

Ref suivi : DM/KM

Note d'observation sur le dossier de modification n°1 du PLU de la commune d'Agde

Suivi administratif du dossier

Date de réception : 16 octobre 2017

Expéditeur	Mairie d'Agde
EPCI de rattachement	CAHM
Commune concernée	Agde
Procédure	Modification simplifiée
Objet	Adaptation règlement, zonage et liste ER
Bureau d'Etudes	Terres Neuves
Type d'avis	Avis simple
Date d'approbation du DLU	16 février 2016
Date de délibération de la procédure	26 septembre 2017
Compatibilité SCoT	Passage en Bureau le 17 septembre 2015 et date d'approbation du PLU en février 2016

Description synthétique de la demande de Modification simplifiée du PLU et analyse de sa compatibilité avec le SCoT

La présente modification simplifiée du P.L.U. porte sur différents objets :

- La délimitation de la zone UD1c2 dans le règlement graphique
- La correction du règlement graphique concernant la dénomination de certains sous-secteurs de l'ancienne ZAC Richelieu-Rochelongue
- La suppression des références aux ZAC « Quartier naturiste » et « Richelieu-Rochelongue »
- La suppression dans les orientations d'aménagement et de programmation des références au zonage AUh5
- Corriger, dans le règlement graphique, le périmètre des zones Nt1 relatives au camping « Domaine de Baldy » et au camping « Cap Agathois »
- Corriger, dans le règlement, l'article 10 de la zone UD5
- Corriger, dans le règlement écrit, l'article 12 du sous-secteur UC2 21 et les articles 2 et 12 du sous-secteur UC2 22

I. Modification du périmètre de la zone UD1c2 dans le règlement graphique

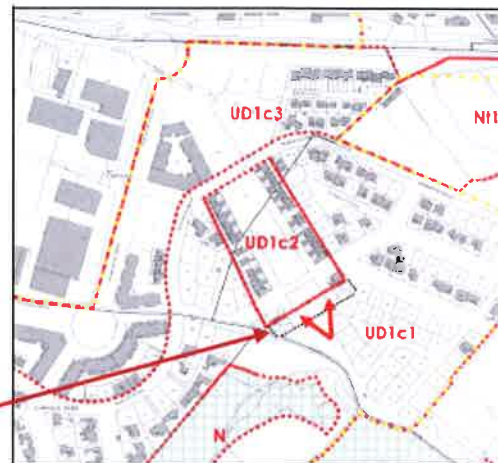
Il y a eu une erreur concernant le tracé de la zone UD1c2 dans le zonage actuel du PLU, qui exclut 4 lots (127, 128, 149 et 150) et qui correspondent aux parcelles cadastrées section KT n°80, 81, 99 et 100.

Afin de faire coïncider les plans de la ZAC avec les plans du PLU la commune souhaite intégrer dans la zone UD1c2 les 4 lots (127, 128, 149 et 150) ou parcelles (KT n°80, 81, 99 et 100).



Zoom sur les 4 lots concernés dans la ZAC du Capiscot

➔ Il s'agit donc ici d'une régularisation par rapport à de l'existant, ce point n'entre pas en conflit avec les orientations du SCoT.



Extrait du plan de zonage au PLU actuel



Extrait du plan de zonage au PLU modifié

II. La correction du règlement graphique concernant la dénomination de certains sous-secteurs de l'ancienne ZAC Richelieu-Rochelongue

« L'objet de la modification porte sur la suppression de deux erreurs dans le règlement graphique concernant l'ancienne ZAC Richelieu-Rochelongue.

En effet, la zone est en partie classée en zone UB2 et sous-divisée en sous-secteurs. Or, en zone UB2, deux sous-secteurs ont été identifiés UC2 29 et UC2 33 au lieu d'être zonés en UB2 29 et UB2 33.

Il convient donc de remplacer la dénomination du sous-secteur UC2 29 par UB2 29 et UC2 33 par UB2 33. »

→ Ces points n'entrent pas en conflit avec les orientations du SCoT

III. La suppression des références aux ZAC « Quartier naturiste » et « Richelieu-Rochelongue »

« L'objet de la modification porte sur la suppression des références aux ZAC « Quartier naturiste » et « Richelieu-Rochelongue » qui n'existent plus. »

Il s'agit donc de supprimer dans les documents du PLU toute référence à celles-ci.

→ Ces points n'entrent pas en conflit avec les orientations du SCoT

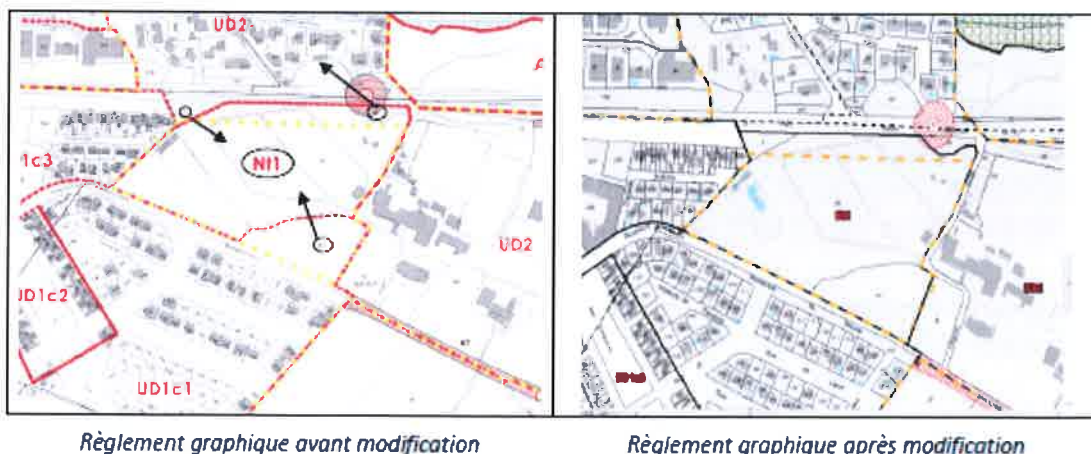
IV. La suppression dans les orientations d'aménagement et de programmation les références au zonage AUh5

Dans le PLU approuvé il n'existe pas de zone AUh5 et il convient de lire AUh4 conformément au règlement graphique, il s'agit par conséquent de corriger une erreur matérielle.

→ Ces points n'entrent pas en conflit avec les orientations du SCoT

V. Corriger, dans le règlement graphique, le périmètre des zones Nt1 relatives au camping « Domaine de Baldy » et au camping « Cap Agathois »

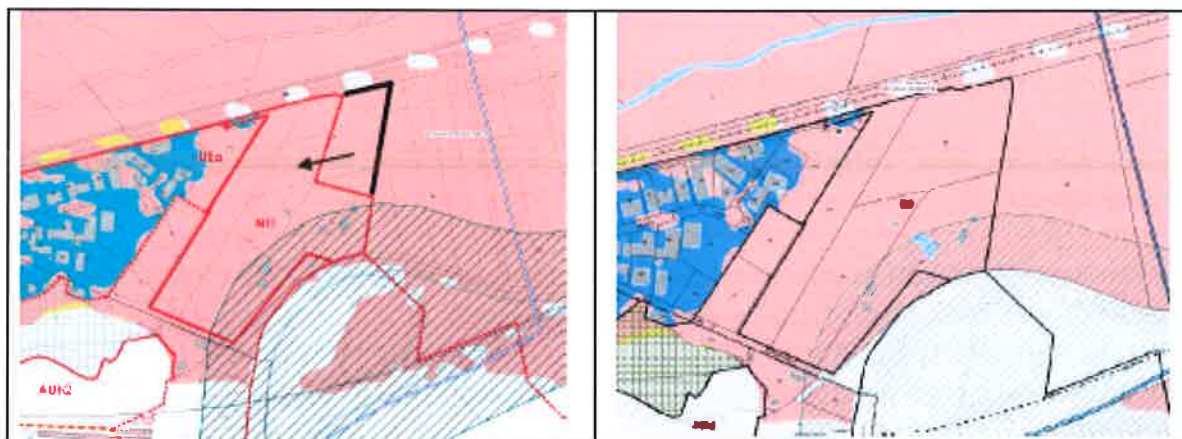
Camping « Domaine de Baldy » situé route de Sète :



« L'objet de la modification est de reprendre, dans le règlement graphique, le périmètre du camping « le Cap Agathois » qui s'étend sur les parcelles cadastrées KT n°1, 60 et 61. C'est par erreur que, dans les plans de zonage du PLU approuvé, les parcelles cadastrées KT n°1 et 61 ont été exclues de la zone Nt1 et la parcelle KT n°58 incluse en zone Nt1. »

La commune souhaite inclure en zone Nt1 les parcelles cadastrées KT n°1 et 61 et d'inclure également, en zone UD2 la parcelle cadastrée KT n°58.

Camping « Cap Agathois » :



Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification

« L'objet de la modification est de reprendre, dans le règlement graphique, le périmètre du camping « le Cap Agathois » qui s'étend sur les parcelles cadastrées IK n°27. C'est par erreur qu'une partie de la parcelle cadastrée **IH n°43 (attention, il doit s'agir d'une erreur de frappe il s'agit de la parcelle IK n°43 et non IH)** a été exclue de la zone Nt1 dans les plans de zonage du PLU approuvé. »

La commune souhaite inclure en zone Nt1 l'intégralité de la parcelle cadastrée IK n°43.

➔ Ces points n'entrent pas en conflit avec les orientations du SCoT

VI. Corriger, dans le règlement, l'article 10 de la zone UD5

Actuellement dans le PLU approuvé en 2016, la hauteur maximale de la zone UD5 est à 12 mètres. Cette zone UD5 est située en bordure de mer dont la partie basse (rue de l'estacade) se trouve au niveau de la mer et la partie haute (rue des 2 Frères) est à une altitude de 10 mètres. La commune souhaite baisser la hauteur maximale à 9 mètres au lieu de 12 mètres actuellement, afin « d'éviter l'effet « tour » de nouveau bâtiment et ainsi rompre le caractère architectural de la zone.

➔ Ces points n'entrent pas en conflit avec les orientations du SCoT

VII. Corriger, dans le règlement écrit, l'article 12 du sous-secteur UC2 21 et les articles 2 et 12 du sous-secteur UC2 22

Le dossier mentionne que lors de la rédaction du PLU de 2016, certaines des règles de la zone ZA du POS, modifiées lors de la VIIème modification approuvée lors du Conseil municipal du 27 septembre 2012 (cf. annexe n°5), n'ont pas été reprises par erreur.

Dans le règlement actuel on lit page 30 « n'autorise, pour le secteur UC2 22, que « les constructions à usage d'hébergement hôtelier ».

Il s'agit ici, de rajouter dans le règlement pour le sous-secteur UC2 22, « **les constructions à usage de résidences hôtelières de Tourisme et leurs émergences techniques (ascenseurs...), les commerces, les Equipements publics et services** ».

Il y a également eu des oublis lors de la rédaction des règles du POS relatives au stationnement. En effet, elles n'ont pas été reprises en ce qui concerne les sous-secteurs UC2 21 (ZAa au POS) et UC2 22 (Zab au POS).

Il s'agit ici, de rajouter en page 40 du règlement écrit à l'article 12 – « Stationnement :

- Pour le sous-secteur UC2 21 que « **le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré par les parkings de la zone UP2** ».
- Pour le sous-secteur UC2 22 que « **pour les constructions à usage de résidences de tourisme, une place par logement** ». »

→ Ces points n'entrent pas en conflit avec les orientations du SCoT

La demande au regard de la compatibilité avec le SCoT du Biterrois

Au regard des orientations du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT, approuvé en séance du Comité syndical du 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013, l'analyse technique du Syndicat Mixte permet de considérer que **la procédure de modification simplifiée engagée par la ville d'Agde répond, dans son ensemble, aux orientations générales du SCoT.**

Denis MILLET

Directeur du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois

Réponse du Syndicat Mixte :

Le Syndicat Mixte décide d'émettre un **avis favorable** sur la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune d'Agde.

Pour le Président et par délégation, le 6ème Vice-Président en charge du suivi de la mise en œuvre du SCoT

Jacques LIBRETTI

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITERROIS

