

## Note de présentation des objectifs de la modification du PLU

Le Conseil Municipal souhaite engager une procédure de modification du PLU, conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, afin de poursuivre les objectifs suivant :

### **1. Modification du périmètre des monuments historiques**

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a ouvert la possibilité de modifier les périmètres de protection autour des monuments historiques afin de les faire concorder avec les limites de l'AVAP.

Ainsi, le rayon de 500 mètres de protection autour des MH ne dépasse plus les limites de l'AVAP et n'intègre plus des secteurs sur lesquels l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) n'avait que peu d'intérêt.

Cet objectif de modification des périmètres de protection autour des MH, dont les services de la DRAC sont à l'initiative, devra être intégré au dossier d'enquête publique. Ainsi, sa constitution nécessitera l'association des services de l'Etat et une coordination étroite.

### **2. Actualisation et création d'OAP**

#### **a) Actualisation d'OAP :**

Depuis la mise en œuvre du PLU, certaines OAP ont vu leurs projets évolués au gré de nouvelles précisions apportées ou de contraintes nouvelles rencontrées.

**L'OAP de la Prunette :** Dans le cadre de l'étude réalisée par le bureau d'étude ESKIS, les préconisations paysagères ont été précisées et devront être intégrées à l'OAP.

Par ailleurs, eu égard aux contraintes foncières relevées, l'obligation de réaliser un aménagement sous forme d'une opération d'ensemble est à questionner, afin d'envisager un éventuel passage de l'aménagement et ainsi de permettre une réalisation opérationnelle à court terme.

**L'OAP Entrée de ville - route de Guiraudette :** Le PLU actuel impose une opération d'ensemble pour l'aménagement de la zone. Or, au vu de la dureté foncière du secteur, cette obligation est à questionner afin d'envisager un éventuel passage de l'aménagement et ainsi permettre une réalisation opérationnelle à court terme.

**L'OAP La Méditerranéenne et le cœur de ville :** Depuis l'adoption du PLU, ce projet, conduit par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, se précise et devra éventuellement conduire à une adaptation de l'OAP.



**L'OAP Entrée du Cap d'Agde :** Le PLU actuel décrit un projet d'envergure devant marquer significativement l'entrée du Cap d'Agde, offrir de nouveaux équipements tout en assurant un lien entre les différents quartiers du Cap d'Agde que le réseau routier d'origine ne permettait pas. Un appel à projet a été organisé, aboutissant à la sélection du projet présenté par le groupement Kaufman & Broad/ Thésis groupe /Wilmotte associés. Il s'agit donc de mettre en conformité l'OAP pour correspondre au projet retenu.

**L'OAP Ile des Loisirs :** Cette OAP identifie les objectifs d'aménagement suivants : redynamiser et redéfinir la vocation des différents espaces ; assurer des liaisons entre chaque activité ; conforter et valoriser le lieu au niveau paysager. Elle évoque un programme bâti avec, notamment, des principes de hauteurs, de traitement des stationnements et des liaisons piétonnes. Les terrains d'assiette de ce programme bâti faisant actuellement l'objet d'une opération d'échange entre la Commune et un opérateur privé, il conviendra de vérifier la compatibilité de l'OAP au projet développé.

#### **b) Création d'OAP :**

**Le secteur identifié UD3 au PLU** fait actuellement l'objet d'une étude urbaine en cours de finalisation visant à définir un projet de recomposition de ces artères urbaines. Selon les premiers éléments de rendus d'étude, plusieurs propositions ont été soulevées dont la modification du règlement de la zone (cf modif. réglementaires ci-dessous) et l'identification de quatre zones de projets détaillées dans des OAP :

- OAP « Ilot Saint Martin » d'environ 2Ha situé route de Sète
- OAP « pointe de l'ilot Jean Moulin » d'environ 0,6 Ha situé route de Sète
- OAP « Îlot cave coopérative » d'environ 0,75 Ha situé au croisement du boulevard du Monaco, du boulevard du Soleil et de la route de Sète
- OAP « Ilot Cassin-Soleil » d'environ 4,5 Ha situé boulevard du Soleil

**Le secteur dit « la Planèze »** a fait l'objet d'une étude paysagère du cabinet ESKIS. Ce travail a permis, dans un premier temps, de réaliser un diagnostic paysager du fonctionnement de l'ensemble du secteur qui, dans un deuxième temps, a servi de base à la production de préconisations paysagères détaillées par entité paysagère.

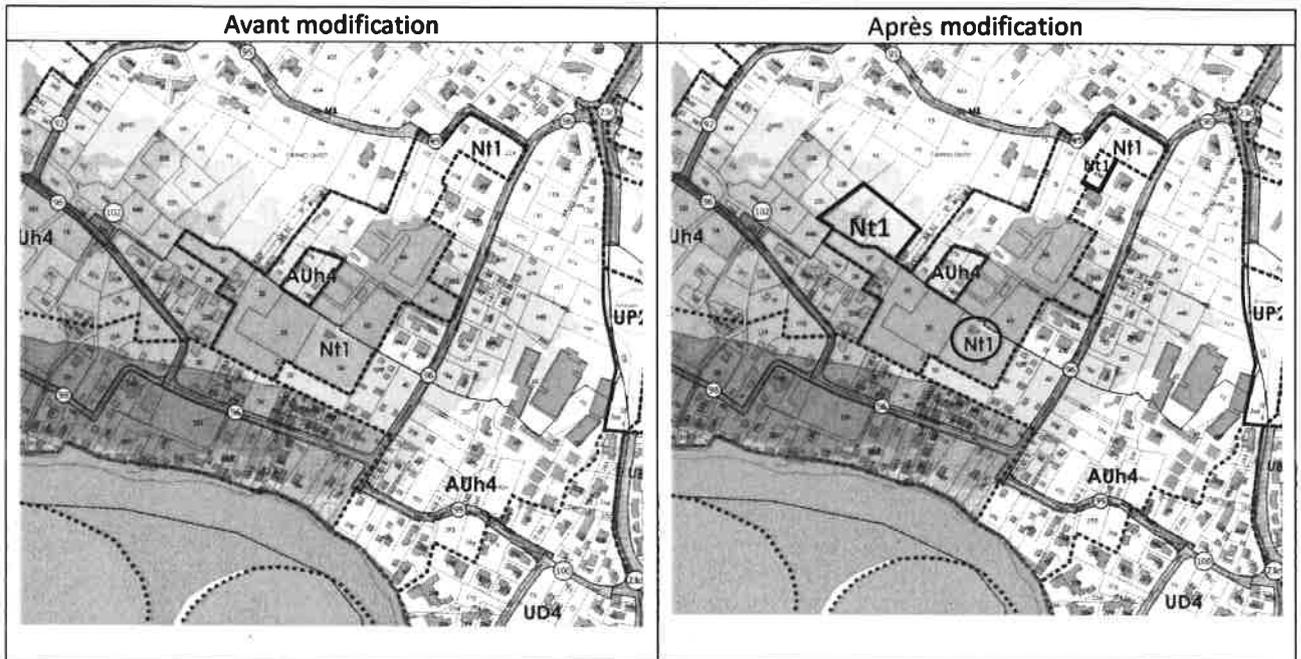
Le souhait de la commune est de traduire ces préconisations au travers d'OAP afin d'assurer la protection et la mise en valeur de ces paysages en lien avec les projets communaux sur le secteur (centre équestre, jardins, etc...).

### **3. Modifier la délimitation de certaines zones Nt1 afin de mieux prendre en compte les activités existantes ou en cours d'évolution**

#### **a) Camping de « La mer »**

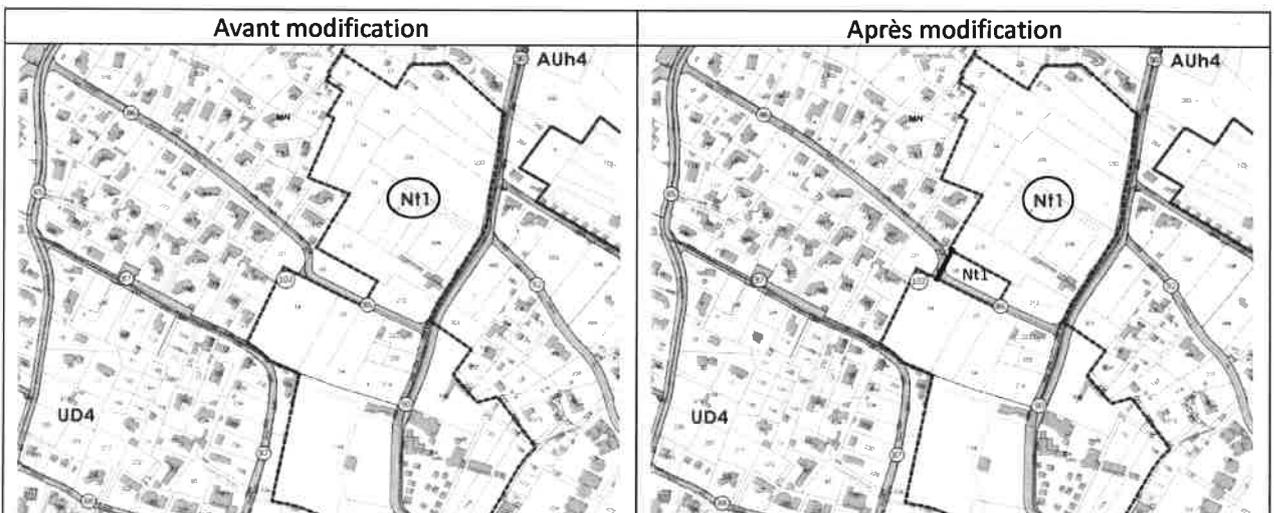
L'objet de la modification est de permettre l'extension du camping sur des parcelles mitoyennes (MS-438, MS-86 et 87 (pour parties) en compensation de l'installation d'un poste de refoulement sur la parcelle MS-67.

Cette extension étant concernée par la zone bleue du PPRI, la capacité du camping ne pourra pas être augmentée.



**b) Camping « les sables d'or »**

L'objet de la modification est d'étendre le périmètre du camping dit « les sables d'or » sur la parcelle mitoyenne cadastrée MS-60. Initialement, la commune avait imposé un emplacement réservé n°86 pour l'aménagement du chemin du Grand Tetras reliant la route de Guiraudette au chemin des Dunes. Finalement, l'emplacement réservé devra être modifié pour permettre la réalisation d'une aire de retournement en partie sur la parcelle MS-60. La partie « est » de l'emprise de l'ER sera supprimée, seule une servitude de réseau sera nécessaire. Dès lors, le reste de la parcelle MS-60 peut être classée en zone NT1.



### c) Camping les Fleurs bleues

L'objet de la modification est d'étudier une extension de l'emprise du camping dit « les Fleurs bleues » sur la parcelle mitoyenne cadastrée HD-56. Cette parcelle est actuellement occupée en aire de jeux pour les occupants du camping. Etant donné que le secteur est concerné par la zone rouge du PPRI, cette extension du périmètre ne doit pas entraîner d'augmentation de la capacité d'accueil du camping. Il s'agit seulement de prendre en considération l'emprise réelle du camping en incluant cette parcelle faisant déjà l'objet d'une occupation en lien avec l'activité du camping.



### d) Camping les champs blancs

L'objet de la modification est d'étendre le périmètre du camping dit « les Champs Blancs », côté Est, sur les parcelles cadastrées LR-11 et 17, et, côté Ouest, sur la parcelle cadastrée LR-01. Initialement, la commune avait prévu une OAP pour permettre la réalisation de deux secteurs à urbaniser dont la vocation devait permettre, pour le secteur AUEh, le développement d'une activité économique mixte avec des commerces et de l'hébergement hôtelier, et, pour le secteur 1AUP, la réalisation d'équipement public sous la forme d'un nouveau cimetière (emplacement réservé numéro 31). Il s'agit donc de modifier l'OAP pour permettre la réalisation du projet d'extension et de montée en gamme du Camping « Les Champs Blancs », tout en proposant une nouvelle configuration ou un nouveau site pour le cimetière.

## 4. Apporter des précisions sur certaines règles du règlement d'urbanisme

Après une année de mise en œuvre du PLU, le service instructeur des autorisations d'urbanisme a relevé plusieurs difficultés, soit d'interprétation, soit d'application du règlement du PLU. L'objet de la modification est de proposer de nouvelles rédactions ou de nouvelles règles afin de rendre le futur règlement plus lisible et plus pratique.

Les difficultés relevées par le service Urbanisme porte, par exemple, sur :

- pour toutes zones : la définition de la hauteur à l'article 10, les interconnexions entre les articles 1 « les occupations ou utilisations du sol interdites » et les articles 2 « les occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulière », les règles d'implantation prévues aux articles 6, 7 et 8, etc...
- pour la zone UD3 : modifier le règlement pour prendre en compte les préconisations de l'étude sur la recomposition des artères urbaines :
  - retracer le périmètre de la zone UD3 pour éviter de couper les parcelles cadastrales

- retravailler les règles d'urbanisme pour mieux cadrer le rapport entre le bâti et la rue (mieux adapter la règle des hauteurs maximales autorisées, imposer des hauteurs minimales, préconiser un type d'implantation par rapport à la voie, etc...)
- réglementer les linéaires autorisés pour l'implantation de commerces
- pour la zone UD4 : travailler à l'opportunité de créer un sous-secteur propre à la zone du Cap d'Agde pour rétablir certaines dispositions du POS et ainsi assurer une meilleure cohérence avec le tissu urbain existant,
- en zone N : clarifier la rédaction de l'article 11 imposant l'usage de matériaux bruts,

Cette liste est non exhaustive et il appartiendra au bureau d'étude en coordination avec le service Urbanisme de proposer des améliorations dans l'écriture du règlement.

#### **5. Revoir les règles d'urbanisme autour de la STEP**

La zone UEa définie dans le règlement du PLU concerne certaines parcelles déjà affectées à des activités commerciales, notamment le magasin Lidl, et d'autres dont la proximité immédiate avec ces dernières pourraient motiver leur classement en zone UEc.

#### **6. Prise en compte du projet du grand clavelet**

Depuis l'adoption du PLU, ce projet, conduit par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, se précise et devra éventuellement conduire à la modification de la réglementation applicable.

SOUS-PREFECTURE  
HERAULT  
11 JUIL 2017  
SERVICE COURRIER

