

**OBJET :**

Mise en révision générale  
du Plan Local d'Urbanisme  
d'Agde

**N°10**

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 : 35

Date de convocation : 22/02/2017

Transmis en sous-préfecture le :

03/02/2017  
Reçu en sous-préfecture le :

Affiché le :

Le rapporteur expose que :

**Vu,**

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme,
- Le code de l'environnement,
- Les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision d'un PLU et selon les modalités définies aux articles L.153-11 à L.153-26 et R.153-2 à R.153-12 du code de l'urbanisme,
- La loi Solidarité et Renouvellement urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
- La loi urbanisme et habitat n°2003-590 du 2 Juillet 2003,
- La loi Engagement national pour le logement n°2006-872 du 13 Juillet 2006,
- La loi Engagement national pour l'environnement n°2010-78 du 12 Juillet 2010,
- Le décret n°2001-206 du 27 Mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,
- L'ordonnance n°2012-11 du 5 Janvier portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- Le décret n°2012-995 du 23 Août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1<sup>er</sup> Février 2013,

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNE D'AGDE**

**SEANCE DU 28 février 2017**

L'an deux mille dix sept, le vingt huit 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 VIBAREL, Mme KELLER, M. MILLAT, Mme. ANTOINE, M. CRABA, Mme. HOULES, M. MANGIN, M. SAUCEROTTE, Mme LABATUT, M. RUIZ, Mme GUILHOU, Mme MATTIA, M. THERON, M. CHAILLOU, Mme MOTHES, Mme SALGAS, M. GLOMOT, Mme MARTINEZ, M. HUGONNET, Mme MAERTEN, M. REY, Mme GARRIGUES, M. CASTEL, M. MUR, M. LEBAUBE, Mme SEIWERT, M. GRIMAL, M. PLANES

**Mandants :**

Mme RAYNAUD  
M. BONNAFOUX  
M. BENTAJOU  
Mme KERVELLA  
M BOUVIER-BERTHET

**Mandataires :**

Mme VIBAREL  
M. FREY  
M. D'ETTORE  
Mme. ANTOINE  
M. REY

**Absents :**

**Secrétaire de séance : M. FREY**

**Rapporteur : M. FREY**

**SOUS-PREFECTURE  
REÇU LE  
- 9 MARS 2017  
SERVICE COURRIER**

- La loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- La loi n°2014-1170 du 13 Octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
- La loi n°2015-990 du 7 Août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
- La loi n°2015-992 du 17 Août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,
- Le décret n°2015-1783 relatif à la modernisation du contenu du PLU,

**Considérant** que par délibération du 16 février 2016, le Conseil municipal d'Agde a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU),

Après une année de mise en œuvre, le Conseil Municipal d'Agde souhaite engager une procédure de révision conformément à l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme qui dispose que : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide:*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

Au regard d'un an d'exercice de son application, la réglementation du PLU proposée actuellement doit être précisée selon le contexte urbain et compte tenu de la pression immobilière qui ne faiblit pas localement malgré le contexte national du marché de l'immobilier. La densification permise doit être réduite sous peine de dépasser les objectifs de population fixée au PADD (cf. annexe n°1 jointe).

Par ailleurs, le 28 Décembre 2015, un décret d'application de modernisation du PLU a été pris suite à une large consultation menée par le Ministère de septembre 2014 à septembre 2015, auprès des acteurs de l'urbanisme et de la construction (collectivités, architectes, concepteurs, ...). L'enjeu de cette modernisation est de donner de la lisibilité et de la visibilité au règlement du PLU (cf. annexe n°2 jointe). Le décret d'application crée de nouveaux outils, mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes et aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux ; ceci dans un contexte de densification urbaine accélérée par les dispositions de la loi ALUR et la suppression des outils de limitation (COS et tailles minimales de parcelles). Le PLU d'Agde approuvé au 16 Février 2016 n'intégrait pas ces nouvelles dispositions de Décembre 2015 et se trouvait en partie démuné face au contexte de densification tel que décrit précédemment.

Enfin, volontairement écartée lors de la révision générale du POS en PLU, la réflexion sur l'évolution du Cap d'Agde à long terme doit être engagée tant sur sa forme urbaine et architecturale que sur sa qualification même de première station touristique d'Europe. Le réinvestissement de la zone littorale des Camarines, zone fortement cabanisée, n'avait pas non plus été possible faute d'identification du projet au SCOT du Biterrois. En parallèle de la révision du SCOT, il convient donc de rendre possible ce réinvestissement afin de supprimer les dérives d'occupation des sols sur ce secteur sensible de bord de mer.

Par la présente délibération et conformément à l'article R.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal précise donc les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU :

- Assurer un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement urbain, paysager et naturel.

- Permettre l'émergence de nouveaux projets en renouvellement urbain, adaptés au contexte local et parfaitement intégrés au tissu urbain existant.
- Harmoniser la distribution des densités par secteurs urbains eu égard à l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'atteindre le seuil de 30 000 habitants d'ici 2030. La réglementation actuelle des secteurs urbains offre des droits à construire insuffisamment contextualisés dans le tissu urbain existant et qui risquent à moyen terme de faire dépasser le seuil des 30 000 habitants.

Cet objectif d'une meilleure distribution, voire d'une réduction des densités, s'inscrit dans la volonté du conseil municipal de se conformer aux exigences d'une gestion durable des ressources en eau potable et de s'adapter aux capacités de traitement des eaux usées par les équipements disponibles sur la commune.

- Identifier les espaces paysagers à protéger dans le cadre d'une « trame verte » au cœur du tissu urbain existant conformément à l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme qui dispose que : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».*

La trame verte dans le PLU actuel est avant tout identifiée à l'échelle de la commune au travers de la « ceinture verte » Verdisses - Planèze – Monts St Loup / St Martin – Bagnas et des zones agricoles sur la partie nord de la commune. L'analyse de la trame verte au sein des tissus urbains existants doit être poursuivie afin de maintenir voire re-crée des continuités écologiques et préserver un cadre de vie qualitatif dans un contexte urbain voué à muter et à se densifier.

- Intégrer la réforme des PLU et recourir aux nouveaux outils instaurés par le décret de modernisation du PLU prévus aux articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme. Ceci afin de répondre aux objectifs réglementaires de développement durable tout en s'adaptant mieux au contexte urbain local.
- Engager une réflexion sur les règles d'urbanisme propres à la station du Cap d'Agde et le cas échéant les adapter afin, d'une part, de préserver les ambitions architecturales et paysagères du projet de Lecouteur initié dans les années 70 et, d'autre part, d'anticiper leurs nécessaires évolutions par rapport aux normes actuelles de construction et aux nouvelles attentes touristiques. Les secteurs de l'île des loisirs pour restreindre le développement de l'habitat touristique à l'ouest de l'avenue du Passeur Challies et de la Conque et la Plagette pour préserver les formes urbaines historiques constituent en outre et de manière non exhaustive les enjeux spécifiques prioritaires
- Supprimer la cabanisation et l'habitat précaire sur le secteur littoral des Camarines grâce à un projet urbain et paysager de réinvestissement, qualitatif et respectueux de l'environnement.
- Prendre en compte les évolutions législatives nationales et des documents de planification plus locaux (SCOT, PLHi, ...)
- La révision intégrera également tout objectif supplémentaire qui sera désigné par le Porté à Connaissance de l'Etat voire des personnes publiques associées lors de leur consultation suite à l'approbation de la présente délibération.

Des objectifs supplémentaires pourront être intégrés et validés au cours de la procédure.

Ainsi, le Conseil municipal est appelé à approuver le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Agde et définir les modalités de concertation choisie.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

### **DECIDE**

#### **A LA MAJORITE DES VOTANTS**

**29 POUR**

**4 CONTRE**

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

**2 ABSTENTIONS**

**M. LEBAUBE, M. PLANES**

- **DE PRESCRIRE** la REVISION du PLU d'Agde,
- **D'APPROUVER** les objectifs ci-dessus exposés,
- **DE PRENDRE ACTE** que la procédure sera menée conformément aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- **D'ASSOCIER** les services de l'Etat en application de l'article L.132-10 du code de l'urbanisme,
- **DE NOTIFIER** la présente délibération au Préfet et aux personnes publiques associées pour leur proposer d'être consultés, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet jusqu'à l'arrêt du plan et autant de fois que Monsieur Le Maire le jugera utile, conformément aux dispositions des articles L.132-7 et L.132-9 à L.132-13 du Code de l'urbanisme relatifs aux modalités d'association et de consultation,
- **DE LANCER** la concertation, conformément aux articles L.103-2 et suivants, qui sera ouverte pendant toute la durée de la procédure et jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé qui tirera le bilan et **FIXE** les modalités de la concertation avec les administrés, les associations locales et les autres personnes concernées, à savoir à minima :
  - notification du projet de révision aux personnes publiques associées,
  - enquête publique dont le dossier sera tenu à la disposition du public en Mairie, ainsi qu'un registre pour recueillir les avis,
  - information dans la presse locale,
  - information lors des comités de quartier de la ville,
  - information sur le site internet de la commune.
- **DE PRECISER** que conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.424-1 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan,
- **DE DONNER** délégation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration du PLU,
- **DE SOLLICITER** l'Etat pour qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dé-

penses nécessaires à la revision du PLU conformément à l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code d'Urbanisme, la présente délibération :

- fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;

- sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

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

**Le Maire, Gilles D'ETTORE**



**SOUS-PREFECTURE**  
REÇU LE

**- 3 MARS 2017**

**SERVICE COURRIER**

