-5 de deux boisements existant. Le premier est situé en limite de la zone UC2 et de la voie, ce bosquet est situé sur la pointe de la parcelle. Le deuxième au nord de l'Ile, prolonge les EBC maintenus.</p> <p>Nous vous demandons de répertorier ces boisements et de les reporter sur le plan de zonage. Pour être en parfaite conformité avec le plan de zonage, nous vous demandons d'intégrer ces protections dans l'OAP de l'Ile des Loisirs.</p>	
Modification sur règlement	
Ajouter en introduction de zone une référence à la protection au titre du L.151-23 du CU : soumettre ces espaces protégés au titre du L.151-23 du CU à déclaration préalable en mairie et à restauration de la fonctionnalité écologique pour tous les travaux ou opérations les affectant.	p.27, 41, 65, 81, 97, 109, 114, 119, 128, 133, 141, 146
Modification sur zonage	
- Intégrer les déclassements et les nouveaux classements des EBC	Plans A, B6, B7, B9 et C
- Identifier les boisements protégés au titre du L.151-23 du CU et ajouter : <ul style="list-style-type: none"> - Les ripisylves et berges naturelles de l'Hérault, pour leur fonctionnalité écologique, ainsi que le boisement alluvial à l'entrée d'Agde par le pont de la RD612. 	Plans A, B3, B4, B7, B8 et C

- Les abords des fossés de la Planèze (Prunette et Rochelongue). - Les herbiers de Posidonies.	
Modification sur autre document du PLU	
- Compléter l'OAP « Ile des Loisirs » en intégrant les boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5 du CU.	<i>Plans p.67, 69 et 70</i>
- Compléter l'évaluation environnementale dans l'analyse thématique biodiversité et trame verte et bleue pour préciser les incidences	<i>p.11</i>
Avis de synthèse de l'Etat : Point 2-1. Patrimoine	
<p>Considérant que la Planèze est un espace naturel stratégique, il est recommandé de lancer une étude paysagère sur ce secteur, qui ne serait pas une simple cartographie d'usages ou d'équipements touristiques comme il est présenté dans le PLU. Un diagnostic plus sensible permettrait de reconnaître les valeurs intrinsèques d'un espace naturel sauvage, avec la conscience que la gestion de tels espaces est toujours difficile à proximité des secteurs urbanisés.</p>	
Modification sur règlement	
aucune	-
Modification sur zonage	
aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune A noter qu'un marché a été notifié fin 2015 pour la réalisation d'une nouvelle étude paysagère sur la Planèze. Les résultats de l'étude qui débutera dès le premier trimestre 2016 pourront être repris dans une OAP qui devra être intégrée au PLU dans le cadre d'une modification ultérieure.	-
Avis de synthèse de l'Etat : Point 2-2. Secteur de Batipaume	
<p>Au regard de la santé publique, il est recommandé de limiter les zones à vocation d'habitat à proximité de sources de bruit et de pollutions atmosphériques existantes ou potentielles. Or le secteur de Batipaume est implanté en limite de la RD 612 classée voie à grande circulation, ce nouveau secteur sera soumis aux contraintes de bruits et de pollutions.</p> <p>De plus, ce secteur est situé sur les bords de la Planèze reconnu comme espace stratégique entre les deux urbanisations de la commune. D'autant que l'orientation du Scot du Biterrois attribue à cet espace un caractère naturel à protéger et l'identifie au sein de l'arc rétro littoral. Or ce projet, outre le fait de présenter un front bâti de part et d'autre de la RD 612 jusqu'au Cap sans perception de l'espace naturel vers le littoral, supprime dangereusement l'espace naturel de la Planèze.</p> <p>Enfin, cette zone a une densité très faible, pour la zone AUh3c : 5 logements/hectares avec une consommation de 4,5 hectares, après avoir déduit 6 hectares correspondant à la bande des 100 mètres (amendement Dupont). Cette zone impacte donc une surface de terrain de 10 hectares pour produire 20 logements. Ce secteur diminue la densité de la production de logements dans le PLU.</p> <p>Au regard de tous ces motifs, il serait souhaitable de réétudier la constructibilité du secteur AUh3c.</p>	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Maintien de la zone AUH3c car l'urbanisation proposée reste en cohérence avec le bâti existant ; le projet est d'harmoniser le tissu construit sur le secteur (dents creuses entre parcelles bâties) en préservant une caractéristique de quartier peu dense, très végétalisé et porteur d'une forte qualité paysagère. Il s'agit d'une offre de logement unique sur le territoire, participant à la diversité de l'offre immobilière sur la commune.	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

Avis de synthèse de l'Etat : point 2-3. Domaine maritime	
A. Zonage	
<p>Selon une note du bureau de la législation de l'urbanisme du ministère de l'écologie, en date du 04 mai 2015, relative à l'application en mer du volet urbanisme de la « loi littoral », il convient de relever que les dispositions du volet urbanisme de la « loi littoral » n'ont pas vocation à s'appliquer en mer, loin du bord de mer.</p> <p>S'agissant du zonage de la mer, le PLU, en tant qu'outil réglementant l'usage du sol, n'a pas vocation à zoner la partie maritime de son territoire jusqu'au 12 000 marins.</p> <p>Les documents et cartographies du PLU d'Agde devront être corrigés en conséquence en limitant son zonage, pour la partie terrestre, au trait de côte.</p> <p>En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le Domaine Public Maritime doit être dans sa totalité, identifié, localisé et délimité en distinguant la partie émergée, constituée des plages et rivages de la mer et les zones administratives portuaires. L'affectation du domaine est précisée selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées. Le plan A « zonage commune » ne fait pas apparaître les limites administratives des ports.</p> <p>Par ailleurs les zones de récifs artificiels installés au large du port du cap d'Agde ainsi que la zone de mouillage et d'équipements légers attribués récemment à la commune pourraient, sans faire l'objet d'un zonage, être portées sur une cartographie dédiée, annexe au PLU.</p> <p>La représentation des emplacements réservés (106) n'inclut pas la totalité des ouvrages de protection contre la mer. Tous les ouvrages de défense contre la mer ne sont pas représentés.</p>	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
<ul style="list-style-type: none"> - Supprimer le zonage en mer - Inscrire le DPM sur le zonage - Inscrire dans les annexes les cartes des zones de récifs artificiels installés au large du port du cap d'Agde ainsi que la zone de mouillage et d'équipements légers - Suppression des ER 105 et 106 car aucun intérêt d'utiliser un classement en emplacement réservé sur des ouvrages situés sur le domaine public maritime naturel, dont l'Etat est de fait compétent pour sa gestion. 	<p style="text-align: center;"><i>Plans B6, B7, B8 et B9</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Plans B8 et B9</i></p>
Modification sur autre document du PLU	
<ul style="list-style-type: none"> - Mettre à jour dans les annexes, la liste des ER - Faire apparaître dans les annexes les limites administratives des ports 	<i>Annexes</i>
Avis de synthèse de l'Etat : point 2-3. Domaine maritime	
B. Servitudes	
<p>Les principales servitudes concernant le domaine littoral et maritime sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La servitude de passage des piétons en bordure du Domaine Public Maritime, servitude longitudinale mentionnée aux articles L160-6 ; L160-7 du Code de l'urbanisme - Servitude de passage des piétons transversale au rivage. L321.9 du code de l'environnement. <p>Le tableau 5.7.1 définit la liste des servitudes notamment la EL 9, servitude longitudinale à la mer L'implantation de cette servitude est erronée sur le plan 5.7.2. En application de l'article L 160-6 du code de l'urbanisme les propriétés riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3 mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons. Le plan devra être corrigé en conséquence.</p> <p>Les accès transversaux en application de l'article L 160-6-1 peuvent être institués (Secteur village naturaliste et saint Vincent, Guiraudette, les battuts). Le tableau 5.7.1 sera complété en conséquence</p>	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	

Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
<p>Dans le plan des servitudes, préciser la localisation du sentier littoral sur les hauts de plage.</p> <p>Les accès transversaux ne sont pas représentés d'une part car certains sont déjà publics et d'autre part car ceux situés sur du domaine privé, n'ont pour le moment jamais fait l'objet de la procédure d'instauration de la servitude conformément à l'article L.121-34 du nouveau code de l'urbanisme.</p>	Annexe
Avis de synthèse de l'Etat : point 2-3. Domaine maritime	
C. Règlement	
<p>Il est signalé que dans l'exercice de planification de l'éolien flottant façade Méditerranée, qu'un atterrissage est possible pour alimenter un poste sur le secteur de Baldy (Cf p38 du document de planification). Compte tenu de l'évolution des textes législatifs (L 146-4 et l'ajout du L 146-4-1 du code de l'urbanisme), le règlement de la zone Ner devra permettre l'implantation de ce type d'équipements, notamment l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions.</p> <p>En zone naturelle Ner :</p> <p>La rédaction des prescriptions relatives aux occupations et utilisations temporaires du Domaine Public Maritime (DPM) devra être complétée comme suit : « les occupations et aménagements temporaires du DPM sont admis sous réserve de la conformité, tout au moins de la comptabilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat. Sont admis dans cette zone, les ouvrages publics de défense et de lutte contre l'érosion des massifs dunaires ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent »</p> <p>Elle devra prendre en compte notamment les règles de construction relatives aux établissements de plage autorisés dans le cadre de la concession de plages et nécessaires au service public des bains de mer.</p> <p>En zone urbanisée à vocation d'équipements publics UP2 :</p> <p>La rédaction des prescriptions relatives aux occupations et utilisations temporaires du Domaine Public Maritime (DPM), devra être complétée comme suit : « les occupations et aménagements temporaires du DPM sont admis sous réserve de la conformité, tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat ».</p>	
Modification sur règlement	
<p>- Zonage Ner article 2 à compléter : « les occupations et aménagements temporaires du DPM sont admis sous réserve de la conformité, tout au moins de la comptabilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat. Sont admis dans cette zone, les ouvrages publics de défense et de lutte contre l'érosion des massifs dunaires ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ».</p>	- p.134
<p>Zonage UP2 article 2 à compléter : « les occupations et aménagements temporaires du DPM sont admis sous réserve de la conformité, tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat »</p>	- p.65
Modification sur zonage	
Aucune	
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	
Avis de synthèse de l'Etat : point 2-4. Aspects environnementaux	
A. Evaluation des incidences Natura 2000	
<p>Le dossier PLU contient bien une évaluation des incidences (EIN2000) conforme aux dispositions des articles R.414-21 et R.414-23 du Code de l'environnement. Elle reste néanmoins insuffisante.</p> <p>L'augmentation de la population permanente et estivale va engendrer une augmentation de la consommation. Ainsi, le captage de Florensac dans la nappe alluviale de l'Hérault qui alimente Agde en eau potable, sera davantage sollicité notamment en période d'étiage estival. Cela produira un effet négatif sur la conservation des espèces d'intérêt communautaire du SIC « cours inférieur de</p>	

l'Hérault ». De ce fait, bien que l'EIN2000 conclut explicitement en l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000, les éléments développés devront être complétés car ils évaluent insuffisamment les effets du projet de PLU sur l'état de conservation du SIC FR 9101486 « Cours inférieur de l'Hérault ». Il en est de même concernant l'évaluation des incidences des rejets en mer existants vis-à-vis des 3 sites Natura 2000 en mer, et plus particulièrement le SIC « Posidonies du Cap d'Agde ».	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
- Compléter les annexes sanitaires EP d'un volet qualitatif conformément au SAGE et à l'avis de la DREAL - Ajouter dans OAP la gestion du pluvial - Compléter l' évaluation environnementale sur l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 : pression sur la ressource (quantitatif) en eau sur le SIC FR 9101486 + évaluation des rejets en mer sur les 3 sites en mer (qualitatif)	p.9 p.36, 37, 40, 41 et 49
Avis de synthèse de l'Etat : point 2-4. Aspects environnementaux	
B. Biodiversité	
Le rapport de présentation du PLU prend bien en compte l'ensemble des ZNIEFF terrestres, marines, ZICO et Plans Nationaux d'Actions (PNA) en faveur des espèces menacées concernant le territoire communal. Cependant, la préservation des berges le long du fleuve Hérault pourrait permettre de développer un habitat favorable à la reproduction et au développement des odonates et à la conservation de la ripisylve. Le projet de PLU pourrait être complété par des indicateurs de suivi supplémentaires concernant la biodiversité	
Modification sur règlement	
Ajouter une référence aux boisements protégés	p.27, 41, 65, 81, 97, 109, 114, 119, 128, 133, 141, 146
Modification sur zonage	
Identifier les boisements protégés au titre du L.123-1-5 du CU et ajouter les ripisylves et berges naturelles de l'Hérault, pour leur fonctionnalité écologique, ainsi que le boisement alluvial à l'entrée d'Agde par le pont de la RD612.	Plans B3, B4, B7 et B8
Modification sur autre document du PLU	
Modifier les indicateurs de suivi dans l'Evaluation environnementale : - Ajout du % de la Planète cabanisée (ou plutôt la superficie impactée par la cabanisation en zones naturelles et agricoles) - Remplacement du linéaire de berges naturelles de l'Hérault par leur superficie - Vérification de la superficie des plages état zéro (48m ² ?) - Ajout du % sous concession, en nettoyage raisonné, naturelle - Remplacement du linéaire de haies par leur superficie - Ajout du linéaire et superficie du cordon dunaire – déterminer état zéro - Ajout du nombre de franchissements transdunaire – déterminer état zéro - Ajout de la superficie des EBC - Ajout de la superficie des herbiers de Posidonies - Ajout de la superficie des espaces de fonctionnalités des zones humides en reprenant celui intégré à l'EIE -	p.56
Avis de synthèse de l'Etat : point 2-4. Aspects environnementaux	
C. Continuité écologique – trame verte et bleu	

Le règlement et les documents graphiques du PLU devraient identifier et localiser, pour l'ensemble des zones du PLU, les éléments de paysage et les secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation en application des dispositions du 2° de l'article L.123-1-5-111 du code de l'Urbanisme.	
Modification sur règlement	
Ajouter une référence aux boisements protégés	p.27, 41, 65, 81, 97, 109, 114, 119, 128, 133, 141, 146
Modification sur zonage	
Identifier les boisements protégés au titre du L.123-1-5 du CU et ajouter : <ul style="list-style-type: none"> - Les ripisylves et berges naturelles de l'Hérault, pour leur fonctionnalité écologique, ainsi que le boisement alluvial à l'entrée d'Agde par le pont de la RD612. Les abords des fossés de la Planèze (Prunette et Rochelongue). - Les herbiers de Posidonies. 	Plans B3, B4, B7, B8 et C
Modification sur autre document du PLU	
- Intégrer dans l'état initial de l'environnement les éléments graphiques de la trame verte et bleue	p.24
Avis de synthèse de l'Etat : point 2-5. Agriculture	
<p>Le rapport de présentation effectue une analyse de l'activité agricole en termes d'occupation des sols, il y a peu d'éléments concernant la population agricole et le type d'entreprise. Les données analysées datent de 2009. Les données utilisées sont anciennes et rendent l'étude obsolète.</p> <p>Le PADD évoque en page 22 la possibilité de développer des activités touristiques en complément des activités agricoles. La seule condition posée est que l'activité agricole reste majoritaire.</p> <p>La réglementation qui s'applique, notamment depuis la mise en place du décret du 29 février 2012 est la suivante : en zone A, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (article R123-7 du code Rural).</p> <p>Il faut désormais considérer que les constructions à destination non agricole (les gîtes) peuvent être admises en zone A à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole (le revenu supplémentaire n'est pas un élément retenu) et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. L'activité d'hébergement doit être un prolongement de l'activité agricole et non une activité accessoire à l'activité agricole.</p> <p>Cette règle s'applique pour la zone NL2 dédiée à une zone ludique avec infrastructures adaptées, concernant notamment les constructions agri-naturelles de type ferme pédagogique ou centre équestre et gîtes associés. Cette zone d'une surface importante vient réduire l'espace de la Planèze entre la zone AUP et NL2 et fragiliser son identité naturelle. Aussi, il conviendrait de réduire cette zone NI2.</p>	
Modification sur règlement	
Maintien de l'autorisation des constructions complémentaires liées à l'activité agricole tel que les gîtes ; possibilité de limiter le nombre de gîtes (une douzaine) et de restreindre leur implantation aux abords immédiats de l'exploitation agricole	p.141
Modification sur zonage	
- Réduire la surface de la zone NL2 - Réduire la zone Ner située au-dessus des mares de Baluffe au profit d'une zone N, afin de suivre la délimitation de la zone Natura 2000 (en fonction de l'avis de la CLAVAP)	Plan B7
Modification sur autre document du PLU	
Maintien du dernier paragraphe de la p.22 du PADD car ce paragraphe illustre le projet des élus de proposer dans le PLU un secteur où l'activité agricole peut se développer dans une logique d'agritourisme conformément au projet de valorisation de la Planèze comme espace paysager et récréatif pour les activités de pleine nature.	-
Avis de synthèse de l'Etat : 2-6. Risques	

A- Argiles gonflantes

Il n'existe pas de PPRMT. Cependant, Agde est soumis à l'aléa argiles gonflantes. Il pourrait être joint au rapport de présentation des fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour ce type d'aléa.

B- Risque sismique

La commune est située en zone sismique 2, ce risque est pris en compte dans le rapport de présentation.

Il pourrait être joint au rapport de présentation les règles de dimensionnement pour le bâti neuf et le bâti existant, issues de la plaquette de présentation de « la nouvelle « réglementation parasismique ».

C- Risque rupture de barrage

Le rapport de présentation doit préciser que les deux barrages « Salagou et les Olivettes » sont de classe A et font l'objet d'un Plan Particulier de Prévention.

D- Risque incendie de forêt

Page 49 : pour le risque majeur d'incendie de forêt, l'enjeu n'est pas faible mais très fort. L'article 13 devra mentionner l'obligation de débroussaillage.

La cartographie des zones de débroussaillage devra être annexée au PLU.

Modification sur règlement	
Ajouter à l'article 13 l'obligation de débroussaillage	p.11, 25, 39, 55, 68, 79, 85, 88, 96, 101, 105, 107, 113, 118, 122, 126, 132, 137, 144, 150
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
- Annexer des fiches sur les risques, notamment sur les argiles gonflantes	p.54
- Ajouter dans EIE que les deux barrages « Salagou » et « les Olivettes » sont de classe A et font l'objet d'un Plan Particulier de Prévention.	
- Ajouter dans EIE que pour le risque majeur d'incendie de forêt, l'enjeu est très fort.	p.49
- Ajouter en annexe au PLU une carte des zones de débroussaillage	
Avis de synthèse de l'Etat : 2-7. Transport et déplacement	
<p>La partie du diagnostic concernant le transport et les déplacements est à reprendre en raison des obsolescences ci-après :</p> <p>Le rapport de présentation, page 78 évoque la ligne nouvelle Montpellier- Perpignan sur les bases du débat public de 2009. Or, ce projet est au stade du tracé définitif soumis à la consultation inter-administrative. Cette page évoque également la desserte urbaine, sur des bases qui ne sont plus d'actualité. Le réseau de transport urbain Capbus s'est étoffé, et la ligne à destination de Marseillan (N°274) ne fonctionne qu'en été sous la compétence d'Hérault Transport. Une actualisation de cette partie du diagnostic est à produire. L'OAP page 81 illustre, à travers un projet de requalification du quartier de la gare et du canal du Midi, l'évolution de la gare en véritable pôle d'échange multimodal. L'absence de véritable service de transport en commun de rabattement impose à la clientèle ferroviaire de recourir intensément à la voiture. L'organisation de la connexion entre les modes de transports doit donc évoluer et être coordonnée entre (CAHM, Région, SNCF).</p> <p>Parallèlement, SNCF-Réseau (ex RFF) a programmé la suppression du PN 288 (franchissement des voies par la RD13, en entrée de gare). Ce chantier qui devrait se dérouler en 2016/2017 n'est pas mentionné dans le</p>	

dossier.

Il manque les intentions d'aménagements cyclables maillés, dans le PADD. Une déclinaison par secteur aurait permis d'identifier les itinéraires aménageables.

Nous soulignons le recours fréquent aux carrefours giratoires. Si cela facilite la circulation automobile, en revanche, les piétons et les cycles sont fortement contraints et ne peuvent cheminer qu'en fonction de la bonne volonté des automobilistes. Ces installations, très consommatrices d'espace sont aussi peu sécurisées, notamment pour les personnes à mobilité réduite, enfants etc

Au sujet des nuisances acoustiques générées par les transports routiers, il convient de modifier les éléments suivants :

- pages 130 à 132 (RP) : le classement sonore des routes de 2007 n'est plus d'actualité et a été remplacé par celui de 2014, doit être modifié. A noter que les documents figurant dans l'annexe 5-6 « prescriptions acoustiques » sont les bons.

- page 44 : en ce qui concerne les références faites aux PPBE, rajouter que le PPBE 2eme échéance de la ville d'Agde est en cours de réalisation, il n'est donc pas possible actuellement de communiquer sur l'éventuelle présence de PNB sur les voies communales. Par contre, en ce qui concerne le PPBE 1ère échéance du Conseil Départemental depuis le 1^{er} janvier 2015, aucun PNB n'a été détecté sur les routes départementales traversant le territoire de la commune d'Agde. A noter que le PPBE 2eme échéance du Conseil Départemental 34 est en cours d'élaboration.

la carte représentant les nuisances sonores des routes date de 2007, elle est par conséquent obsolète. Il faut reprendre celle du classement sonore de 2014 et y ajouter les secteurs affectés par le bruit.

- Page 20 : dans le dernier classement sonore approuvé par le préfet en 2014, la route de Rochelongue et l'avenue François Mitterrand sont classées en catégorie 3 sur certaines sections où les trafics routiers sont plus importants. Elles doivent donc être citées comme générant des nuisances sonores et faire l'objet d'une attention particulière. Elles seront prises en compte par la collectivité dans le cadre de la réalisation de son PPBE 2eme échéance qui est en cours.

Les annexes 5-6 prescriptions acoustiques : Le titre : 5-6-1-1 routes communales est à modifier ; en effet, sont concédées sur cette carte les routes départementales et communales.

Page 66 : dans les aménagements à venir de la route de Rochelongue, classée en catégorie 3 dans le classement sonore de 2014, ne pas oublier la dimension « acoustique » et faire en sorte que les aménagements prévus ne conduisent pas à une augmentation des nuisances sonores pour les riverains.

Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
- Actualiser le diagnostic - Actualiser l' état initial de l'environnement - Annexer au PLU le plan des pistes cyclables existantes et projetées - Prendre en considération les remarques sur les nuisances acoustiques et les prescriptions	- p.77, 130 à 132 - p.44
Avis de synthèse de l'Etat : 2-8. Amendement Dupont	
La RD 612 étant classée voie à grande circulation, au titre du L. 111-1-4 du code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisées sont interdites les constructions dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Cette bande doit être matérialisée sur le plan de zonage, or elle n'apparaît pas. Nous vous demandons de matérialiser cette emprise sur le plan de zonage.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Faire apparaître la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD612.	Plans B6, B7
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-
Avis de synthèse de l'Etat : 2-9. Echéance du PLU	

Le DOG du Scot fait une projection de la population des bassins de vie jusqu'a 2025, or vous projetez cette population jusqu'en 2030. Nous vous demandons de prendre la date de 2025 comme référence de projection. D'autant que cette projection n'est pas identique dans les annexes sanitaires et le rapport de présentation.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Maintien de l'échéance du PLU à l'horizon 2030 afin de proposer un projet d'urbanisation sur 15 ans (et non 10, ce qui reste court).	-
Avis de synthèse de l'Etat : 2-10. Annexes	
A. Annexes sanitaires eaux pluviales	
Le document «5.10.4 annexes sanitaires eaux pluviales » traite des règles de gestion des eaux pluviales que la commune souhaite mettre en place dans le cadre de l'élaboration du PLU. Certains exutoires à la mer, existants sur le littoral et implantés sur le DPM, n'ont pas d'existence légale. Le diagnostic reste muet sur ces équipements qui n'apparaissent pas sur le plan du réseau pluvial. La commune devra mettre à jour le plan de ces réseaux en faisant apparaître les points de déversement, les surfaces traitées par cette collecte et obtenir les autorisations domaniales ainsi qu'au regard du code de l'environnement.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Mise à jour en cours du schéma des eaux pluviales par les ST en annexes	
Avis de synthèse de l'Etat : 2.10. Annexes	
B. Règlement local de publicité (RLP)	
La commune d'Agde possède un règlement de publicité c'est donc elle qui est compétente sur son territoire en matière de police de la publicité. La version qui doit figurer dans le PLU est celle qui a été approuvée par la commune et qui est applicable sur son territoire. Nous appelons l'attention du maire sur la procédure de révision du RLP engagée le 25/09/2008. Cette procédure étant devenue caduque, une nouvelle délibération a été prise le 26/11/2010, et n'a pas eu de suite alors que le délai moyen pour l'élaboration d'un RLP est de 2 ans. Le RLP en vigueur date du 04/09/1996 ; il est donc dépassé au regard de la réglementation nationale actuelle (la loi Grenelle2, le décret de janvier 2012) ayant évolué. De plus le RLP en vigueur n'a été appliqué que très partiellement sur le territoire ce qui détériore une station balnéaire importante de notre département. Il conviendrait de poursuivre la procédure du RLP.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune : RLP déjà annexé au PLU	-

AVIS DE LA DREAL	<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
Avis DREAL : points relatif au fond du PLU	
Sur le fond : Pour rendre effective la préservation de la Planète et des continuités écologiques, l'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU, en	

particulier les pièces règlementaires par :

- Identification des éléments à préserver au sens de (l'article L 123.1-5 HI 2°)
- Traitement de la question du traitement des franges et limites d'urbanisation sur tous les secteurs en bordure de la Planèze ou Indus dans celle-ci. > p.4 de l'avis DREAL précisions : « ... l'Autorité Environnementale recommande d'aborder la question du traitement des franges et limites d'urbanisation en faisant des propositions dans toutes les OAP des secteurs à proximité ou inclus dans la Planèze (en particulier Batipaume et Malfato).

L'autorité environnementale recommande vivement de compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Nature 2000, en particulier les sites Natura 2000 en mer et le SIC cc Cours inférieur de l'Hérault), sur les thématiques de l'alimentation en eau potable, des incidences du ruissellement pluvial et plus globalement des impacts sur la qualité de l'eau.

Pour une bonne information du public concernant le risque inondation, il est recommandé de préciser les dispositions du règlement et/ou le zonage du projet de PLU pour ne pas laisser penser que des aménagements sont possibles dans des zones où le plan de prévention des risques inondation (PPRI) les interdit.

Il est rappelé la procédure applicable au projet de zone d'activités portuaires localisé pour partie en site classé du Canal du Midi, à savoir, l'obtention d'une autorisation spéciale ministérielle après saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

L'évaluation environnementale est succincte sur les thématiques du bruit et des pollutions. Il conviendrait d'approfondir l'analyse et de proposer des mesures de réduction de l'exposition de populations nouvelles au bruit et aux pollutions dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le règlement.

Certains des indicateurs de suivi proposés pourraient être précisés et d'autres venir compléter utilement la liste présentée pour un meilleur suivi des effets du PLU.

Modification sur règlement

- | | |
|---|---|
| - Ajouter une référence aux boisements protégés | - p.27, 41, 65, 81, 97, 109, 114, 119, 128, 133, 141, 146 |
| - Ajouter une interdiction des établissements sensibles (crèche, établissement scolaire et de santé) dans les zones soumises au bruit de la RD612 | - 71 |
| - Dans les zones U et AU, ajouter une interdiction des établissements sensibles à proximité de lignes électriques | - p. - 6, 13, 28, 42, 57, 65, 71, 81, 87, 92, 97, 102 |
| - Pas d'intégration des dispositions supplémentaires du PPRI dans le règlement car le PPRI s'impose au PLU et est par ailleurs systématiquement repris en entête de zones lorsqu'elles sont concernées par le risque inondation. Le règlement du PPRI serait trop complexe à reprendre dans le règlement du PLU et nuirait à la compréhension des règles. | |

Modification sur zonage

Identifier les boisements protégés au titre du L.123-1-5 du CU et ajouter :

- Les ripisylves et berges naturelles de l'Hérault, pour leur fonctionnalité écologique, ainsi que le boisement alluvial à l'entrée d'Agde par le pont de la RD612. Attention de ne pas classer les berges au-devant de la zone As (futur port fluvial).
- Les abords des fossés de la Planèze (Prunette et Rochelongue).
- Les herbiers de Posidonies.

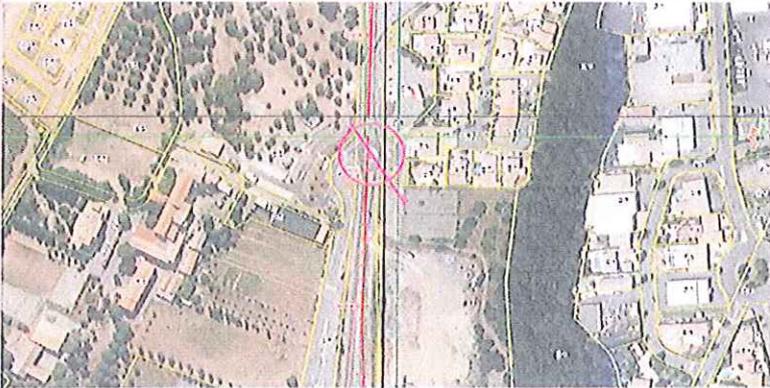
Modification sur autre document du PLU	
- Ajouter une OAP Planèze pour le traitement des franges	p.7
- Ajouter dans évaluation environnementale des précisions sur protection contre les bruits et aux pollutions atmosphériques.	p.21
- Ajouter des précisions dans l'évaluation environnementale sur les sites Natura 2000 vis-à-vis de la ressource en eau et des incidences du pluvial	p.16
- Réactualiser l'état initial de l'environnement avec le PPRI approuvé en 2014	p.48
- Ajouter dans les OAP Malfato, Route de Sète et Batipaume , l'obligation d'une isolation acoustique	p.50, 60, 84
Avis DREAL : points relatifs à la forme du PLU et les procédures	
Le tableau de synthèse des Incidences présenté p 15 de l'évaluation environnementale, n'est pas légendé et, de ce fait, on ne peut en déduire clairement la nature des incidences résiduelles sur le milieu L'évaluation environnementale du PLU, en particulier les éléments relatifs aux zones A urbaniser, est insuffisante pour que les travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains que le PLU permet de réaliser, soient dispensés d'étude d'impact au sens de l'article R.122-2 du Code de l'environnement. De plus, Il est rappelé que le rapport de présentation du plan approuvé doit comprendre une description de la manière dont il a été tenu compte de l'avis de l'autorité environnementale.	
Modification sur règlement	
Aucune	
Modification sur zonage	
Aucune	
Modification sur autre document du PLU	
- Légender le tableau de synthèse des incidences dans l'évaluation environnementale	p.16
- Ajouter un chapitre au rapport de présentation (justification des choix) sur la manière dont a été pris en compte l'avis de l'autorité environnementale	p.116

AVIS DU STAP		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
<p>Secteur de la Planèze : Le STAP 34 souligne la continuité d'une « coulée verte » sur le secteur de la Planèze, partant du Bagnas et rejoignant le fleuve, mais regrette le mitage important des franges de la Planèze.</p> <p>Le STAP souligne la compatibilité entre l'AVAP (pour laquelle ils ont émis un avis favorable) et le PLU. L'AVAP s'imposant au PLU, le STAP donne donc un avis favorable au projet.</p> <p>Recommandation émise : le STAP émet une recommandation en demandant « le lancement d'une étude paysagère sur le secteur de la Planèze, qui ne serait pas une simple cartographie d'usages ou équipements touristiques comme il est présenté dans le PLU. Un diagnostic plus sensible permettrait de reconnaître les valeurs intrinsèques d'un espace naturel sauvage, avec la conscience que la gestion de tels espaces est toujours difficile à proximité de secteurs urbanisés ».</p>		
Modification sur règlement		
Aucune		-
Modification sur zonage		
Aucune		-
Modification sur autre document du PLU		
Aucune Un marché a néanmoins été notifié fin 2015 pour une nouvelle étude paysagère sur la Planèze. Les résultats de l'étude prévus courant 2016 pourront être intégrés à l'OAP relative au secteur Planèze, lors d'une modification ultérieure du PLU.		-

AVIS DE L'ARS	<i>Docs modifiés</i>
----------------------	----------------------

Avis ARS : point relatif à l'alimentation en eau potable	
du PLU arrêté	
<p>Annexes sanitaires : Malgré courrier du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau des Communes du Bas Languedoc, signalant qu'il s'engage à pouvoir alimenter les futurs besoins en logements (environ 4940 habitants permanents et 4100 habitants saisonniers), l'ARS signale qu'il est nécessaire de développer l'adéquation entre « besoin » et « ressource » afin d'avoir une programmation urbaine liée à l'augmentation de la ressource en eau (notamment le projet Aqua Domitia).</p> <p>PADD : L'ARS met en avant l'obligation de mentionner la contrainte de l'alimentation en eau potable dans l'Objectif 3 : « Agde ville solidaire : se loger et vivre ensemble », dans le chapitre 3.2 « Opter pour une extension limitée »</p> <p>Règlement : Ressources privées : Dans le cadre de la réhabilitation du littoral cabanisé ainsi que l'aménagement de la Planèze et de Malfato, les forages individuels actuellement utilisés seront réduits, par raccordement au réseau communal d'eau potable. Il faudra veiller à ce que le PLU impose une parfaite déconnection entre les réseaux d'eau brute privés et le réseau communal.</p>	
Modification sur règlement	
Préciser dans l'article 4 relatif aux réseaux l'obligation de déconnection entre les réseaux d'eau brute privés et le réseau communal	p.8, 16, 30, 44, 60, 66, 73, 82, 89, 94, 99, 103, 11, 116, 120, 124, 130, 135, 143, 148
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
- Intégrer le phasage de l'urbanisation dans : <ul style="list-style-type: none"> - l'évaluation environnementale, - le rapport de présentation / Justification des choix - les OAP - Compléter le PADD, objectif 3	- p.16 de EE - p.78 de JDC - 31, 33, 50, 55, 60, 64, 66, 76, 81, 84 de OAP p.34
Avis ARS : point relatif aux pollutions et nuisances	
<p>Règlement : Principe d'implantation des établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, établissements de santé...) :</p> <p>L'ARS préconise d'inscrire un principe d'implantation des établissements sensibles en dehors des voies bruyantes. Selon l'ARS, les réglementations en matière de prescriptions acoustiques ne sont pas suffisantes, ne serait-ce qu'en cas d'« ouverture de fenêtre » ou en cas de pic de bruit.</p> <p>Concernant les infrastructures routières, la non implantation des établissements sensibles est d'autant plus justifiées que ces axes concernent également la principale source de pollution atmosphérique.</p> <p>Lignes électriques : Règlement : L'ARS signale qu'il est recommandé d'éviter l'implantation de nouveaux établissements sensibles dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes..., sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 µT (microtesla). (Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité).</p>	

Modification sur règlement	
- Préciser dans l'article 2 le principe d'une implantation des établissements sensibles (crèche, établissement scolaire et de santé) en dehors de zones bruyantes (implantation soumise à condition particulière) et les lignes électriques	- 6, 13, 28, 42, 57, 65, 71, 81, 87, 97.
- Ajouter en article 2 que : « Les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées). »	- 6, 13, 28, 42, 57, 65, 71, 81, 87, 92, 97, 102, 110, 115, 119, 123, 129, 134, 141, 147.
Modification sur zonage	
Aucune	
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	

AVIS DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
Avis CD34 : point relatif aux emplacements réservés		
<p>Emplacements Réservés inscrits au projet : Le CD34 signale des modifications à apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ER n°17 : échangeur des Verdisses n'est plus utile – à supprimer - ER n°18 : bd du St Christ : cette réservation ne concerne plus le département, la voie impactée ayant été déclassée au bénéfice de la commune - ER n°33 : échangeur ouest au Cap n'est plus utile – à supprimer <p>Emplacements Réservés à inscrire au projet : Route de Sète, selon le CD34, le giratoire existant sur la RD912 sera à moyen terme insuffisant au regard de l'augmentation des flux. Il conviendrait de prévoir un ER au bénéfice de la commune avec une emprise de 45m de diamètre tel qu'indiqué sur le croquis ci-après :</p>		
 <p style="text-align: center;"><i>Agonco technique d'Agde -- septembre 2015</i></p>		
Modification sur règlement		
Aucune		
Modification sur zonage		
<ul style="list-style-type: none"> - Suppression ER 17 et 33 - Maintien de l'ER 18 mais modification du bénéficiaire qui devient la commune - Ajouter nouvel ER route de Sète pour la desserte du secteur à urbaniser à travers l'élargissement du giratoire 		<i>Plan B4 et B6</i>
Modification sur autre document du PLU		
Mettre à jour la liste des ER en annexe : suppression ER 17 et 33 ; modification du bénéficiaire de l'ER 18 ; ajout nouvel ER Route de Sète		
Avis CD34 : point relatif aux accès sur le réseau départemental		
Le CD34 demande de modifier les articles 3 du règlement afin de préciser la nécessaire consultation des services départementaux pour tout aménagement en lien avec une route départementale.		
Modification sur règlement		
<p>Modifier l'article 3 de toutes les zones : « Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département. »</p>		<p><i>p.7, 14, 29, 43, 59, 66, 72, 81, 88, 93, 98, 103, 110, 113, 119, 123, 129, 134, 142, 148</i></p>
Modification sur zonage		
Aucune		
Modification sur autre document du PLU		
Aucune		
Avis CD34 : point relatif au rejet des eaux pluviales		
Le développement de l'urbanisation devrait engendrer une augmentation du ruissellement et certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées par l'augmentation de la réception		

des eaux. Le Département demande donc à ce que la capacité du réseau d'évacuation des eaux pluviales soit davantage justifiée dans les zones à urbaniser. Les rejets des zones urbaines vers les fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Dans le règlement les articles 4 sur les conditions de dessertes par les réseaux sont à compléter par ces prescriptions.	
Modification sur règlement	
Compléter l'article 4 de toutes les zones : « Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. »	p.8, 16, 30, 44, 60, 66, 73, 82, 89, 94, 99, 103, 111, 116, 120, 124, 130, 135, 143, 148
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-
Avis CD34 : point relatif à la zone AUEP de la Criée	
Le Département est en accord avec le principe de l'extension de la criée sur la zone concernée de 2,2 hectares. Afin d'assurer d'optimiser le fonctionnement de la future zone et de limiter les nuisances associées au passage d'un secteur à l'autre, le Département étudie une modification de la voie actuelle afin de développer une zone portuaire d'un seul tenant. L'écran boisé tel qu'indiqué à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne va pas dans le sens d'un tel regroupement. Le principe d'écran boisé peut être conservé mais la localisation modifiée ou supprimée.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Modifier l'OAP en supprimant l'écran boisé sur le plan tout en conservant le principe qu'un écran boisé devra être prévu de manière à limiter les nuisances visuelles entre la Criée et l'espace public.	p.64
Avis CD34 : point relatif aux espaces naturels sensibles (ENS)	
L'état initial de l'environnement (EIE) mériterait d'être complété au regard la politique Espaces Naturels Sensibles (ENS) menée par le Département de l'Hérault sur la commune d'Agde au travers de son Schéma d'Intervention Foncière (SIF). En lieu et place du dernier paragraphe de la partie « 2.2.3. Espaces Naturels Sensibles », le CD34 propose la rédaction suivante : « sur la commune d'Agde, le Département, en partenariat avec la commune, le conservatoire du littoral et la SAFER, a mis en place un Schéma d'intervention Foncière (SIF) en 2007 (cf. délibération communale en annexe 5-2-2 du dossier de projet de PLU arrêté). Ce schéma a pour objectif d'organiser l'intervention foncière des différents partenaires afin de restaurer et de préserver les espaces naturels. Le Département exerce ainsi une veille foncière et intervient au titre des Espaces Naturels Sensibles dans un périmètre défini autour des abords du canal du midi afin de préserver l'intérêt paysager et environnemental de ce site. »	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Dans l'EIE, remplace le dernier paragraphe de la partie 2.2.3. ENS par : « sur la commune d'Agde, le Département, en partenariat avec la commune, le conservatoire du	p.12

littoral et la SAFER, a mis en place un Schéma d'intervention Foncière (SIF) en 2007 (cf. délibération communale en annexe 5-2-2 du dossier de projet de PLU arrêté). Ce schéma a pour objectif d'organiser l'intervention foncière des différents partenaires afin de restaurer et de préserver les espaces naturels. Le Département exerce ainsi une veille foncière et intervient au titre des Espaces Naturels Sensibles dans un périmètre défini autour des abords du canal du midi afin de préserver l'intérêt paysager et environnemental de ce site. »	
Avis CD34 : point relatif à la densité des logements	
Le CD34 n'a pas de remarque particulière quant au projet global de la commune en matière de gestion économe du foncier résidentiel. Concernant le secteur de Malfato, le CD 34 préconise d'inscrire un phasage dans le temps de l'opération afin de proposer une offre de logements au fur et à mesure des besoins.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-
Avis CD34 : point relatif à la préservation du foncier agricole et naturel	
Le CD 34 rappelle que les principales zones urbanisables possèdent un potentiel agronomique faible et que le secteur de la Planèze joue un rôle de ceinture verte. A ce titre, le CD 34 signale qu'il conviendrait que la commune soit attentive à ne pas développer les zones urbanisables dans ce secteur, en particulier les franges nord et sud. Le CD34 souligne également la cohérence du projet de PAEN des Verdisse et du règlement associé garantissant la vocation agricole du secteur.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Dans les OAP : maintien des projets en franges de la Planèze qui font l'objet de fortes prescriptions limitant les incidences environnementales et paysagères	-
Avis CD34 : point relatif aux logements sociaux	
Le CD 34 souligne les efforts du projet en matière de production de logements sociaux (ER, règlement et secteurs de mixité), passant de 6% à 11% du parc et encourage la commune à poursuivre l'effort à long terme. Concernant plus particulièrement les secteurs de mixité sociale inscrits dans le règlement, le CD 34 souligne qu'ils devront être clairement identifiés dans les plans de zonage.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune : les secteurs de mixité sociale sont bien inscrits sur le plan de zonage du PLU	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-
Avis CD34 : point relatif à la mobilité	
L'attractivité estivale de la commune, qui voit sa population multipliée par 10 l'été, induit une pression particulièrement importante sur tous les modes de mobilité. La forte densité du réseau dédiée aux modes doux de déplacement favorise la pratique du vélo et de la marche. Le principe d'articuler systématiquement les cheminements doux au réseau viaire est de nature à favoriser le développement des modes de déplacement actifs. Dans cet esprit, l'OAP pourrait être complétée utilement par un principe de continuité des itinéraires modes doux afin de faciliter les connexions du réseau et accroître ainsi les offres alternatives à l'utilisation de l'automobile La commune pourrait également envisager des zones de parking dédiées au co-voiturage dans les projets d'aires de stationnement notamment aux entrées de villes voire prévoir des places réservées dans les parkings	

des centres commerciaux.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Ajouter dans les OAP que : « La continuité du réseau de mobilités douces devra être privilégiées dans l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser ».	p.9

AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DU FLEUVE HERAULT	<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
<p>Diagnostic territorial :</p> <p>Dans le rapport de présentation du PLU — Diagnostic territorial - chapitre 2 « risque inondation », il conviendrait de nuancer les propos : « <i>l'existence du talus et du pont SNCF d'une part et du seuil de la Calade d'autre part, règle le débit maximum pouvant transiter dans le lit mineur. Ces ouvrages protègent l'agglomération contre les crues exceptionnelles en affectant à la plaine amont un rôle de stockage et d'écrêteur du débit de pointe.</i> » En effet, le rôle de zone d'expansion de crue de la plaine amont d'Agde est bien réel (écrêtement de 21% d'un débit Q10 et 14% d'un débit Q100) mais la plaine ne «protège» pas la ville d'Agde qui peut être soumise à des inondations et a un événement exceptionnel !</p> <p>Les écoulements sont complexes sur cette partie aval du bassin versant de l'Hérault.</p> <p>De même, les secteurs localisés de part et d'autre de l'embouchure de l'Hérault ont de très fortes probabilités d'être submergés en Q100, le niveau marin ayant également de fortes probabilités d'être haut lors d'un tel épisode hydrométéorologique. Ces deux secteurs ont par ailleurs la particularité d'être d'abord isolés (inondation des voies d'accès) avant d'être eux même submergés ce qui peut représenter un risque supplémentaire.</p> <p>Le risque inondation est bien présent sur Agde.</p>	
<p>Etat Initial de l'Environnement :</p> <p>Les éléments en lien avec le PPRI font référence à l'ancienne version du document.</p>	
<p>Evaluation Environnementale :</p> <p>Plusieurs projets de développement du territoire sont implantés sur des secteurs concernés pour partie ou totalement par des zones à risques du PPRI. Il est indispensable que ces projets respectent les prescriptions du PPRI. Ces projets ne doivent pas conduire l'implantation de nouveaux enjeux dans les zones à risques.</p> <p>Il convient de rappeler qu'Agde fait partie des communes du Territoire à Risques importants d'inondation Béziers- Agde (TRI Béziers — Agde) et que la SNGRI a fixé trois grands objectifs : augmenter la sécurité des personnes, réduire le coût des dommages et raccourcir le retour à la normale des territoires sinistrés. Ces objectifs ne pourront être atteints que par une bonne prise en compte dans les documents de planification et d'urbanisme.</p>	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
- Modifier le diagnostic territorial en remplaçant la phrase « ces ouvrages protègent l'agglomération... » par « ces ouvrages permettent de limiter les risques de l'agglomération... ».	p.41
- Actualiser l'EIE avec le PPRI approuvé en 2014	

AVIS DE VNF	<i>Docs modifiés</i>
--------------------	----------------------

du PLU arrêté	
Projet de Port Fluvial : Pas de remarque particulière	
<p>Patrimoine bâti de Voies Navigables de France : Il existe sur la commune 3 bâtiments d'habitation et leurs annexes situés en zone Ner. Il s'agit des maisons éclusières du Bassin Rond et du Bagnas et de la maison cantonnière de Prades. Afin de ne pas compromettre d'éventuels projets de valorisation touristique en lien avec le développement des territoires et du canal du Midi, il convient de permettre le changement de destination de ces bâtiments. Bien que le règlement semble le permettre, il conviendrait de les autoriser de manière plus explicite.</p> <p>Plans pages suivantes.</p>	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Identifier les bâtiments mentionnés par les Voies Navigables de France sur les plans de zonage pour permettre leur changement de destination.	<i>Plans B3, B5</i>
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

AVIS DU MINISTRE DE LA DEFENSE	Docs modifiés du PLU arrêté
<p>Servitudes radioélectriques :</p> <p>Maintien des 2 servitudes PT2 suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sémaphore d'Agde Mont St-Loup au Sémaphore Fort Richelieu de Sète (décret du 02/02/2001) - sémaphore d'Agde Mont St-Loup au sémaphore de Leucate (décret du 02/02/2001) <p>Abrogation (par décret du 26/10/2010) de la servitude PT2 Narbonne la Clape au sémaphore Fort Richelieu de Sète (décret du 28/07/1986).</p> <p>Coordonnées du service gestionnaire à modifier dans le tableau des Servitudes d'Utilité Publique (annexe du PLU) : <i>Unité de Soutine de l'Infrastructure de la Défense (USID) de Montpellier</i> <i>BP 6066</i> <i>34086 MONTPELLIER Cedex 4.</i></p> <p>Servitude sémaphorique de champ de vue AR1 : L'ensemble des articles constituant cette loi, a été abrogé par l'ordonnance n°2004-1374 du 20 décembre 2004 et notamment son article 1. A l'occasion de l'élaboration de la partie législative du Code de la Défense, les</p>	

dispositions de la loi du 18/07/1895 ont été codifiées mais le tableau fixant les sémaphores concernés, et qui figurait en annexe, n'a pas été repris. Il en a résulté que le fondement juridique de la servitude de champ de vue du sémaphore a disparu.

Le Ministère de la Défense a saisi la Préfecture afin d'établir une nouvelle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.511261 du code de la Défense. S'agissant d'une restauration de servitude d'utilité publique n'entraînant aucune expropriation donc aucun transfert de propriété, mais seulement l'interdiction de construire au-dessus d'une certaine hauteur, le service juridique du Ministère de la Défense a considéré, conformément aux termes du paragraphe III de l'article L.11-1 du code de l'Expropriation qu'il y a pas lieu de recenser les propriétaires des terrains compris en totalité ou en partie dans l'assiette de la servitude.

Une enquête publique sera ouverte en Préfecture dans les meilleurs délais afin de régulariser cette situation

Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
	-
Modification sur autre document du PLU	
- Prendre en compte les modifications apportées aux servitudes radioélectriques - Dans l'attente de la régularisation de la servitude, maintien de la servitude AR1 telle qu'inscrite au POS - Mettre à jour la liste des servitudes	

AVIS DE LA SNCF	<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
Avis de la SNCF : point relatif au zonage	
Parcelles de la maison de garde barrière située au passage à niveau n°289 : SNCF Immobilier demande à ce que les parcelles cadastrées IM102, 104 et 105 classée dans le dossier arrêté en zone A, soient classées en zone UD1, de la même manière que les parcelles voisines des rues Achille Bautes et du 8 mai 1945.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Inclure les parcelles cadastrées section IM n°102,104 et 105 en zone UD1a	<i>Plan B4</i>
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-
Avis de la SNCF : point relatif au règlement	
SNCF Immobilier demande à ce que les zones concernées par les emprises ferroviaires soient concernées par une réglementation ad hoc permettant l'exploitation, l'entretien, la rénovation et la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire : « en cohérence avec les impératifs de l'activité ferroviaire, pour qu'il soit clairement établi que ces articles ne contraignent pas les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire. Nous souhaitons que les articles 2 et 3 de ces zones relatifs aux occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions et aux accès aux voiries soient mis en cohérence avec les impératifs de service public de l'activité ferroviaire, pour qu'il soit clairement établi que les articles ne contraignent pas les constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires. Je vous propose d'y ajouter la condition suivante « les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ». Les articles 6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies ne font pas systématiquement référence aux emprises publiques, ce qui peut être source d'interprétations. Il conviendrait d'autoriser l'application des limites de recul prévues par la notice T1 relative aux servitudes d'utilité publique du chemin de fer d'une part, et d'autre part d'intégrer les notions d'exception, dans la mesure où pour le bon fonctionnement et la sécurité des installations ferroviaires, les constructions et installations doivent se trouver au plus près des voies ferrées et sur le domaine public ferroviaire. Les articles 7 des zones concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'admettent pas d'implantations différentes pour les activités ferroviaires. Je vous propose d'y admettre des	

implantations différentes à la condition suivante : « pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».	
Les articles 8 relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'indiquent pas de contre-indications pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
Je vous propose d'y admettre des implantations différentes à la condition suivante : « pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».	
Dans les articles 9 relatifs à l'emprise au sol, lorsqu'elle est réglementée, une notion d'exception devrait être introduite faisant état de dispositions différentes à prévoir pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».	
Les articles 10 relatifs à la hauteur ne prévoient pas d'exonérations pour les constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires. Il serait préférable de ne pas instaurer de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.	
Les articles 11 réglementant les aspects extérieurs des constructions ne semblent pas intégrer les référentiels de sécurité ferroviaire, qui préconisent entre autre de poser des clôtures défensives pouvant aller jusqu'à 3 mètres de hauteur. Je vous demande de bien vouloir mettre en conformité ces articles par l'instauration de dispositions particulières pour les impératifs de la sécurité des installations ferroviaires.	
Les articles 13 établissant les règles des espaces libres et plantations doivent être mis en compatibilité avec l'application de la servitude d'utilité publique T1 instaurée par la loi du 15 juillet 1845, précisant qu'aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne doit être effectuée dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.	
Modification sur règlement	
- Modifier les articles 2 et 3 dans les zones A, Aer, Ner, UEt, UD1, UD2, UEa et Nt1 tel que demandé par la SNCF	- 42, 43, 57, 59, 110, 115, 134, 147, 148
- Dans les zones A, Aer, Ner, UEt, UD1, UD2, UEa et Nt1 aux articles 6, 7, 8, 10 et 11, ajouter cette phrase : « <i>Des adaptations mineures pourront être autorisées aux règles sus-visées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les nécessitant pour des raisons techniques.</i> »	- 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 111, 112, 113, 117, 118, 136, 137, 149, 150
Modification sur zonage	
Aucune	
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	
Avis de la SNCF : servitudes d'utilité publique	
La servitude T1 jointe au courrier devra figurer au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique. Le texte l'instituant et sa notice technique explicative devront être annexés au volet des servitudes d'utilité publique.	
Modification sur règlement	
Aucune	
Modification sur zonage	
Aucune	
Modification sur autre document du PLU	
- Mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique - Figurer la servitude T1 sur le plan des servitudes	Liste et plan des servitudes
Avis de la SNCF : Problématique des passages à niveaux n°288 et 289	
Les passages à niveau (PN) n° 288 et 289 sont actuellement classés parmi les plus dangereux à l'échelle	

nationale. La suppression de ces passages à niveau est une priorité pour SNCF Réseau Languedoc-Roussillon. Tout franchissement nouveau de la voie devra se faire obligatoirement par un ouvrage dénivelé. Il convient de veiller à ce que toute opportunité soit l'occasion de supprimer les passages à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagement ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression de PN. Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau. Pour les passages à niveau figurant sur la liste nationale des passages à niveau dits « préoccupants », la commune devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

AVIS DU SDIS 34	<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
Le SDIS émet un avis favorable au projet mais propose de nombreuses prescriptions techniques générales, concernant l'accessibilité, la défense extérieure contre l'incendie et la consultation du SDIS.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Annexer toutes les prescriptions du SDIS en annexe du PLU	<i>Annexes</i>

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
La Chambre d'Agriculture signale qu'elle juge conséquente l'augmentation de 16 hectares de l'enveloppe urbaine et que le zonage de 176 hectares de surfaces en « AU » n'est pas suffisamment économe. Les objectifs du PADD et les choix en matière de zonage agricole et de règlement pour y parvenir sont discutables par : <ul style="list-style-type: none"> - L'absence de justification quant au découpage des zones agricoles, naturelles et à leurs vocations spécifiques en matière de construction agricole qui dépassent le cadre fixé par l'article R.123-7 et 8 du Code de l'Urbanisme. Susceptibles de bloquer davantage des projets identifiés et localisés dans le diagnostic agricole ; - Une distorsion singulière du zonage à vocation agricole avec des sous-secteurs As et Av, en réalité dédiés aux aires existantes de stockage/stationnement et d'accueil des gens du voyage. Et ce, en contradiction avec l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme. - La rédaction du règlement de la zone agricole A qui limite le cadre fixé par l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, avec des possibilités de constructions réduites aux continuités des villes et villages existants fixes de la distance de réciprocité ; Ces choix généralement considérés préjudiciables aux espaces et aux activités agricoles, demeurent toutefois secondaires au vu des contraintes issues de l'application de la loi littoral et du plan de prévention des risques inondation sur la commune. Ainsi, tout projet de PLU n'est pas en mesure d'accompagner le maintien, le développement ou l'installation des exploitations.	
Modification sur règlement	
Améliorer la corrélation entre les articles 1 et 2 dans les zones naturelles et agricoles concernant les possibilités données dans le cas de changement de destination de bâtiments patrimoniaux (mauvaise lisibilité du règlement ; erreur matérielle)	<i>- p.109, 110, 114, 115, 119, 123,</i>

	128, 129, 133, 134, 141, 146, 147
Modification sur zonage	
Aucune car les zonages des zones naturelles et agricoles ont été définis selon les protections existantes notamment sur le plan environnemental (ZNIEFF, site Natura 2000, zones humides, ...) et la destination actuelle des terres. Par ailleurs, les règles des zones A et N sont sensiblement similaires ; la différence de zonage n'influe pas sur l'activité agricole.	
Modification sur autre document du PLU	
- Maintien de l'augmentation de 16ha de l'enveloppe urbaine et du zonage en AU de 176ha. En effet, l'augmentation de 16 hectares de l'enveloppe urbaine n'est pas relative au projet du PLU mais à la prise en compte de l'artificialisation des dernières années. Parmi les 176 hectares en « AU », une partie est bloquée à l'urbanisation et une majorité est déjà en partie artificialisée. - Maintien des divers documents PLU qui prennent en compte le Loi Littoral et le PPRI même si ces deux règles sont parfois contraignantes au maintien, au développement ou à l'installation des exploitations agricoles, car ce sont des obligations réglementaires.	

AVIS DE GRT GAZ		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
Annexe : 5.7.1. Liste des S.U.P. :		
Adresse de la servitude I3 à modifier :		
GRTgaz – Pôle Exploitation Rhône Méditerranée – Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires – 33 rue Pétrequin – BP 6407 – 69413 Lyon Cedex 06		
5.7.2 Plan des S.U.P.		
Les Plans inscrits dans le projet possèdent un décalage.		
Modification sur règlement		
Aucune		-
Modification sur zonage		
Aucune		-
Modification sur autre document du PLU		
- Modifier dans la liste des servitudes l'adresse du service gestionnaire de la servitude 13 - Modifier dans les annexes le plan des SUP		<i>En annexe, liste et plan des servitudes</i>

AVIS DE L'INAO		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
L'INAO a émis un avis sans remarque en date du 10 juillet 2015.		
Modification sur règlement		
Aucune		-
Modification sur zonage		
Aucune		-
Modification sur autre document du PLU		

Aucune	-
--------	---

AVIS DE LA VILLE DE BESSAN		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
La Ville de BESSAN a émis un avis sans remarque en date du 20 juillet 2015.		
Modification sur règlement		
Aucune	-	
Modification sur zonage		
Aucune	-	
Modification sur autre document du PLU		
Aucune	-	

AVIS DE LA CCI DE BEZIERS		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
La CCI de Beziers a émis un avis sans remarque en date du 06 octobre 2015.		
Modification sur règlement		
Aucune	-	
Modification sur zonage		
Aucune	-	
Modification sur autre document du PLU		
Aucune	-	

AVIS DU SCOT DU BITERROIS		<i>Docs modifiés du PLU arrêté</i>
Le SCOT du Biterrois a émis un avis favorable en date du 02 octobre 2015.		
Modification sur règlement		
Aucune	-	
Modification sur zonage		
Aucune	-	
Modification sur autre document du PLU		
Aucune	-	

II. MODIFICATIONS DU PLU ARRETE CONSIDERANT LES DEMANDES FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET REPRISES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique unique sur le PLU et l'AVAP d'Agde arrêtés lors du conseil municipal du 30 Juin 2015, s'est tenue du 15 Octobre au 23 Novembre 2015. Initialement prévue d'un mois, elle a été prolongée d'une semaine afin de pouvoir organiser une permanence supplémentaire du commissaire enquêteur compte tenu de l'affluence constatée lors des trois permanences prévues initialement, et permettre à tous d'être reçu.

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

Suite à cet avis, compte tenu du retour de la mairie en date du 15 Décembre 2015 et d'un échange avec les services de l'Etat sur les modifications envisagées du projet de PLU tel que soumis à l'enquête publique, les modifications listées ci-dessous sont proposées au Conseil Municipal pour l'approbation du document final ; le listing ci-dessous reprends systématiquement en entête les retours formulés par le commissaire enquêteur et Monsieur Le Maire dans leurs échanges datés du 30 Novembre et du 15 Décembre 2015 :

Point n°1 : remarques techniques du service instructeur de la CAHM

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

- **Remarque 1 : favorable** à la rectification de l'emplacement réservé n°51,
- **Remarque 2 : favorable** à permettre en zone UB1, UB4 et UB5, des implantations en retrait des limites séparatives comme le prévoyait le POS et considérant les restrictions de taille des extensions possibles parfois imposées par le PPRI,
- **Remarque 3 et 4 : défavorable** à prévoir des exceptions aux marges de recul par rapport à l'alignement et de retrait par rapport aux limites séparatives dans les zones UC1, UC4 et UD2. Ceci afin de limiter les risques de conflit de voisinage et de sur densification du tissu urbain, dans un contexte où la densification urbaine permise avec le PLU est déjà beaucoup plus forte que ce qu'autorisait le POS.
- **Remarque 5 : défavorable** à revoir les hauteurs permises en limites séparatives dans les zones UD1b1 et UD1b2, toujours dans le souci de se prémunir contre l'augmentation des risques de sur-densification et de conflits de voisinage dans un secteur déjà fortement densifié.
- **Remarque 6 : plutôt défavorable** à la suppression de la référence à l'emprise au sol résiduelle dans les zones UB, UC, UD et AUT car l'enjeu sur ce secteur littoral, s'il est de décabaniser pour partie des terrains jusqu'ici non constructibles (car de taille inférieure à 800 m²), il est également de ne pas trop densifier la zone en permettant systématiquement à des parcelles déjà construites de 800 m² ou plus de diviser leur terrain en plusieurs lots. En gardant cette notion d'emprise au sol résiduelle, les possibilités de division de terrain

seront tenues par la réalité d'occupation des constructions existantes (parcelles plus ou moins « remplies »).

- **Remarque 7 : défavorable** à instaurer des règles de hauteur différenciées dans un même zonage UD4, ceci afin de préserver une cohérence de zone tel que prévue par le PLU.
- **Remarque 8 : favorable** à instaurer les règles de gabarit prévues au PLU pour les voies nouvelles également pour les voies existantes, mais également favorable à prévoir des exceptions à cette règle générale pour les secteurs historiques à la configuration urbaine complexe (UA, UB1, UB4 et UB5), selon la configuration du terrain et l'importance du projet développé.
- **Remarque 9 : favorable** à préciser la référence des bâtiments à conserver au PLU sur lesquels le changement de destination est autorisé en zones N et A, à ceux identifiés dans les documents graphiques de l'AVAP. Il s'agit d'une omission qui doit être corrigée.
- **Remarque 10 : favorable** à préciser par un graphique l'article 6 des zones A et N, afin de faciliter la compression de la règle.
- **Remarque 11 : défavorable** à l'augmentation « simpliste » du coefficient d'emprise au sol.
- **Remarque 12 : pour raisons pratiques et de fonctionnalité des services publics, favorable** à maintenir une possibilité d'implantation de locaux à ordures ménagères et aux ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques par exemple) dans les marges de recul par rapport à l'alignement.
- **Remarque 13 : favorable** à limiter la notion de 25m² par places de stationnement dans le cas des garages collectifs ou des aires de stationnement collectives (et non au stationnement individuel, pour lequel une place de 2m50 x 5m est suffisante (pas de voies de circulation ou de recul nécessaire).
- **Remarque 14 : favorable** à ne pas imposer de locaux à ordures ménagères pour les constructions individuelles mais souhait de le maintenir pour les opérations collectives pour des raisons évidentes de bon fonctionnement des opérations.
- **Remarque 15 :** la réglementation des clôtures a fait l'objet d'une proposition de réglementation sur l'ensemble de la commune, qui a été soumise à l'enquête publique. La mairie a néanmoins souhaité revenir sur cette proposition suite aux remarques du service ADS et de l'association Agathé.
- **Remarques 16 à 19 : favorable** à revenir sur ces points, plus en cohérence avec la réglementation et l'urbanisation actuelles. Ces points n'ont pas été correctement retranscrit dans le projet de PLU.
- **Remarque 20 : favorable** à autoriser plus de souplesse sur les bâtiments identifiés à conserver dans l'AVAP (et notamment les terrasses en zones faubourgs, non visibles depuis l'espace publics) afin de permettre une valorisation réelle du bâti en vue d'une occupation. Cette préoccupation est également développée par le courrier du Ministère de la Défense visé au point A4 ci-dessous. Ces modifications sur le règlement de l'AVAP devront néanmoins être soumises et validées en commission locales de l'AVAP avant approbation du projet.
- **Remarque 21 : favorable** à maintenir les règles de retrait par rapport à l'alignement au dernier niveau des immeubles du front de mer du Grau d'Agde, afin d'encourager une diversité de forme et de volume des immeubles, mais défavorable à maintenir la règle des coursives au rez-de-chaussée car leur gestion est complexe et les espaces souvent voués à être occupés plus ou moins légalement par les terrasses ou commerces implantées en pied d'immeubles.

Modifications sur règlement

- | | |
|---|------------------------|
| - Autoriser en zones UB1, UB4 et UB5 des implantations en retrait des limites séparatives (article 7) | - p.18 |
| - Généraliser dans toutes les zones les exigences de gabarits de voies préconisées pour les voies nouvelles aux voies existantes (sauf exceptions à | - p.8, 15, 30, 44, 59, |

<p>cadrer en secteurs historiques UA, UB1, UB4 et UB5 selon la configuration du terrain et l'importance du projet) (article 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zones N, Ner, NL, A et Aer pour les changements de destination autorisées, faire explicitement référence aux monuments historiques et bâtiments identifiés dans le cadre de l'AVAP (et non au repérage graphique qui ne ferait que reprendre ces éléments) (article 2) et harmoniser la corrélation avec l'article 1 (ambiguïté de la règle ; erreur matérielle) - Rajouter un graphique expliquant l'article 6 des zones A et N, - Dans toutes les zones, autoriser l'implantation de locaux à ordures ménagères et ouvrages publics de faible importance (par exemple transformateurs électriques) dans les marges de recul par rapport à l'alignement (article 6) - Dans toutes les zones où le stationnement est précisément réglementé, n'imposer 25m² par place de stationnement que pour les opérations de garages et d'aires de stationnement collectifs ; pour les opérations d'habitat individuel, n'imposer que des places de 5m x 2m50 minimum (article 12), - Ne pas imposer d'obligation de création de locaux à ordures ménagères pour les constructions individuelles (article 11), - Revoir la règle relative aux clôtures (article 11) ; cf. point n°3 ci-dessous mais reprendre réglementation actuelle du Cap pour maintenir une cohérence (utilisation du basalte par exemple). - Autoriser la destination « Hôtel » en UD5, - Dans l'article 6 de la zone UD4, corriger le recul depuis la Route de Rochelongue : 5m et non 10m, - Sur le front de mer du Grau d'Agde, imposer une attique en toiture (retrait par rapport à l'alignement en toiture) mais pas au rez de chaussée (article 6 et 11) 	<p>73, 82, 88, 94, 98</p> <p>- p. 110, 115, 129, 134, 142</p> <p>- p. 112, 117, 130, 136</p> <p>- p.16, 31, 45, 61, 67, 75, 83, 89, 104, 111, 117, 120, 124, 130, 136, 143, 149</p> <p>- p.24, 38, 55, 63, 79, 85, 91, 96, 100, 144</p> <p>- p. 16, 31, 45, 61, 70, 75, 83, 89, 111, 117, 120, 124, 130, 136, 152, 149</p> <p>- p. 11, 21, 36, 51, 62, 68, 77, 84, 90, 95, 100, 104, 112, 117, 121, 125, 131, 136, 144, 150</p> <p>- p.42</p> <p>- p.45</p> <p>- p.16, 21</p>
Modification sur zonage	
<ul style="list-style-type: none"> - Rectification de l'ER n°51 - Suppression de la bande de recul de 100m du littoral sur les secteurs urbains (AUh4) - Etendre la zone UEc face à But tel qu'est inscrite au POS la zone commerciale 	<p>- plan B7</p>
Modification sur autre document du PLU	
<ul style="list-style-type: none"> - Aucune 	<p>-</p>

Point n°2 : augmentation du coefficient d'emprise (CES) au sol sur le secteur littoral	
<p>Le coefficient d'emprise au sol en zone UD4 et AUh4 Suite à l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a demandé l'augmentation du CES fixé à 0,2. La mairie est favorable à cette demande mais pas pour les terrains trop petits afin d'éviter une surdensification du secteur littoral, ce pourquoi elle avait instauré un CES limité. La mise en place d'un CES différencié selon les tailles de terrain permet de répondre à cette demande.</p>	
Modification sur règlement	
Instaurer un CES différencié selon la taille des terrains en zone UD4 et AUh4 (article 9): <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles inférieures à 500 m² : CES de 0,1 - Parcelles de 500 à 1000 m² : CES de 0,2 - Parcelles supérieures à 1000 m² : CES de 0,3. 	p. 49, 76
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

Point n°3 : diverses observations émanant de l'association AGATHE
<p>L'association a fait de nombreuses remarques sur le projet de PLU. Certaines seront prises en compte, d'autres non :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le secteur de la Méditerranéenne, la problématique de la pollution sur site est clairement énoncée au travers de l'article 2 de la zone qui prescrit que les activités permises seront compatibles selon l'état des pollutions présentes sur site. - L'incohérence entre deux emprises au sol inscrites dans l'OAP d'entrée du Cap sera corrigée. Par contre, tant sur la desserte du site, les flux et sa programmation, le projet ne sera pas modifié car la volonté est de restructurer profondément le site et de marquer qualitativement et significativement l'entrée de station. Les choix qui sont faits ont fait l'objet d'études techniques qui les justifient. Par ailleurs, concernant la végétalisation, le règlement du PLU impose a minima le remplacement de tout arbre supprimé et l'étude d'impact imposera les contreparties environnementales éventuelles à la réalisation du projet. - Il en est de même concernant le projet de l'Île des Loisirs : la volonté est également de restructurer profondément le site c'est pourquoi le projet ne sera pas abandonné. Il représente un projet majeur pour le maintien de l'attractivité de la station et donc de l'activité économique locale. L'OAP traduit par ailleurs un projet qualitatif qui impose une trame végétalisée significative de même que le règlement qui prescrit le maintien ou le remplacement de tout arbre existant ; le passage en CDNPS impose par ailleurs que les deux boisements significatifs existants initialement classés en espace boisés classés soient conservés et identifiés au titre d'éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). - Sur Malfato, la programmation en logement sociaux est affichée dans l'OAP et s'imposera de fait au projet qui sera développé sur le secteur. Les précisions de la mise en œuvre opérationnelle du projet sont jugés ne relevant pas du PLU hormis la nécessité de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre de la zone. - Concernant le secteur de la Prunette, de Batipaume ou de la zone NL2, les éléments inscrits dans le PLU, tant sur la programmation que sur la préservation des éléments paysagers voire environnementales des sites sont jugés suffisants d'autant que l'urbanisation de ces secteurs est également réglementée par l'AVAP. Les constructions permises sur la zone NL2 sont par ailleurs particulièrement restreintes puisqu'en zone naturelle. Le nombre d'hébergement

touristique complémentaire à l'activité agricole qui pourra être autorisée dans la zone, sera néanmoins limité tel que demandé par les services de l'Etat dans leur avis de synthèse.

- Leurs remarques sur l'aménagement de la zone des Champs Blancs sont jugés inappropriées voire inexacts considérant les éléments inscrits dans le PLU, soit dans le règlement, l'étude justifiant une dérogation à l'amendement Dupont ou la gestion des flux, illustrée dans l'OAP.
- Concernant les remarques relatives au respect du PPRI, ce dernier s'impose au PLU c'est pourquoi ce dernier ne reprend pas tout le détail de la réglementation applicable mais y fait clairement référence dans l'entête de chaque règlement de zone. Par ailleurs, que ce soit sur la Méditerranéenne, l'Île des Loisirs ou le secteur littoral, les projets affichés au PLU ne sont pas incompatibles avec le PPRI, mais devront veiller à respecter ses prescriptions.
- Sur le secteur de la Tamarissière, la mise en cohérence avec l'AVAP sera faite pour permettre la réalisation d'un parking au nord du camping, nécessaire pour la gestion des flux aux abords d'une zone naturelle sensible.
- Les prévisions et outils pour la réalisation de logements sociaux dans le PLU sont jugées suffisantes et conformes aux exigences réglementaires.
- La ceinture verte structurée dans le PLU est conforme au SCOT du Biterrois c'est pourquoi leurs remarques à ce sujet sont jugées non fondées. L'emplacement réservé n°35 sera modifié afin de ne pas impacter la zone Natura 2000. Les aménagements légers de pleine nature dans la Planèze ne seront pas précisés car il semble impossible d'en dresser une liste exhaustive et ne sont pas par ailleurs nécessairement générateurs d'emprise au sol.
- Les questions relatives aux réseaux d'eau sont reprises dans les thématiques abordées par les services de l'Etat.
- La référence au Conseil Départemental dans la liste des emplacements réservés sera rectifiée afin de ne faire apparaître que le Département de l'Hérault. Hormis l'emplacement réservé n°35 qui sera modifié afin de ne pas impacter la zone Natura 2000 du Bagnas et ceux que le Département de l'Hérault a demandé à supprimer, les autres emplacements réservés seront préservés car jugés nécessaires, notamment pour la gestion des flux en période estivale.
- La compatibilité avec le SCOT du Biterrois est jugée assurée, notamment par l'instance elle-même dans son avis du 2 Octobre 2015. Les quelques incohérences entre le PADD et les pièces réglementaires du PLU seront corrigées dans le PADD sans que l'économie générale de ce dernier ne soit remis en cause.

Les propositions faites sur la réglementation des clôtures sont jugées intéressantes et seront reprises dans le règlement du PLU, hormis sur la station du Cap d'Agde afin de maintenir l'homogénéité actuelle (notamment par la référence faite au basalte) et les secteurs où l'AVAP serait susceptible de définir d'autres prescriptions plus appropriées au contexte urbain.

Modification sur règlement	
- Limitation du nombre d'hébergements touristiques accessoires à l'activité agricole en zone NL2.	- p.141
- Dans les zones hors du Cap d'Agde et en adaptant la disposition au contexte lié au classement de la zone (urbaine ou naturelle/forestière), à l'AVAP voire au PPRI, modifier la réglementation sur les clôtures à l'alignement en proposant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit un mur plein de 1m20 maximum surmonté jusqu'à une hauteur maximale de 2m d'un dispositif transparent ou végétalisé (cas général), ▪ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2m mais seulement si le mur de clôture est reculé d'1m depuis l'alignement et le parterre ainsi créé, planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire, ▪ dans les secteurs naturels et agricoles, privilégier une clôture transparente visuellement ou perméable (en cohérence avec le règlement des zones paysagères de l'AVAP voire du PPRI). 	- p. 11, 21, 36, 51, 62, 68, 77, 84, 90, 95, 100, 104, 112, 117, 121, 125, 131, 136, 144, 150
Modification sur zonage	
- Identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Environnement les deux	Plan B.9

boisements significatifs sur l'Île des Loisirs - Maintien de l'ER 44 et modification du règlement de l'AVAP par CLAVAP - Modification de l'ER 35	
Modification sur autre document du PLU	
- Dans l'OAP Entrée du Cap, mettre en cohérence les chiffres relatifs à l'emprise au sol - Modifier dans les annexes la liste des ER pour supprimer la distinction CG34 et Département. Seul le Département de l'Hérault apparaîtra. - Dans le PADD, mentionner le projet d'entrée de station du Cap d'Agde, supprimer la référence à l'Ecoparc des Cadières ainsi qu'au déménagement des boîtes de nuit sur l'Île des Loisirs. - Rajout dans l'évaluation environnementale de l'impact de l'ER sur le site Natura 2000	- p.77, 79 - p.20, 62, 63, 65 - p.30

Point n°4 : modifications sur les édifices patrimoniaux, plus particulièrement sur le sémaphore du Mont Saint Loup

Dans le cadre de l'enquête publique, le Ministère de la Défense s'est manifesté pour apporter plus de souplesse aux modifications des édifices patrimoniaux identifiés comme à conserver dans l'AVAP. Leur remarque portait avant tout sur le sémaphore du Mont Saint Loup considérant les enjeux de reconversion du site, mais reste générale sur l'évolution possible du patrimoine bâti agathois. Pour apporter de la souplesse dans les possibilités d'évolution de ce dernier, l'AVAP sera plus particulièrement modifié. L'objectif étant de maintenir un patrimoine vivant et attractif (notamment pour les logements), gage d'une préservation durable. Quelques prescriptions dans le PLU sont également modifiées, dans le même objectif.

Modification sur règlement	
- Dans l'article 1 de la zone N, préciser « bureaux hormis ceux autorisés à l'article 2 »	p.128
- Dans l'article 2 de la zone N, préciser que les extensions limitées de 50m ² s'appliquent aux « autres » bâtiments que ceux identifiés comme à conserver	p.129
- Préciser dans l'article 6 de la zone N que dans le cadre de la valorisation du sémaphore et du phare du Mont Saint Loup, des implantations différentes pourront être autorisées (les bâtiments étant situés sur des emprises publiques)	p.130
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

Point n°5 : diminution de zones naturelles et déclassement d'EBC

Deux demandes concernaient le déclassement d'EBC (bas du Mont Saint Loup et sur la zone des Sept Fonts) pour rendre constructible des terrains classés en zone naturelle. Compte tenu que ces modifications n'ont pas été soumises à l'avis de la CDNPS, le PLU ne sera pas modifié dans ce sens. Une demande concernait la réduction de la zone N et de l'emplacement réservé n°27 situés à l'ouest de la parcelle LX n°113. Considérant le rôle donné à cette bande classée en zone naturelle et repérée comme emplacement réservé, à savoir maintenir une continuité verte jusqu'à l'Hérault, et considérant la configuration des abords situés un peu plus au nord de la route jouxtant la parcelle (avenue de St Vincent), il est souhaité diminuer légèrement sa largeur (dans l'alignement des bas côtés plus au nord). Ainsi, ajouté à l'obligation de traitement des franges de la Planèze, le PLU maintient son objectif de corridor écologique jusqu'à l'Hérault, tout en ne compromettant pas la constructibilité de la parcelle LX n°113. A noter qu'une inversion des intitulés des emplacements réservés n°26 et 27 a également été relevée et sera corrigée en conséquence.

Enfin, une demande concernait la réduction de la bande naturelle située autour de la station d'épuration (STEP) de la Guiraudette. Considérant le projet de centre technique municipal à proximité immédiate de la STEP, il est souhaité sortir ce dernier de la zone spécifique lié à la STEP et créer un sous-zonage propre aux équipements publics autre que la STEP. La zone naturelle situé à l'est de ce nouveau sous-zonage pourrait ainsi être réduite et la zone UEa étendue. Par contre, la zone naturelle doit être maintenue sur une largeur de 100m minimum aux abords de la zone de la STEP compte tenu des dispositions réglementaires sanitaires interdisant tout logement et activités accueillant du public à moins de 100 mètres de la station.	
Modification sur règlement	
Distinction de deux sous-zonages en zone UP3 : un pour la STEP et un autre pour le CTM (équipement public hors STEP)	- p.65
Modification sur zonage	
<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la zone naturelle à l'ouest de la parcelle LX n°113 dans le prolongement des bas côtés de la voie situés un peu plus au nord - Diminution de l'emprise de l'emplacement réservé n°27 conformément aux limites de la zone N - Rectification du nom de l'emplacement réservé n°27 - Supprimer ER n°26 - Création de deux sous-zonages UP3 (STEP et CTM), diminution de la zone N et extension de la zone UEa. 	plan B7
Modification sur autre document du PLU	
<p>Dans la liste des emplacements réservés située dans les pièces annexes du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rectification des intitulés et localisation de l'emplacement réservé n°27 - suppression de l'ER n°26 	

Point n° 6 : en zone mixte activités-logements, limiter voire interdire les commerces et l'artisanat	
<p>Dans le cadre de l'enquête publique, il a été demandé de limiter la taille des commerces en zone UD2, zone mixte autorisant des habitations et des commerces, pour éviter de trop gros conflits de voisinage. Compte tenu de la mixité fonctionnelle autorisée dans la zone et pour permettre un cadre de vie qualitatif, il est souhaité contenir la taille des commerces à 400 m² maximum de surface de plancher, évitant ainsi toute proximité avec des commerces de grande surface, aux nuisances effectives. Ces derniers sont plus particulièrement permis dans les zones du PLU spécifiquement dédiées au commerce et à l'activité économique. Dans un même souci de limiter les conflits de voisinage et compte tenues des hauteurs permises dans la zone, il a été demandé d'imposer une retrait par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Une autre demande concernait l'interdiction des commerces et de l'artisanat dans les secteurs résidentiels littoraux (UD4 et AUh4), pour les mêmes raisons de nuisances et conflits de voisinage. Il est souhaité répondre favorablement à cette demande, hormis sur axes de desserte des plages, compte tenu de leur rôle joué en période estivale (voies de transit et repère pour les estivants, déjà occupées par des commerces).</p>	
Modification sur règlement	
<ul style="list-style-type: none"> - En zone UD2, limiter la taille des commerces à 400m² (article 2) - En zone UD2, imposer un recul aux limites séparatives sauf sur la Route de Sète (article 7) - En zone UD4 et AUh4, interdire le commerce et l'artisanat hormis ceux dont le front bâti donne sur la Route de Guiraudette, Route de Rochelongue, avenue de Saint Vincent, chemin des Dunes et chemin de Notre-Dame à Saint-Martin. 	<p>- p.42</p> <p>- p.47</p> <p>- p.42, 71</p>
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	

Aucune	-
--------	---

Point n°7 : la Planèze	
<p>Différentes remarques ont été faites sur le secteur de la Planèze, tant sur son périmètre que sur les franges bâties du secteur.</p> <p>Au PLU, la Planèze est identifiée par une vaste zone naturelle (NL1) s'étendant d'Est en Ouest et relie le Bagnas, les Monts St Loup et St Martin à l'Hérault et le secteur des Verdisses. Est ainsi suivie la prescription du SCOT du Biterrois qui impose une bande de 300m non construite au cœur d'un corridor écologique traversant la commune. Certaines demandes lors de l'enquête publique visaient à rendre constructibles des parcelles situées au cœur de cet arc rétro littoral, en contradiction avec les prescriptions du SCOT. Elles n'ont donc pas pu être satisfaites.</p> <p>Il a également été demandé de donner plus de souplesse aux activités agricoles existantes dans le périmètre de la zone NL1, mais compte tenu de la loi littoral et de son caractère inconstructible, les nouvelles constructions sont nécessairement limitées aux extensions des bâtiments existants. Seule la zone Ner des mares de Baluffe sera strictement réduite au site Natura 2000 pour étendre la zone NL1 au sud de l'exploitation de l'élevage de chevaux. Le secteur NL2, situé en continuité de la zone d'équipement public du centre aquatique et du stade Millet, pourra accueillir de nouvelles exploitations agricoles ; le projet étant de structurer la zone par l'implantation d'un centre équestre.</p> <p>Une demande concernait également le déplacement d'un bassin de rétention prévu pour l'aménagement de la zone AUEh de la Guiraudette, au sud de cette dernière, en zone NL1. Cette disposition est jugée non réglementaire par les services de l'Etat et n'a donc pu être satisfaite (les équipements urbains liés à l'urbanisation d'une zone doivent nécessairement être aménagés dans la zone urbaine concernée).</p>	
Modification sur règlement	
En NL1, rajouter les possibilités de changement de destination pour les bâtiments identifiés à conserver afin de permettre une diversification de l'exploitation agricole existante (même règle qu'en N et A)	- p.141
Modification sur zonage	
Diminution de la zone naturelle Ner au nord des mares de Baluffe sur le périmètre exacte de la zone Natura 2000.	Plan B7
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

Point n°8 : secteur de Batipaume	
<p>Sur Batipaume, pour permettre la réalisation d'un établissement d'accueil pour enfants handicapés, le commissaire enquêteur a demandé une légère extension de la zone Auh3. Considérant la nature du projet ainsi que la situation de la parcelle, il est souhaité accorder une extension partielle de la zone sur le nord de la parcelle NE n°83.</p> <p>Par ailleurs, toujours sur AUh3, afin de préciser les possibilités d'évolution du secteur et de maintenir l'attractivité du centre de vacances, il a été demandé diverses modifications. Celles techniques précisant les droits à construire seront rajoutées, celle relative à la non mention de la structure d'accueil des saisonniers dans le périmètre ne sera que partiellement satisfaite compte tenu de l'importance que cet équipement représente tant vis-à-vis de la comptabilité avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) que vis-à-vis des équilibres des densités et de la programmation en logement social. La structure ne sera néanmoins pas précisément située afin de désigner le site le plus appropriée dans le périmètre de la zone et la programmation en deux phases de l'équipement ne sera quantifiée que dans le document « Justification des choix » du rapport de présentation afin de donner plus de souplesse en phase opérationnelle et rester pragmatique.</p> <p>Enfin, une dernière demande concernait la possibilité d'implantation de piscine en dehors de la</p>	

bande de constructibilité de 50 mètres depuis l'alignement du Petit Pioch ; requête souhaitée être satisfaite considérant les fortes contraintes de constructibilité du secteur et l'impact mineure que cette mesure aurait sur le paysage du secteur (d'autant que les piscines sont réglementées par l'AVAP).	
Modification sur règlement	
- En Auh3, préciser le maintien possible des activités existantes et citer comme autorisées les habitations légères de loisirs au sein du village de vacances (article 2) - En Auh3c, préciser l'implantation possible de piscine au-delà de la bande de constructibilité de 50m (article 6)	p.71
Modification sur zonage	
Inclure la partie Nord de la parcelle NE-83 dans AUh3 (avis favorable de la CLAVAP par ailleurs)	Plan B6
Modification sur autre document du PLU	
- Dans l'OAP Batipaume, supprimer l'identification de l'ancien chemin communal qui traverse la propriété et qui vient d'être déclassée,- - Dans l'OAP Batipaume, préciser les règles de gestion de l'existant dans la bande d'inconstructibilité de 100m depuis la voie, - Dans l'OAP Batipaume, supprimer l'identification précise de la zone d'implantation du centre d'accueil des saisonniers et la localiser globalement dans la zone Auh3 ; y supprimer également la précision de la capacité d'accueil de l'équipement.	p.51, 52 et 53

Point n°9 : Malfato	
Plusieurs remarques formulées lors de l'enquête publique portaient sur l'aménagement du secteur de Malfato et plus particulièrement pour une opposition à la cession de 40% des parcelles pour la réalisation d'équipements publics. Rien dans le PLU ne mentionne cette dernière disposition ; est uniquement affiché le ratio que seuls 31,3 ha sont prévus d'être urbanisés sur une superficie totale du quartier de 47 ha. Les 33% restant correspondent aux zones inondables inconstructibles, au réseau viaire, aux bassins de rétention et autres aménagements publics qui doivent nécessairement être réalisés. Les remarques émises à ce sujet sont donc considérées sans fondement et sans impacts sur le PLU.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

Point n°10 : les campings et l'hôtellerie	
Il a été demandé à ce que le PLU puisse identifier la saisonnalité du risques pour l'activité des campings situés en zone inondable rouge, ce qui est impossible car cette disposition relève du Plan de Prévention des Risques Inondations. Toujours en zone inondable rouge, sur la rive droite de l'Hérault, il a été demandé l'identification d'une As sur une aire d'accueil de camping cars. Si la mairie y était favorable, les dispositions réglementaires en vigueur ne le permettent pas considérant la non déclaration de l'aire d'accueil en question et sa situation en zone inondable rouge et secteur agricole. Une demande concernait également l'identification d'une zone camping à ce jour non autorisé administrativement dans la bande littoral Rochelongue Camarines. Compte tenu d'un problème de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Biterrois, l'urbanisation de ce secteur cabanisé a été reportée à une révision ultérieure du PLU, après modification du SCOT. Il en	

est donc de même pour l'identification de cette zone camping, qui permettrait de faire évoluer une situation de cabanisation complexe (installations illégales prescrites) à un aménagement de camping qualitatif. L'emplacement réservé n°99 sera néanmoins supprimé tel que demandé car faisait référence à un programme d'aménagement qui n'a pas été traduit dans le PLU (du fait du problème de compatibilité avec le SCOT du Biterrois). Ce contexte sera mieux explicité dans le PLU.

Une autre demande concernait l'extension du camping Le Rochelongue sur les parcelles MY n°201, 202 et 203. Considérant le rôle économique joué par les campings sur la commune et la possibilité réglementaire sur le secteur, il a été souhaité satisfaire cette demande.

Enfin, toujours pour encourager l'activité d'hébergement touristique, il n'a pas été souhaité diminuer la hauteur maximale autorisée en zone UB2-5d tel que demandé dans le cadre de l'enquête publique, secteur en entrée de station du Cap d'Agde propice au développement de l'offre hôtelière.

Modification sur règlement	
Précision sur le secteur littoral Rochelongue Camarines de la spécificité de la zone (cabanisée, en projet futur d'aménagement) (entête du règlement)	p.128
Modification sur zonage	
- Suppression de l'Emplacement réservé n°99 - Extension d'une zone camping sur les parcelles MY n°201, 202 et 203	Plan B6, B8, B9
Modification sur autre document du PLU	
Mettre à jour dans les annexes la liste des ER (n°99)	

Point n°11 : modification d'emplacements réservés

Compte tenu des possibilités techniques de desserte, la modification de certains emplacements réservés (ER) est prévue au PLU, tel que demandé dans le cadre de l'enquête publique :

- suppression de l'ER n°58,
- modification du tracé de l'ER n°100 conformément au chemin existant,
- rectification des intitulés des ER n°26 et 27 (erreur d'inversion) et suppression de l'ER n°26.

Aux abords de la Réserve Naturelle du Bagnas, il n'est pas souhaité la suppression des ER n°35 et 36 car ils répondent à des enjeux de desserte et de gestion des flux importants sur le quartier naturiste. Par contre, considérant la localisation de l'ER n°35 (parking) sur le site Natura 2000 du Bagnas, son périmètre sera réduit pour éviter tout impact direct sur la zone et compenser par un élargissement en dehors.

Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
- Modifier l'ER58 - Rectifier les intitulés des ER n°26 et 27 et supprimer l'ER n°26 - Supprimer l'ER n°35 sur la zone Natura 2000 du Bagnas, et compenser en l'élargissant un peu plus en dehors	Plans B5, B7
Modification sur autre document du PLU	
- Mettre à jour dans les annexes la liste des ER (n°58, n°27) - Dans l'EIE, corriger le périmètre de la zone Natura 2000 du Bagnas	p.11

Point n°12 : évolution des espaces libres sur les quartiers du Cap

Plusieurs remarques de propriétaires sur les espaces de jardins privatifs, non collectifs, ont été émises compte tenu de l'interdiction sur les quartiers du Cap de diminuer les surfaces de jardins. Les propriétaires de petits jardins à usage privatifs souhaitent pouvoir bénéficier d'une possibilité d'extension de leur logement, sans pour autant porter atteinte à l'harmonie paysagère de la station. Compte tenu du faible impact paysager que cette mesure représente et l'enjeu que

représentent les possibilités d'extension de petits logements sur le Cap d'Agde pour l'amélioration des logements et de la qualité de l'offre touristique de la station.	
Modification sur règlement	
Permettre à l'article 13 des zones UB2, UB3, UD5 et UC2, les extensions des habitations existantes sur une surface maximale de 15% de la surface des jardins privés, sans revenir sur l'impossibilité de réduire la surface des parcs et jardins à usage collectif.	p.25, 40 et 56
Modification sur zonage	
Aucune	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

Point n°13 : périmètre du secteur de mixité sociale	
Compte tenu du caractère fortement touristique de la zone, il a été demandé d'exclure du secteur de mixité sociale le front de mer du Grau d'Agde. Considérant les enjeux économiques liés à l'attractivité touristique du Grau d'Agde, l'impact réduit de cette mesure et les possibilités d'évolution du secteur, il est souhaité répondre favorablement à cette demande.	
Modification sur règlement	
Aucune	-
Modification sur zonage	
Exclure du secteur de mixité sociale le front de mer du Grau d'Agde	-
Modification sur autre document du PLU	
Aucune	-

Cabinet d'Expertises
FERRI-CABEO

Viviane FERRI

Commissaire Enquêteur

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

Expert Immobilier

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

Médiateur

diplômé par l'Université Lumière -Lyon II

REÇU LE
24 FEV. 2016
TRAVAIL ET URBANISME
SOUS PREFECTURE DE BEZIERS

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Maire Gilles DETORRE
Hôtel de Ville
Rue alsace Lorraine
34300 - AGDE

A l'attention de Mme Flore PASQUET
Directrice du Service Environnement
CONTACT : flore.pasquet@ville-agde.fr

Béziers, le 30 Novembre 2015

Références :

Dossier d'enquête publique n° E 15000131 / 34 du 08 Juillet 2015

Concerne :

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

Objet :

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

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

Lieu de permanences: Locaux des Mairies d'AGDE - Hérault

Lieu de consultation du dossier : les services d'Urbanisme et de l'Environnement de la mairie d'AGDE.

P-V de Synthèse -

Enquête Publique relative à la révision générale du PLU et de l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'AGDE.

- 2 -

* Dates et durée des trois permanences publiques en Mairie d'Agde :

- ouverture de l'enquête - permanence n° 1 Jeudi 15 octobre 2015 9 H à 12 H
Cette permanence s'est prolongée jusqu'à 12 H 30.
- permanence n° 2 Vendredi 30 octobre 2015 8 H 30 à 11 H 30
Cette permanence s'est prolongée jusqu'à 13 H.
- permanence n° 3 Lundi 16 novembre 2015 14 H 30 à 17 H 30
Cette permanence s'est prolongée jusqu'à 19 H.

prolongation d'enquête suivant arrêté n° A/2015 - 1761

L'enquête est prolongée sur une durée de Sept jours jusqu'au lundi 23 Novembre 2015 inclus.

Une permanence supplémentaire a été organisée.

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

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

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

Observations recueillies :

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

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

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

Comptage des Mentions sur les registres d'enquête :

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

Soit au total 63 observations + 63 courriers

Total pièces remises hors observations et dépôts sur les registres :

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

Soit en globalité :

222 + 63 + 63 + 36 = 384 interventions et documents.

.../...

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

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

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

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

L'Urbanisation s'est développée :

- historiquement :

- au centre ville sur la berge EST du fleuve.

- par la suite le développement s'est étendu :

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

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

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

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

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

Non exhaustif.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse des thèmes discutés :

Sur le fond

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

Il s'agit :

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

- de logique dans l'application du règlement AVAP

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

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

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

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

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

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

Il s'agit :

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

P-V de Synthèse -

Enquête Publique relative à la révision générale du PLU et de l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'AGDE.

- 5 -

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

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

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

*** - Par son mémoire de 12 pages :**

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

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

*** - complément de 02 pages :**

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

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

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

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

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

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

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

***) - Ministère de la Défense :**

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

- Il est mis en exergue le caractère patrimonial majeur que représente le sémaphore visant dans sa reconversion, un développement en matière d'économie touristique.
- Il est noté une contradiction avec les dispositions de l'AVAP en matière de Valorisation patrimoniale du sémaphore d'Agde.
- Il est demandé un assouplissement des prescriptions architecturales portées sur l'AVAP et propose un texte à prendre en considération p. 2 al. 6 et 7 :

P-V de Synthèse -

Enquête Publique relative à la révision générale du PLU et de l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'AGDE.

- 6 -

- d'assouplir les prescriptions architecturales par l'insertion du paragraphe ci-dessous qui offrirait une certaine souplesse en permettant une valorisation du patrimoine agathois et notamment dans la reconversion du Sémaphore : « tout projet d'extension ou de modification sur les bâtiments existants devra respecter la cohérence architecturale du bâtiment et la qualité urbaine et paysagère du secteur identifié. Il devra permettre une valorisation des caractéristiques patrimoniales identifiées. » ;

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

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

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

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

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

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

- n° 24 pour superficie 14 988 m²
- n° 32 pour superficie 23 562 m²
- n° 26 pour superficie 7 190 m²
- n° 37 pour superficie 560 m²

Mme VIDAL demande en compensation du prix de cette cession et pour le moins,

que sa parcelle située versant NORD de la colline St. Loup, section KS n° 97 pour superficie de 43 143 m², soit intégrée, entièrement soit partiellement, à la zone contiguë UD1c1 en vue d'y réaliser un projet.

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

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

Zone UB1 du POS passe en zone UD2 du PLU

Aménagements futurs autour de leur situation lotie.

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

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

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

P-V de Synthèse -

Enquête Publique relative à la révision générale du PLU et de l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'AGDE.

- 7 -

B.2 : Collectif de 26 signatures - conduit par Mr MARTINEZ- (02/11/2015 lotissement « Gai soleil » rue René FILANG - Grau d'Agde. (Requête n°2, p 6)

* - porté zone UD4 du PLU

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

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

Contradiction p. 42 art UD2 où il est précisé :

« les constructions ayant destination Artisanat seraient autorisées »

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

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

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

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

B.4 : le secteur N « petite prunette »

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

Remarques concernant une parcelle de 3 604 m² LX n° 113 situé en zone N

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

- UD1a urbanisée au NORD, dont une partie près du fleuve est inondable ;

La zone UEa à l'EST

- secteur d'implantations de locaux techniques communaux

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

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

L'ancienne classification de cette parcelle était 2NDd à savoir :

« zone de protection autour de la station d'épuration Hors zone inondable »

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

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

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

B.5 : le secteur « Batipaume »

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

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

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

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

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

Cabinet d'Expertises FERRI-CABEO Rce. Les Terrasses de Foch 1^{er} ét. n° 165 - Av. Maréchal FOCH - 34500 Béziers

P-V de Synthèse -

Enquête Publique relative à la révision générale du PLU et de l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'AGDE.

- 8 -

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

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

Or cette parcelle de 8000 m² est située en zone NL1 du PLU.

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

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

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

La modification de zonage en est la clé.

B.6 : les campings et Hôtellerie

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

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

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

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

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

Les exploitants intervenus (n° 8- 89-179 Rouanet-les Dunes 2.Bleue / n° 62 Lopez-Le Rochelongue / Champs Blancs ... ont émis des observations portées sur le listing Joint avec présentation de continuité, de renouvellement et d'extension au moyen d'explications, de plans et de projets concis.

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

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

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

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

Cabinet d'Expertises FERRI-CABEO Rce. Les Terrasses de Foch 1^{er} ét. n° 165 - Av. Maréchal FOCH - 34500 Béziers

P-V de Synthèse -

Enquête Publique relative à la révision générale du PLU et de l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'AGDE.

- 9 -

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

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

Qu'ainsi il doit être soumis à une période stricte d'ouverture entre mi-mars et mi-octobre correspondant à une réalité objective directement liée au constat des phénomènes météorologiques récents.

La période d'ouverture du camping l'International de l'Hérault ... est fixée : du samedi inclus qui précède le 14 mars, au samedi inclus qui suit le 14 octobre de chaque année.

Dispositions entrant en vigueur le 15 mai 2010.

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

L'exploitant intervenu fait remarquer que les autres hébergements à intitulé « camping » implantés le long de ce fleuve, ont une possibilité d'exploiter car ils sont classés en zone Nt1. « secteur de camping hors espace remarquable » et As.

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

Le camping des peupliers - exploitants Mr et Mme DURAND J.L. - n'est pas repéré avec cette marque de zonage (Nt1), il est simplement localisé en zone Rouge du PPRI sans stipulation d'exploitation et sans que la superficie ne soit circonscrite.

Ce propriétaire dit exploiter depuis 1982 par générations successives.

Il dit que leur catégorie d'exploitation s'assimile à l'ensemble de celles qui s'échelonnent sur cet alignement.

Il demande que le PLU inscrive la zone Nt1 à l'identique des autres exploitations de ce type, au même endroit.

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

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

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

Les pièces déposées :

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

Décision n° Q 99-85.417 D rendue par la Cour de Cassation l'arrêt du C.A. est reconnu régulier, le pourvoi est rejeté.

Concernant l'hôtellerie

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

P-V de Synthèse -

Enquête Publique relative à la révision générale du PLU et de l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'AGDE.

- 10 -

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

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

B.7 : SCI Voie Express Rte de Guiraudette

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

Parcelle LV 49 7000 env. non cultivée. Antérieurement, zone 2 Ndd du POS secteur la Prunette. Anciennement et jusqu'en 2002, cette parcelle supportait une centrale à béton. Elle longe la rocade sortie Graü et supporte une zone non oedificandi de 100 m à l'axe de la route.

Ce foncier bénéficiait d'un accès à partir d'une traverse qui se trouve actuellement dans un état impraticable.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire une idée de cohérence en classant son secteur en UEA car sa parcelle (n°49) n'est pas disposée dans l'UP3, mais en secteur d'activité telle qu'elle a été et se poursuit.

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

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

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

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

Propose de sauvegarder cet espace de 7 518 m² dans son aspect naturel actuel.
L'U.S.C.V.N. fait remarquer l'imperméabilisation des sols sur ce site naturellement marécageux et le problème induit en cas d'implantation de ce projet.

Le Collectif propose l'implantation de ce parking sur des parcelles situées à l'extrémité de l'avenue de Néréides entre le camping Oltra et la mer.
Il est de même suggéré, comme adaptation locale et rationnelle, la surélévation des parkings publics situés dans le village naturiste ; ce qui aurait pour effet d'augmenter la capacité de stationnement et de réguler la circulation dans le village tout en filtrant les résidents permanents ou bien temporaires qui possèdent un logement et, de ce fait, un droit à stationnement.

Au sujet de la réserve n° 36 avenue des matelots / Héliopolis, le but de cet emplacement sur 1 469 m² n'est pas défini ni explicité.
Le Collectif précise que la voie ciblée par la réserve est une voie privée.

B.9 : SCI COVE M CORONA

Propriétaire d'une parcelle de 28 000 m² section IP n° 47 Nord Est de la ville d'Agde, classée en nature de bois, zone N « les sept fonts »
Cette parcelle est encadrée par les zones UEa / AUh2 /et UE2.

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

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

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

B.10 : Chemin Colonie

Section MB n° 169 et 170 VAN BRUSSEL

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

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

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

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

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

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

Assainissement de la Commune

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

Chemin des Blanquettes Grau d'Agde et Chemin des Camarines Rochelongue

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

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

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

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

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

Bande de 100 mètres du littoral

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

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

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

Secteur « corridor écologique »

Situé entre ville centre et les pôles littoraux.

Exploitant de centre équestre secteur Cosse une limite de zone AUT traverse la propriété classée NL1 sur laquelle il exploite.

Ce propriétaire, dans ses observations, listing n° 216, expose la nature prestigieuse de son activité (élevage de purs-sangs arabes – vers à soie etc...) et revendique le déplacement de la limite entre NL1 et AUT aux fins de pouvoir réaliser les aménagements constructifs nécessaires au maintien et au développement de son activité.

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

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

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

Nota :

dans l'espace de cette zone centrale destinée à être majoritairement classée N11, de nombreux propriétaires dont les parcelles sont situées en limite de zone exemple UD1a/AUT et AUh3b/AUh3c et le secteur généralisé N11, sont étonnés de l'irrégularité du tracé de délimitation qui ampute sans concertation aucune des parties de leurs parcelles et qui, pour certains, écarte leur foncier par un contournement inexplicable.

S'agissant de la section LS n° 81 et 83 zone N11 du PLU Guiraudette

Ce propriétaire intervient dans un cadre groupé avec les propriétaires FOURNIE LS n° 85 – MASSALLS n° 87.

Souhaite que la parcelle n° 81 de 14 617 m² soit intégrée en zone AUEh par déplacement de cette limite de zone.

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

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

Nota :

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

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

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

Secteur Malfato

Zone AUh1 du PLU.

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

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

Secteur Planèze

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

B.11 : Divers

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

Ce bâtiment communal fait l'objet de restauration et semble-t-il, de changement de destination.
A ce titre, la cour ainsi que la fenêtre privative doivent permettre les mêmes conditions d'aération, d'espace,

et de respect de hauteur édicté dans le règlement précédent afin que le droit acquis au travers de cette ouverture ne soit pas diminué ou annulé.

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

TRANSMISSION ET DEMANDE D'AVIS à Mr. Le MAIRE

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

Copie des mentions sur registre et des remarques complémentaires - jointe aux présentes.

Les préoccupations exprimées ont fait l'objet d'un exposé intégré par thèmes dans le présent document.

En conséquence de quoi :

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

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

Le 30 Novembre 2015
Commissaire enquêteur Viviane FERRI

VU - Le Commissaire Enquêteur
Viviane FERRI - CABEO

P.J. :

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

Page 14^{ème} et dernière.

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

A-/ THEMES DISCUTES SUR LE FOND

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

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

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

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

A2 : Courrier de M.CAMBOULIVE du 30.10.15 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.3 : courrier de l'association AGATHE

Concernant leurs remarques sur le secteur de la Méditerranéenne :

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

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

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

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

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

Concernant leurs remarques sur l'entrée du Cap :

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

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

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

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

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

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

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

Concernant leurs remarques sur l'île des Loisirs :

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

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

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

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

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

Concernant leurs remarques sur Malfato :

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

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

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

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

Concernant leurs remarques sur la Prunette :

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

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

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

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

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

Concernant leurs remarques sur les Champs blancs :

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

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

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

Concernant leurs remarques sur Bâtipaumes :

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

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

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

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

Concernant leurs remarques sur le secteur Saint Vincent Guiraudette Rochelongue :

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

Concernant leurs remarques sur La Tamarissière :

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

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

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

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

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

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

Concernant leurs remarques sur les logements sociaux :

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

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

« Sont admises les constructions ayant les destinations suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Concernant leurs remarques relatives aux réseaux d'eau :

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

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

Concernant leurs remarques sur les emplacements réservés :

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

Concernant leurs remarques sur le respect du PPRI :

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

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

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

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

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

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

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

Concernant leurs remarques sur la réglementation des clôtures :

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

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

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

Courrier du 23.11.15 du Ministère de la Défense :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.6 Thématique des campings et de l'hôtellerie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.9 SCI COVE M CORONA

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

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

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

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

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

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

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

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

B.13 Bande de 100 mètres du littoral

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

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

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

B.14 Secteur « corridor écologique »

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

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

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

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

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

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

B.16 Remarques générales sur le secteur Malfato

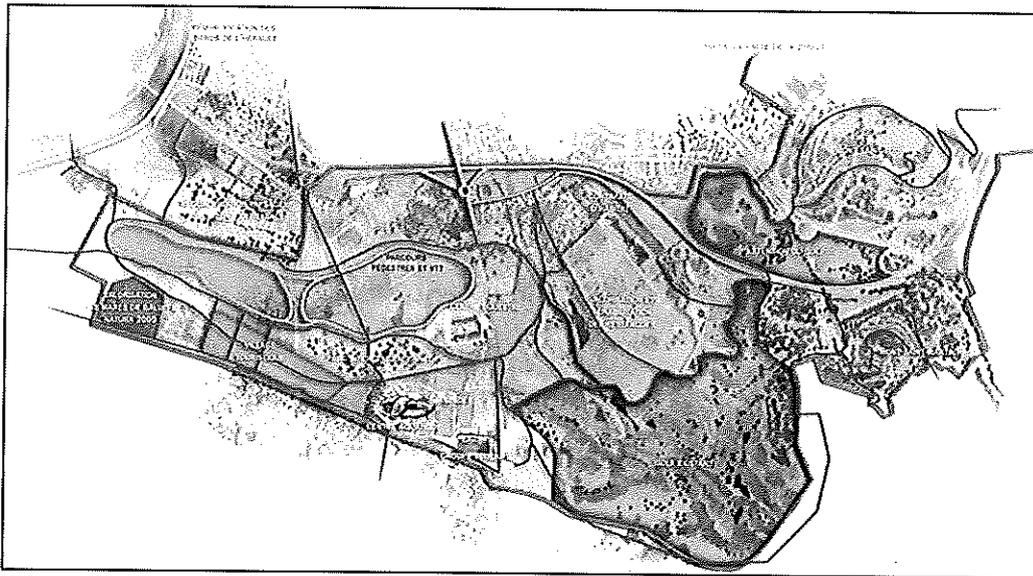
Thème déjà traité dans le point B3 précédent.

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

B.17 Remarque sur le secteur Planèze

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

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



Projet d'aménagement de la Planèze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Requête n°140 de Claude AUGE** : exclure la zone UB4 du Front de mer du Grau d'Agde du secteur de mixité sociale. Compte tenu de la situation de la zone en front de mer et des enjeux touristiques évidents, la mairie est favorable à ne pas imposer de mixité sociale sur les projets à développer dans cette zone.
- **Requête n°219 de S.BERNAD** : préciser que les piscines sur la zone AUH3c peuvent s'implanter en dehors de la bande de constructibilité limitée de 50m depuis l'alignement au chemin du Petit Pioch. Cette requête nous semble justifiée afin de ne pas contraindre plus l'implantation du bâti sur ce secteur.

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

Gilles D'ETTORE

Viviane FERRI

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

Expert Immobilier

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

Médiateur

diplômé par l'Université Lumière -Lyon II

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

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

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

Le Rapport comprend :

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

Destinataires du rapport d'enquête

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

.../...

Les Terrasses de FOCH 1^{er} étage - n° 165, Avenue Maréchal FOCH - 34500 Béziers (France)
Tel (33) 04 67 30 49 11 - Fax (33) 04 67 30 71 64 - E.Mail : expertferri@wanadoo.fr
n° SIRET : 322 467 630 00024 - Code APE : 742 C - n° TVA Intracommunautaire : FR 77322467630

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

- 2 -

1 °/ RAPPORT D'ENQUETE

1° / Généralités :

1.1 Préambule

Le dossier de révision générale fait suite :

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

En découle :

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

1.2 Objet de l'enquête publique

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

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

.../...

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

REÇU LE

24 FEV. 2016

TRAVAILLER ET LUDANISER
ACTUS PÉDAGOGIQUES D'ÉVALUATION

L'étude de mise en cohérence a été confiée au bureau d'Etudes :

ARCHITECTURE / URBANISME / PAYSAGE :

- TERRE NEUVE - Analyse et Valorisation des Territoires.

- Caractéristiques conserver les trois pôles :

- La Ville
- Le Grau d'Agde
- Le Cap d'Agde

- Tenir compte et préserver :

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

J'ai noté les découpages de la superficie soit 50 km² couverte par cette ville, et les particularités des zones qui en découlent.

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

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

Une bande « ceinture verte » est réservée entre la ville et les deux reliefs et massifs qui sont :
- le Mont Saint Martin et le Mont saint Loup.

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

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

Ce secteur classé majoritairement en zone NL1 vise l'implantation d'activités de pleine nature (zone naturelle ludique avec infrastructures légères).

Y est ciblée :

zone UP1 dédiée aux équipements publics.

Le Golf, espace vert par excellence.

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

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

1.3 Historique de la partie Juridique et Réglementaire

Le dossier de révision générale est soumis aux dispositions :

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

Périmètre sensible départemental

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

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

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



LE PÉRIMÈTRE SENSIBLE DÉPARTEMENTAL
EST DÉFINI PAR LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN
LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN EST DÉFINI PAR LE P L U
LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN EST DÉFINI PAR LE P L U
LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN EST DÉFINI PAR LE P L U

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

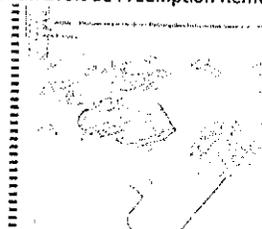


- Délibération n° 01 de la commune d'Agde en date du 14/11/2006 par laquelle le Conseil Municipal décide d'instituer une D.P.U. renforcée sur l'ensemble du Périmètre de Restauration Immobilière du centre ville d'Agde ce qui viendra en annexe du POS.
- Délibération n° 29 de la commune d'Agde en date du 16/03/2007 par laquelle le Conseil Municipal accepte la Mise en place d'un schéma d'intervention foncière sur ses espaces naturels sensibles et valide la zone...



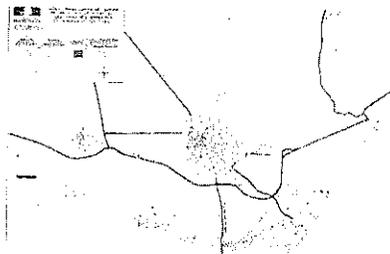
- Délibération n° 14 de la commune d'Agde en date du 24/07/2008 par laquelle le Conseil Municipal accepte la modification du champ d'application du droit de préemption urbain Excluant les ventes de lots issus d'un lotissement autorisé et cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement d'une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

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



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

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



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

1.4 Nature et caractéristiques du projet

1.4.1. Généralités

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

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

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

1.4.2. Le Plan Local d'Urbanisme / PLU

Son origine :

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

Dans son projet à l'étude :

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

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

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

1.4.3. L'AVAP anciennement ZPPAUP

1.4.3.1 Instauration de l'AVAP

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

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

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

1.4.3.2 l'AVAP sur la commune

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

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

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

Ces caractéristiques, de plus liées :

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

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

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

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

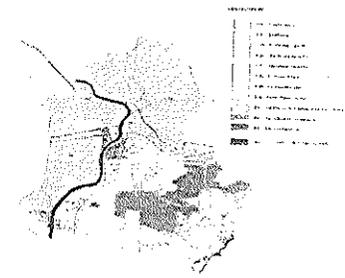
La ville d'Agde se décline par la disposition des zones suivantes :

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

Les étangs du Grand et du Petit Bagnas, Anciennes salines, classés Réserve Naturelle Nationale, haute valeur biologique qui offre un point d'étape et de nidification pour plus de 240 espèces d'oiseaux : échasses, canards, flamants, hérons, rapaces et autres migrateurs...

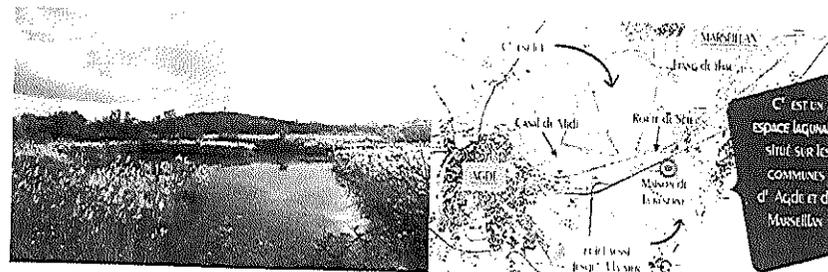
Le Conservatoire du littoral rachète le site dont il est depuis 2004 propriétaire de la quasi-totalité des terres.

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



Sites inscrits et classés et particuliers :

- Arrêté du 15/07/1943 Bois de la Tamarissière
- Arrêté du 04/04/1945 Cap d'Agde et son environnement
- Arrêté du 10/01/1946 Place de la Mairie et Quai du Commandant Mages
- Arrêté du 12/01/1946 Fleuve Hérault - Canalet
- Arrêté du 05/12/1951 Notre Dame du Grau et ses abords
- Arrêté du 19/05/1981 Fort Brescou
- Arrêté du 04/04/1997 Canal du Midi
- Classé depuis 1983 Réserve Naturelle Nationale Etang du Bagnas
- Propriété du conservatoire du Littoral et site Natura 2000 depuis 2004.





Zone de prescriptions archéologiques :

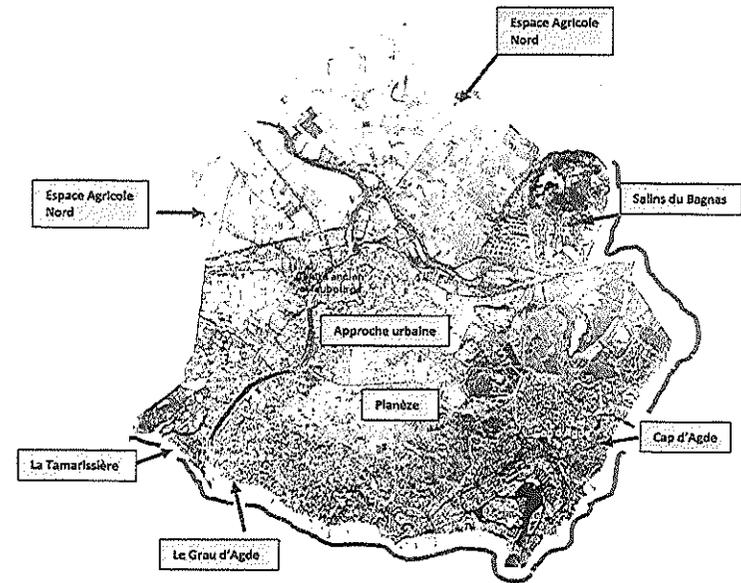


Actuellement, le risque de décohésion générale réside dans l'évolution touristique galopante qui a conduit aux développements commerciaux – d'activités – d'installations de loisirs ainsi qu'à la pression foncière et urbanistique en constante évolution. Y sont joints les phénomènes négatifs liés aux événements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

1.4.3.3 Caractéristiques sectorielles de l'AVAP

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

Secteurs de la commune concernés par ce règlement :



a) le Centre ancien

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

Plus avant, comptoir commercial marqué par quelques vestiges attestant d'une activité humaine importante entre le 5^{ème} siècle avant JC et le Haut empire romain.

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

Objectifs :

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

Permettre l'expression architecturale ponctuelle dans les îlots, en liant aux projets de densification pour recouvrer le tissu ancien.

Respecter l'archéologie locale et les vestiges lors de travaux de construction.

Rapport d'enquête publique Ville d'Agde - Hérault -

Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

- 11 -

b) Les Faubourg de la gare et de vigneron (secteur Ouest de la ville)

D'époque post XVIII^{ème} S. sous forme d'extension linéaire le long de voies préexistantes, synchronisé et constituant un ensemble avec la ville médiévale.

c) l'Agenouillade

La fondation de cet ensemble religieux remonte au IX^{ème} S. avec sa légende concernant la Vierge datant de la moitié du V^{ème} S.

En 1583 le caractère sacré de la chapelle devient un lieu de pèlerinage sur les chemins de Compostelle.

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

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

d) Le Grau d'Agde et la Tamarissière

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

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

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

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

e) L'entrée de ville Ouest

Bout du pont – avenue de Vias

entrée de ville historique

– Quai du commandant Réveille

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

– Avenue de Bessan (D 13)

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

– Belle île – port fluvial – le canalet –

Secteur en devenir soumis à projets de restructuration.

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

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

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

Rapport d'enquête publique Ville d'Agde - Hérault -

Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

- 12 -

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

En conséquence :

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

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

g) Berges de l'Hérault et canal du Midi

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

h) Le Cap d'Agde – la Congue

Secteurs caractérisés par le site de coulées de lave qui donne au littoral un décroché caractéristique.

Le port St. Martin au pied de la colline du même nom est classé « patrimoine du XX^{ème} siècle.

L'urbanisation implique une AVAP spécifique à ce secteur de la commune.

i) Les étangs du Bagnas :

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

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

- 
- 1 - Le centre ancien
 - 2 - Les faubourgs
2a - faubourg vigneron
2b - faubourg de la gare
 - 3 - L'entrée Ouest de la ville
 - 4 - Les ensembles urbains remarquables
4a - l'Agenouillade
4b - le Grau d'Agde
4c - La Tamarissière
 - 5 - La Pinède de la Tamarissière
 - 6 - La plaine de l'Hérault et les collines viticoles
 - 7 - Les berges de l'Hérault et du canal du Midi
 - 8 - Les volcans et la Planèze
 - 9 - La Congue du Cap d'Agde

En Synthèse :

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

Ce règlement présente :

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

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

Les risques naturels font l'objet de règlements preventifs depuis 1935.

Des plans de surfaces submersibles sont édités, mais la protection des civils a fortement concouru à l'élaboration de plans de prévention des risques particulièrement structurés, analysés et précis.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nive	Evén	Fort (zones urbaines)	Moyenn (zones naturelles)
Déferment		Zone de danger (niveau 1°)	Zone de danger (niveau 1°)
Fort	Submersion marine forte submersible	Zone de danger (niveau 1°)	Zone de danger (niveau 1°)
	Inondation par débordement de ruisseau		
Moyenn	Submersion marine forte débordement	Zone de précaution (niveau 1°)	Zone de précaution (niveau 1°)
	Inondation par débordement de ruisseau		
Modéré	Submersion marine forte débordement		
	Inondation par débordement de ruisseau		
Régulé	Submersion marine forte débordement de ruisseau	Zone de précaution (niveau 1°)	
Changement climatique	Submersion marine forte débordement	Zone de précaution (niveau 1°)	Sans risque
PPRI	Aléas de la zone hydrogéomorphologique de la zone inondable par débordement de ruisseau et de la submersion marine	Zone de précaution	

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

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

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

1.6 Personnes Publiques Associées

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

Avis sur le projet

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

10/07/2012	Logement social / trame verte et bleue / risques inondation et submersion marine / modalité d'application de la Loi Littoral / capacité d'accueil et présidentialisation littorale / relation SCOT-PLU. Débat du projet politique - du projet prospectif - du projet déclinable à plusieurs échelles. <u>Procédures parallèles à prendre en compte dans le PLU</u> Loi Grenelle (1 ^{er} /07/2012) SCOT (arrêté de projet 1er /03/2012) Approbation du PLHI (logts. Sociaux) 02/2012) Révision du PPRI (arrêté du 04/07/2012) Révision de la ZPPAUP /AVAP Evolution des surfaces des zones à urbaniser : + 71 Ha d'espaces urbanisés ou urbanisables ; - 54 Ha d'espaces agricoles naturels
17et 25/01/2013 Communauté de Communes	Présentation du projet de zonage du PLU : - zones naturelles Agricoles et urbaines - zones de développement ou à projet spécifique - bilan des surfaces pour chaque typologie et comparaison aux objectifs SCOT. Conclusion des PPA et Avis. Sur projet de zonage du PLU, aucune remarque apportée.
le 07/02/2013 INAO	Sur projet de zonage du PLU, aucune remarque apportée au motif que ne porte pas atteinte aux productions viticoles « pays d'oc » « pays d'Hérault » « côtes de Thau » IGP « volailles du Languedoc ».
Le 24/04/2013 SNCF et RFF Direction de l'immobilier Méditerranée Valorisation et Transactions immo.	Complément au courrier du 14/03/2013 : Demande l'inscription des 02 passages à niveau sont classés « les plus dangereux de France » La commune doit veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords.
Le 12/05/2015 Mairie d'Agde	Réunion de présentation du projet aux PPA / 14 Présents et 02 excusés. Il est dit : - que l'arrêt du projet est prévu à fin Juin 2015. - que dans l'intervalle les PPA sont invités à lui faire part des éventuelle observations écrites sur le projet.
Le 08/06/2015 Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau Bas Languedoc.	Consommation actuelle de la ville 38 000 m3 / jour ; Le Schéma directeur d'eau potable retient 44 095 m3/jour à l'horizon 2030 consommation population permanente et estivale comprise. L dimensionnement de ouvrages du Syndicat étant calculé sur des débits de pointe. Il y a donc compatibilité avec les données du schéma directeur.

17

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

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

le 10/07/2015 INAO - LR Institut National de l'Origine et de la Qualité	Répond au courrier d'information du 10/07/2015.	L'INAO n' a pas de remarque à formuler sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.
Le 20/07/2015 Mairie BESSAN	Répond au courrier d'information du 02/07/2015.	Sans remarque à formuler.
Le 23/07/2015 S D I S Service Départemental d'incendie et de Secours	Le lieutenant Jean François GLEIZES Lieutenant répond sur le projet PLU. Il communique des prescriptions techniques générales et particulières sur 13 pages.	Les remarques visent les contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours - à la défense extérieure c/ le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs. Sont concernés : MALFATO sur 47 Ha. 850 Lgts. Entrée de ville Rte de Sète sur 3.3 Ha. 80 Lgts Batipaume sur 20.4 Ha pour 100 Lgts env. Quartiers identifiés pour l'économie du territoire 06 unités.

18

Ces prescriptions s'inscrivent et accompagnent le projet au titre d'Impératifs Réglementaires visant la sécurité dans tous les domaines d'utilisation ou d'exploitation ainsi qu'en matière de submersion marine.		
Le SDIS émet un Avis Favorable au projet de PLU ; cet avis est assorti des prescriptions et recommandations portées sur le document de 13 pages. Révision du POS		
le 03/08/2015 Agence Régionale de Santé	Répond au courrier d'information du 02/07/2015.	. Constate que les points d'observations transmis les 04/09/2014 et 19/05/2015 ont été intégrés au projet. Présente des remarques complémentaires à prendre en considération, notamment :
<p>Alimentation Eau potable : La limite de production d'eau ne permet pas d'envisager le développement de la population sans la programmer avec les travaux nécessaires pour satisfaire à l'adéquation « besoin-ressource » d'eau. Mention à inscrire sur le PADD « Objectif 3 »</p> <p>Ressources d'eau privée : Forages individuels à réduire - « disconnecter » les réseaux privés d'eau brute et Eau Potable.</p> <p>Pollutions et nuisances : Relativement aux effets sanitaires de la pollution, retenir l'implantation d'établissements sensibles hors des zones de bruits (abords de voies bruyantes- pollution atmosphérique existante ou potentielle)</p> <p>Lignes électriques : De nouveaux établissements sensibles (hôpital... Crèches et accueil d'enfants...) ne doivent pas être implantés à proximité d'ouvrages THT - HT et toutes sortes de lignes et postes de transformation exposant à un champ magnétique de plus de 1µT.</p>		
le 04/08/2015 Service d'Infrastructure de la Défense.	Répond au courrier d'information du 02/07/2015.	Sémaphore - unique emprise militaire sur la commune d'Agde. La servitude sémaphorique de champ de vue AR1 instituée par la Loi du 18/07/1895 doit être rétablie au titre de restauration d'U.P. qui n'entraîne aucun transfert de propriété mais limite les hauteurs de construction dans l'assiette de la servitude.
le 11/08/2015 SNCF Direction territoriale Grand Sud.	Répond au courrier d'information du 02/07/2015.	Emprises ferroviaires intégrées en zones banalisées. La maison du garde barrière sur passage à niveau n° 289
Demande l'adaptation du Règlement du PLU sur les zones concernées par la présence d'emprises ferroviaires permettant l'entretien et de même les mesures spécifiques nécessaires à l'exploitation ferroviaire. Souhaite la mise en cohérence des articles 2 à 11 et 13 avec les règlements des zones concernées par les impératifs de l'activité ferroviaires. Idem tout respect des impératifs d'utilisation des sols par l'activité ferroviaires.		
Impacter l'Art. 2 et 3 du texte « les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ».		

Rapport d'enquête publique Ville d'Agde - Hérault -

Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Article 6 : « <u>implantation de constructions par rapport aux voies</u> »		19
Intégrer les limites de recul prévues par la notice T1 (servitudes d'utilité publique du chemin de fer et d'intégrer la notion de bon fonctionnement et de sécurité des installations ferroviaires qui imposent de se trouver au plus près des voies ferrées et sur le domaine public ferroviaire.		
Art. 7 : Demande l'uniformisation et donc, que soient admises l'implantation des constructions ferroviaires sur limites séparatives et d'intégrer le texte suivant : « pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »		
Art. 8 : Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, dans un esprit d'harmonisation entre les services publics ou d'intérêt collectif. Il est demandé d'admettre des implantations différentes à la condition suivante : « pour les constructions nécessaires aux « services publics ou d'intérêt collectif ».		
Art. 9 –emprise au sol des constructions : Introduire une notion d'exception permettant de différencier le texte applicable soit aux services publics soit d'intérêt collectif.		
Art. 10 –hauteur des constructions : Demande de ne pas instaurer de hauteur maximale pour les installations et construction nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.		
Art. 11 –aspect extérieur : Demande l'instauration des dispositions particulières pour les impératifs de la sécurité ferroviaire de ses installations clôtures défensives de hauteur 3 m par exemple.		
Art. 13 –espaces libres : Mettre en compatibilité avec l'application de la servitude d'utilité publique T1 du 15/07/1895 qui précise qu'aucune plantation d'arbre à hautes tiges ne doit être effectuée dan une distance < 6m de la limite légale du chemin de fer.		
<u>Passages à Niveau n° 288 & 289 :</u> <u>Objectif :</u> leur suppression suivant des aménagements spécifiques. Maintien de la visibilité prise à 5 m du bord du rail le plus proche. En cas de projet d'accroissement du trafic et de modification de ce fait, une concertation avec SNCF s'impose en vue de déterminer les aménagements nécessaires respectant la conformité du passage à niveau. Cas inscrits p. 3 du courrier. P.J. Notice sur 05 pages. + courrier de la DDTM du 15/10/2004.		
le 15/10/2004 Equipement Transports Aménagement du Territoire	Courrier dirigé vers la préfecture du département.	Il s'agit d'une pièce jointe au courrier de remarques qui précède SNCF. Vise l'uniformisation du règlement du PLU aux « services publics et d'intérêt collectif ».
le 01/09/2015 PREFET de Région LR Réf :A15003754D	Situation de côte – Enjeu de la Planèze limité par un boisement dense. L'instauration de l'AVAP sera protectrice. Eu égard à l'espace naturel stratégique de la Planèze, le projet arrêté reçoit un avis favorable avec pour recommandation : « Demander une cartographie et un diagnostic sensible permettant de reconnaître les valeurs intrinsèques d'un espace naturel sauvage avec la conscience que la gestion de tels espaces est toujours difficile à proximité de	

Rapport d'enquête publique Ville d'Agde - Hérault -

Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

	secteurs urbanisés. »		20
le 06/10/2015 Chambre d'Agriculture de l'Hérault	Répond au courrier du 02/07/2015 Prise en compte et maintien des territoires agricoles insuffisante. <u>Remarques :</u> Découpage des zones agricoles non justifié n'apparaît pas les vocations spécifiques en matière de construction agricole ; Distorsion singulière du zonage à vocation agricole sous sections As et Av dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage ; Possibilité de constructions réduites en zone A (limitation du cadre fixé par l'art. R 123-7) Loi littoral et PPRI contraignants. Malgré ce : Avis Favorable au projet.		
le 06/10/2015 C.C.I. Béziers St. Pons	Répond au courrier du 02/07/2015 Sans remarque sur le projet de PLU		
le 12/10/2015 G.R.T.GAZ	Ecart de positionnement sur les cartographies respectives (plans joints 20 559b803abb569.)		
Annexe au bilan de la concertation du 15/10/2015 au 16/11/2015			
Avis de la DREAL			
le 13/12/2010	Ministère de l'Ecologie – du Développement Durable – des Transports et du Logement		
La révision du POS concerne 08 sites NATURA 2000 sur la commune : - 03 zone de protection spéciale (étang du Bagnas – Est et Sud de Béziers – Côte languedocienne) - 05 sites d'intérêts Communautaristes (Etang du Bagnas – Posidonie du Cap d'Agde – Carrières de Notre Dame de l'Agenouillage – Cours inférieur de l'Hérault – Côte de sable de l'infra littoral Languedocien. <u>S'appliquent donc :</u> - Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables. - Le schéma directeur de la région. - les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. - Les prescriptions particulières de massif prévues à l'art. L. 145-7. Le projet du PLU est donc soumis à évaluation environnementale, le cadrage étant effectué sur les enjeux environnementaux du territoire de la commune, les caractéristiques du projet de PLU et ses zones de développement futur – les zones sensibles concernées -			
<u>Les documents d'étude joints aux directives concernent :</u> La biodiversité L'Orientation de l'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise une cohérence de l'ensemble de d'Aménagements prévus par le PLU. La préservation des zones Humides La gestion paysagère et urbanistique aux abords du Canal du Midi			
Le 04/11/2015	Courrier de Monsieur le Maire vers A.R.S. Répond à l'avis du 29/07/2015 concernant l'alimentation en eau potable de la commune. Les consommations enregistrées permettent de prévoir une marge sur le cubage d'eau consommée maximum en période haute ; la		

	21
	consommation s'inscrit donc dans le quantitatif autorisé par le syndicat. Sur information du syndicat des eaux, de nouvelles installations à partir du BRL potabilisées auront pour conséquence à court et moyen terme de conforter les ressources.
Le 17/11/2015	Courrier de l'ARS à Monsieur le Maire. L'usine de potabilisation n'est pas à ce jour approuvée administrativement. Aucun dossier d'autorisation n'aurait été déposé à ce jour. Divers problèmes restent à régler. Le développement de l'urbanisation de la commune doit donc être programmé en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités en termes de quantité et qualité effectives d'alimentation en eau de la commune. L'objectif 3 chapitre 3.2 du PADD devra impérativement mentionner cette contrainte.

2° / - Organisation et déroulement de l'enquête

l'Enquête est confiée au Commissaire Enquêteur :

Viviane FERRI-CABEQ

Les terrasses de FOCH – n° 3 – 1^{er} étage – n°165, av. Maréchal FOCH – 34500 – Béziers

2.1 Désignation du C – E :

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

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

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

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

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

2.3 Divers

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

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

2.4 Durée de l'enquête et permanences

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

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

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

2.5 Organisation de l'enquête

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

2.6 Information effective du Public

* publicité légale

- 1^{ère} parution préalable à l'enquête publique soit au minimum 16 jours avant l'ouverture de l'Enquête Publique :

- . sur le journal Midi Libre - le 27 septembre 2015 p. XA5
- . sur le journal La marseillaise - le 29 septembre 2015 p. 8
- . sur l'Hérault Tribune - le 29 septembre 2015

- 2^{ème} parution (de cours d'enquête publique) soit 04 jours après l'ouverture de l'enquête publique :

- . sur le journal Midi Libre - le 18 octobre 2015 p. XA5
- . sur le journal La marseillaise - le 18 octobre 2015 p. 8
- . sur le journal L'Agathois - le 15 octobre 2015 p. 15

- 3^{ème} parution - Avis de prolongation d'enquête

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

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

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

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

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

Joint en annexe

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

2.7 Incidents relevés durant le cours de l'enquête

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

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

J'ai donc pris l'initiative de prolonger l'enquête sur une durée de 07 jours.
Ceci a permis de satisfaire aux besoins de temps et de consultations.

Mr le Maire a approuvé.
L'Enquête publique a donc été prolongée pour se conclure le 23 Novembre inclus.

2.8 Climat de l'enquête

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

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

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

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

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

Suivant l'Article 123-18 du Code de l'Environnement, le 30 Novembre 2015, un Procès Verbal de synthèse

a été édité sur 14 pages et communiqué à Monsieur le Maire et Service Environnement de la Mairie.

Y sont joints :

- un listing de 55 pages qui regroupe les observations recueillies et détaillées numérotées de 1 à 222. (pages imprimées en recto et verso est jointes en annexe du P.V.
- Plus une annexe de 4 pages regroupant 36 courriers supplémentaires.
- le tout exprimé nominativement.

Comptage des Mentions sur les registres d'enquête :

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

Soit au total 63 observations + 63 courriers

Total pièces remises hors observations et dépôts sur les registres :

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

Soit en globalité :

222 + 63 + 63 + 36 = 384 interventions et documents

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les obligations et incidences du règlement AVAP sur leur propriété.

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

A/- Synthèse des thèmes discutés

Sur le fond

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

Il s'agit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Association AGATHE représentée par Mr J.C. COUBAU

Font des remarques :

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

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

* - Par son mémoire de 12 pages :

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

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

* - complément de 02 pages :

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

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

Contrairement, l'AVAP autorise ce qui est interdit -Bd'implanter les piscines dans le bois de la Tamarissière- Bois classé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone UB1 du POS passe en zone UD2 du PLU

Aménagements futurs autour de leur situation lotie.

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

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

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

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

* - porté zone UD4 du PLU

Chapitre IV du Règlement « Nature de l'occupation des sols » p. 41 art. UD1
« sont interdites les constructions ayant la destination : commerce industrie »
Contradiction p. 42 art UD2 où il est précisé :

« les constructions ayant destination Artisanat seraient autorisées »

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

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

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

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

B.4 : le secteur N « petite prunette »

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

B.5 : le secteur « Batipaume »

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

B.6 : les campings et Hôtellerie

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

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

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

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

Les activités implantées et leur développement.

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

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

B.9 : SCI COVE M CORONA

Propriétaire d'une parcelle de 28 000 m² section 1P n° 47 Nord Est de la ville d'Agde, classée en nature de bois, zone N « les sept fonts »
Cette parcelle est encadrée par les zones UEa / AUh2 /et UE2.

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

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

B.10 : Chemin Colonie

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

Assainissement de la Commune

Remarques émises sur le secteur Malfato.

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

Chemin des Blanquettes Grau d'Agde et Chemin des Camarines Rochelongue

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

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

Bande de 100 mètres du littoral

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

Secteur « corridor écologique »

Situé entre ville centre et les pôles littoraux.

Exploitant de centre équestre secteur Cosse une limite de zone AUT traverse la propriété classée NL1 sur laquelle il exerce son activité.

Ce propriétaire, dans ses observations, listing n° 216, expose la nature prestigieuse de son activité (élevage de purs-sangs arabes – vers à soie etc...) et revendique le déplacement de la limite entre NL1 et AUT aux fins de pouvoir réaliser les aménagements constructifs nécessaires au maintien et au développement de son activité.

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

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

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

Nota :

dans l'espace de cette zone centrale destinée à être majoritairement classée NL1, de nombreux propriétaires dont les parcelles sont situées en limite de zone exemple UD1a/AUT et AUh3b/AUh3c et le secteur généralisé NL1, sont étonnés de l'irrégularité du tracé de délimitation qui découpe et ampute sans concertation aucune des parties de leurs parcelles et qui, pour certains, écarte leur foncier par un contournement inexpliqué.

S'agissant de la section LS n° 81 et 83 zone NL1 du PLU Guiraudette

Ce propriétaire intervient dans un cadre groupé.

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

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

Nota :

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

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

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

Secteur Malfato

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

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

Secteur Planèze

Disposé au carrefour de trois pôles urbains : centre ville, le Grau, le Cap.

L'état de friche actuel de ce secteur tente à orienter son aménagement au titre de lieu de convergence et de poumon de la ville.

B.11 : Divers

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

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

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

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

Il détaille toutes les interventions et joint au présent rapport.

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

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

A court terme et sur constatation immédiate :

Il s'agit :

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

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

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

A plus long terme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Position de la commune & Analyse du mémoire en réponse

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

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

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

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

Il en est de même pour la stricte application du PPRI pour lequel aucune dérogation n'est permise.

Réponse est apportée sur le questionnement concernant l'île des Loisirs.

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

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

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

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

Zone NL2 et centre équestre :

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

Saint Vincent - Guiraudette - rochelongue :

Reprise de possibilités offertes par le PLU dans cette zone UD4 qui n'est pas impactée par le PPRI.

La Tamarissière :

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

Les logements sociaux :

Rappel des textes qui imposent de prévoir un quota de logements sociaux.
L'objectif de mixité sociale impose d'intégrer à tout programme, un % affecté aux logements sociaux.

Trame verte et espaces verts.

Soumise à largeur de 300m préconisée par le SCOT.

AVAP sur la Planèze :

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

Réseaux d'eau :

Feront l'objet d'une étude lors de l'élaboration de projet d'aménagements d'ensemble.
L'ARS étudie l'augmentation de la ressource en eau potable.

Emplacements réservés :

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

PPRI :

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

Le SCOT et le PADD :

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

Règlementation des clôtures :

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

A.4 Le Sémaphore d'Agde

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

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

B.1 Courrier du collectif rue des chênes blancs

Le Maître de l'Ouvrage envisage de corriger le règlement du PLU pour limite les hauteurs de constructions sur la limite séparatives.

La mixité habitations et commerces se verra limitée à 400 m² d'emprise au sol des commerces projetés.

B.2 Courrier du collectif représenté par Mr MARTINEZ

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

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

B.3 Malfato cession de 40 % de terrain.

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

B.4 La petite Prunette secteur N

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

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

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

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

B.6 Les campings et l'Hôtellerie

Les zones soumises au PPRI ne peuvent obtenir de dérogation en matière d'extension d'accueil « camping »

La saisonnalité du risque ayant déjà été demandée au préfet, sans résultat positif, le règlement du PPRI s'applique.

B.6 Pour la demande de Mr ROUANET,

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

B.6 Pour la demande de Mr LOPEZ, camping Rochelongue

S'agissant du renforcement d'activité économique, la demande est entendue.

B.6 Pour la demande de Mr DURAND – Aire de Camping-cars en zone As.

Avis favorable lié au renforcement d'activité économique.

B.7 Requête de la SCI Voie express Rte de Guiraudette

Sans affecter le PLU, possibilité de classer les parcelles n° 27 et 40 en zone UEa après obtention de l'avis de la DREAL et des services de la police de l'eau.
La bande de 100 m à l'axe de la voie express conditionnent l'interdiction de créer de logement ni d'établir d'activité permettant d'accueillir du public.

La réserve n° 26 pourra être supprimée, en accord avec le Département de l'Hérault, destinataire de cet aménagement.

B.8 Requête de l'USCVN et de l'ADENA au sujet du Bagnas

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

B.9 SCI COVE M CORONA

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

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

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

B.11 Problèmes d'assainissement de la commune

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

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

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

B.13 Bande de 100 m littorale

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

Nonobstant cette intention, l'urbanisation dépendant de la Loi littoral, elle doit être inscrite au SCOT.

Par la suite, le secteur sensible imposera une orientation d'aménagement et de programmation.

B.14 Secteur corridor écologique

Cadre activité agricole, la Mairie est favorable à l'assouplissement des possibilités d'extension ou construction agricole au sein de la zone NL1.

S'appliquant à la remarque portée par la Chambre d'Agriculture, la décision est étendue à toutes les zones N et A.

Avis Ch. A. des 06/10/2015 et de la défense du 23/11/2015.

Modification de zone Ner sur le site Natura 2000 pour faciliter l'activité.

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

B.15 Requête sur zone NL1 diverses parcelles.

La présence de la Planète, zone naturelle, constitue une continuité écologique (trame verte) entre le Bagnas, le Mt. St. LOUP, le Fleuve Hérault, les Verdisses.

Le enjeux paysagers ne permettent de dérogation et l'extension au Sud de la zone AUEh n'est pas envisageable.

B.16 Secteur Malfato

Le zonage AUh1 est concerné par une OAP.

Les règles du PPRI et le SCOT s'y appliquent.

L'opération d'ensemble est prévue sur cette zone

Il a été dit sur les 40 % qui ne sont pas une cession par propriétaire mais une participation aux réseaux et équipements.

Sur 47 Ha, 34 % ne seront donc pas cessibles.

B.17 Secteur Planète

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

B.18 Ilot Notre Dame – Ecole –

Les emplacements E6 et E4 inscrits sur le règlement AVAP valorisent le centre ville.

L'inquiétude de Mme MACE au sujet du projet devant être édifié en limite de sa maison, n'est pas encore validé, le Permis de Construire n'est pas accordé.

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

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

B.19 Autres points hors rapport de synthèse :

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

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

***) Requête VILLA et CHALLIEZ -**

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

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

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

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

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

***) Requetes GAMBLIN et cabinet d'Avocat ACTAH en zone AUH3b de Batipauze.**

Concernant le chemin communal,

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

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

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

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

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

***) Requetes 140 de Mr AUGÉ**

n° 140 p. 37 du PV de synthèse

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

La demande formée par Mr AUGÉ vise à faire exclure les logements sociaux des programmes de construction sur cette zone front de mer.

La Mairie se montre favorable à la possibilité de ne pas imposer la mixité sociale sur les projets à développer en zone front de mer.

***) Requetes 219 de Mme BERNAD**

N° 219 p. 54 du PV de synthèse

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

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

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

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

Le commissaire Enquêteur Viviane FERRI

Calendrier Expertises
FERRI CABEO
Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
04 67 30 49 11 - 04 67 30 71 64
expertferri@wanadoo.fr

Page 38^{ème} et dernière

Viviane FERRI

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

Expert Immobilier

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

Médiateur
diplômé par l'Université Lumière -Lyon II

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE COMMUNE D'AGDE

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

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

2 / 2

CONCLUSIONS DU RAPPORT D'ENQUETE

Destinataires du rapport d'enquête

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

Les Terrasses de FOCH 1^{er} étage - n° 165, Avenue Maréchal FOCH - 34500 Béziers (France)
Tel (33) 04 67 30 49 11 - Fax (33) 04 67 30 71 64 - E-Mail : expertferri@wanadoo.fr
n° SIRET : 322 467 630 00024 - Code APE : 742 C - n° TVA Intracommunautaire : FR 77322467630

Rapport d'enquête publique Ville d'Agde - Hérault -

Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

- 2 -

CONCLUSIONS MOTIVEES

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

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

Objet de l'Enquête :

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

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

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

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

B) – Caractéristiques de ce projet :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C) – Caractéristiques de ce projet

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

C.1 Durée de l'enquête et Permanences

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

J'ai pu prolonger la durée de l'enquête de 07 jours supplémentaires et d'une 4^{ème} permanence.

durant les 33 jours + 07 jours, le dossier était consultable en mairie d'Agde aux horaires d'ouverture des bureaux.

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

C.2 - Consultations du public et comptage des observations

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

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

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

C.3 - Registres d'enquête

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

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

Etude du dossier d'enquête conduite au travers :

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

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

E – L'Avis transmis par Monsieur le Maire

Dans le contenu de la réponse reçue de Monsieur le Maire le 15 décembre courant, je constate que bon nombre de doléances et de demandes d'adaptations ont été entendues.

Sur ces points Monsieur le Maire a rendu un avis favorable.

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

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

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

Points non abordés par la commune :

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

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

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

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

b) – le point B 10 requête de Monsieur VAN BRUSSEL

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

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

Avis du Commissaire Enquêteur

Ont été exposés et décrits

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

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

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

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

De nombreuses remarques logiques ont émergé.

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

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

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

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

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

En Conséquence

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

Je prononce en conscience un Avis Favorable
au projet de révision générale du POS de la ville d'Agde et à l'élaboration du PLU et AVAP
qui a fait l'objet de l'enquête publique prescrite
par décision n° E1 5000131/34 en date du 08/07/2015.

Ceci clôture les Conclusions du Commissaire Enquêteur.

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

le Commissaire Enquêteur Viviane FERRI-CABEO



Page 6^{ème} et dernière
(indépendamment, un courrier de dépôt)

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

Rapport d'enquête publique Ville d'Agde - Hérault -

Projet de révision générale du Plan d'Occupation de Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

- 7 -

Bordereau des pièces jointes

A / - Arrêtés et désignation

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

B / - Publications

- Affiche : Avis d'enquête publique
- Affiche : Avis de prolongation d'enquête publique
- Certificats d'affichage : 4 unités
- Publicité d'enquête sur panneaux d'affichage (commune) : 5 unités
- Extraits de publication dans la presse locale :
 - . Midi Libre 27/09/2015
 - . Hérault La Marseillaise 29/09/2015
 - . l'Agathois 01/10/2015
 - . l'Agathois 15/10/2015.
 - . Midi Libre 18/10/2015
 - . Hérault la Marseillaise 18/10/2015
 - . Midi Libre 12/11/2015
 - . l'Agathois 12/11/2015
 - . Hérault La Marseillaise 13/11/2015
 - . Site de la commune : 10 pages

C / - Registres d'enquête

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

D / - Pièces – Documents – Travaux

- Légifrance - prolongation d'enquête
- Procès-verbal de Synthèse des Observations / le Commissaire Enquêteur – 30/11/2015 14 pages
- Annexes : 55 pages + 4 pages + dossier de pièces remises au cours de l'enquête « liste des pièces complémentaires visées dans les 384 interventions.
- Lettre de transmission du P.V. de Synthèse
- Avis de Monsieur le Maire sur le Procès-verbal de synthèse – 15/12/2015 19 pages + courrier