

## RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.3 Justification des choix



**PLU approuvé au CM du 16 février 2016 -  
Modification simplifiée n°1 approuvée au CM du 08 février 2018.**



## Sommaire

**Rappel du cadre législatif : ..... 5**

**Chapitre I. L'articulation du plan avec les autres documents  
d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4  
du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il  
doit prendre en considération ..... 6**

**I.I. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois a été approuvé le  
27 juin 2013 : ..... 6**

1.1.1. Les grands objectifs du SCoT du Biterrois (extrait du Document  
d'Orientations Générales) : ..... 6

1.1.2. Compatibilité du PLU avec les grands objectifs du SCoT : ..... 7

**I.II. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat  
Intercommunal ..... 35**

**Chapitre II. L'explication des choix retenus, de leurs incidences sur  
l'environnement et des mesures ..... 41**

**II.I. La consommation foncière ..... 41**

2.1.1. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et  
forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou  
depuis la dernière révision du document d'urbanisme ..... 41

2.1.2. Contexte et enjeux ..... 45

2.1.3. Objectif et justification des choix ..... 45

2.1.4. Dispositifs réglementaires ..... 46

**II.II. La justification des choix retenus pour établir le PADD ..... 47**

2.2.1. Biodiversité et milieux naturels ..... 47

2.2.2. Démographie et habitat ..... 49

2.2.3. Densité urbaine ..... 53

2.2.4. Economie ..... 57

2.2.5. Mobilités ..... 59

**II.III. La Justification des principales dispositions réglementaires ..... 60**

2.3.1. La justification des choix retenus pour délimiter les zones ..... 60

2.3.2. Tableau des surfaces : ..... 140

**II.IV. Les emplacements réservés au PLU ..... 145**

**II.V. Les espaces Boisés Classés : ..... 149**

2.4.1. Espaces Boisés Classés inscrits au POS et conservés au PLU : ..... 149

2.4.2. Espaces Boisés Classés modifiées par rapport au POS : ..... 151



## Rappel du cadre législatif :

**Article R\*123-2-1 du Code de l'Urbanisme :**  
**Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 4**

*Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

**Chapitre I. L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération**

Conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions des documents de planification sectorielle suivants :

**I.I. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU BITERROIS A ETE APPROUVE LE 27 JUIN 2013 :**

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, il sert de cadre de référence pour les différentes politiques publiques notamment en matière d'habitat, de transports, de commerce, d'environnement,...

**Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT du Biterrois est directement opposable au PLU d'Agde. Le PLU d'Agde doit être compatible avec les prescriptions inscrites dans le DOG.**

**1.1.1. LES GRANDS OBJECTIFS DU SCOT DU BITERROIS (EXTRAIT DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES) :**

*« Le territoire du Biterrois est vaste et très diversifié, tant dans sa morphologie que dans son occupation. Il présente néanmoins une cohérence, en tant que bassin de vie. Le rôle du SCoT est de conforter cette cohérence à travers l'évolution future du territoire et de la transformer en une cohésion ambitieuse mais respectueuse de la diversité des territoires.*

*Le projet formulé par le SCoT s'inscrit de manière claire dans les objectifs du développement durable. En particulier, il vise à préserver les trois ressources non renouvelables que sont la biodiversité, l'espace et l'énergie (en maîtrisant les émissions de gaz à effet de serre).*

*Le document d'orientations générales, qui précise et traduit les principes énoncés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), est organisé de manière à répondre à ces objectifs. Il est décliné en cinq grands axes. Les deux premiers visent à structurer l'organisation générale de l'espace en précisant les objectifs et les rôles respectifs de la trame naturelle et agricole d'une part (axe 1) et de la trame de l'occupation humaine, d'autre part (axe 2), dans un objectif d'équilibre et d'économie des ressources.*

**L'axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire »** considère l'ensemble des espaces non artificialisés – naturels et agricoles – comme l'armature de la biodiversité et du paysage et le réservoir des ressources naturelles du territoire. Il précise les moyens de préserver cette armature, mais aussi de la valoriser, en particulier par la pérennité économique de l'agriculture.

**L'axe 2 « Urbaniser sans s'étaler »** définit les moyens de maîtriser l'urbanisation dans un contexte de forte croissance démographique. Il s'appuie sur le renforcement de l'armature territoriale, permettant de faciliter l'accès aux équipements, aux services et aux transports, et limitant ainsi les déplacements motorisés. Il définit les principes d'un urbanisme durable, limitant la consommation foncière et rapprochant les distances.

*Ces grands principes d'organisation fixent les grands équilibres du territoire, les trois axes suivants définissant les objectifs d'aménagement, selon les trois éléments constitutifs du développement durable : social, économique et environnemental.*

**L'axe 3 « Habiter, relier, vivre au quotidien »** précise la manière de répondre à deux grandes fonctions que le territoire doit assurer aux habitants : se loger et se déplacer. Il prévoit de développer une offre diversifiée de logements permettant de satisfaire les besoins et de faciliter les parcours résidentiels. Il définit un système de déplacements permettant de renforcer la mobilité alternative : transports en commun et modes doux.

**L'axe 4 « Renforcer l'attractivité économique du territoire »** a pour objectif de créer les conditions de développement économique (l'agriculture étant traitée avec l'axe 1). Il définit une stratégie pour l'offre d'accueil des entreprises à travers une hiérarchie de zones d'activités. Il favorise un redéploiement de l'activité touristique. Enfin, il précise la localisation préférentielle des commerces ainsi que celle des futurs grands espaces de développement commercial.

**L'axe 5 « Développer un urbanisme durable et de projet »** définit les principes selon lesquels le développement et l'aménagement du territoire doivent conforter la qualité environnementale : prise en compte des risques, insertion réciproque entre la nature et la ville, gestion économe des ressources.

Enfin, **l'axe 6 « Accompagner la mise œuvre et le suivi du SCoT »** décrit les modalités et les moyens d'accompagnement dans le cadre de la déclinaison et de la traduction du SCoT au sein des documents d'urbanisme, ainsi que pour l'évaluation de sa pertinence.

*L'ensemble du document met en œuvre le principe de subsidiarité. L'objectif premier est de définir un projet ambitieux, partagé par tous. Des règles opposables sont précisées lorsqu'elles sont nécessaires à un respect des objectifs, mais elles laissent autant que possible la possibilité de leur adaptation locale en fonction du contexte. Des recommandations et des illustrations visent à proposer plutôt qu'imposer. »*

## 1.1.2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES GRANDS OBJECTIFS DU SCOT :

### A) L'AXE 1 « PRESERVER LE SOCLE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE »

En inscrivant les espaces remarquables de la commune en zones Ner (naturelle remarquable) et Aer (agricole remarquable) et en favorisant la préservation des autres espaces agricoles et naturels, le PLU est compatible avec les cartes prescriptives inscrites au DOG.

#### A.1. Zoom sur les corridors écologiques à renforcer ou à créer :

Le DOG du SCoT identifie un corridor écologique à renforcer ou à créer, traversant la commune d'est en ouest et passant notamment sur le secteur de la Planèze (cf. cartes page suivante).

En classant un espace continu, cohérent et conséquent du territoire en zone N sur ce secteur, le PLU renforce la continuité écologique retro-littorale qui, en s'appuyant sur le site de la Planèze, vient marquer une séparation naturelle franche entre l'espace aggloméré d'Agde ville et la continuité urbaine littorale constituée du Grau d'Agde et du Cap d'Agde. Au Plan d'Occupation des Sols, cette zone dite de « La Prunette » était inscrite comme zone d'urbanisation future.

*Cf. cartes page suivante*



Carte extraite du SCOT DOG du SCOT d Biterrois, p.15

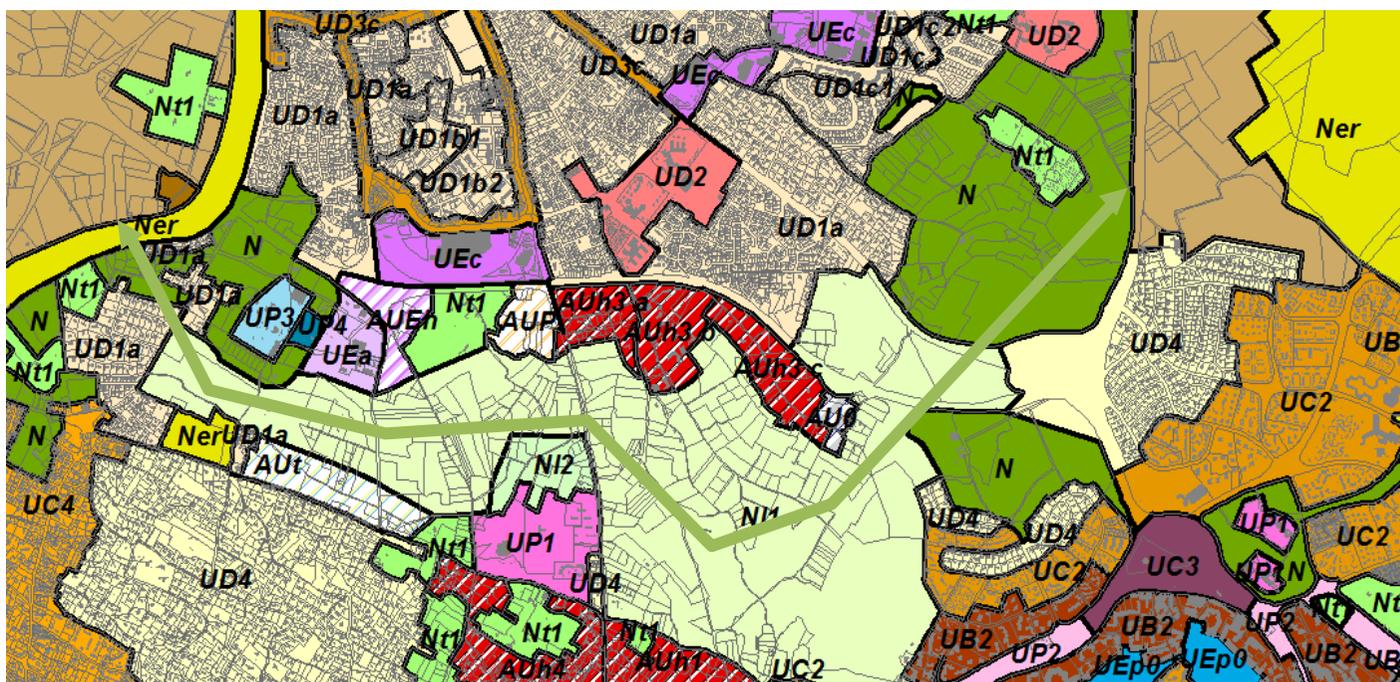
### Le maillage vert

- Pôles majeurs de biodiversité
- Pôles d'intérêt écologique

### Le maillage bleu

- Fleuves et cours d'eau
- Principaux éléments du maillage bleu
- Corridors écologiques à renforcer ou à créer
- Etat de l'urbanisation en 2008

Zonage du PLU

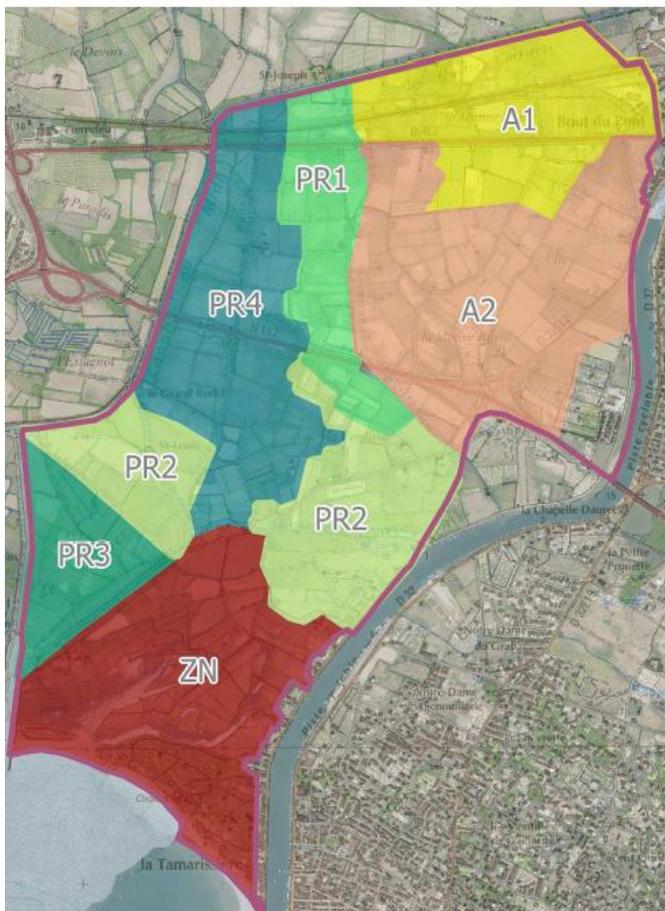


## A.2. Zoom sur les enjeux agri-paysagers spécifiques :

Le DOG identifie le secteur des Verdisses comme « Espace à potentiel agri-paysager et patrimonial ».

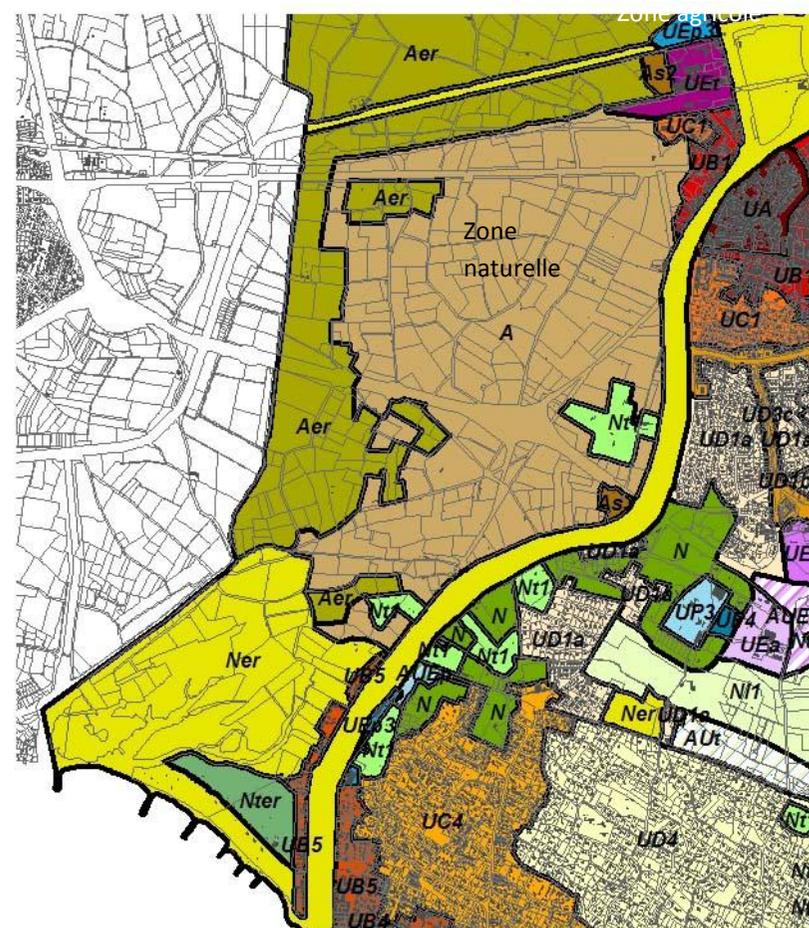
Un PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) a été créé sur le secteur des Verdisses. Le zonage du PLU s'appuie sur les sous-secteurs identifiés au PAEN. Seul le sous-secteur ZN est inscrit en zone naturelle du PLU compte tenu de ses enjeux environnementaux ; les autres sont identifiés en zone A ou Aer (agricole espace remarquable) compte tenu de la vocation agricole des terres ; l'espace Aer présentant par ailleurs de forts enjeux environnementaux.

Sous-secteurs du PAEN des Verdisses



Des zones Ner ou Aer ont été maintenues sur les zones humides identifiées à l'état initial de l'environnement (qui s'était basé sur l'inventaire régional des zones humides).

Zonage du PLU



## B) L'AXE 2 « URBANISER SANS S'ETALER »

### B.1. Objectifs de densité :

Extrait du DOG p.560 : « Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCoT demande le développement de formes urbaines plus denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable.

Concrètement, le SCoT institue les densités moyennes minimales d'habitat suivantes sur le territoire : **35 logements par hectare** pour la commune d'Agde.

Les objectifs et les règlements des documents locaux d'urbanisme doivent permettre dans les zones à vocation majoritaire d'habitat :

- d'atteindre en moyenne cette densité minimale sur la superficie couverte par les zones urbanisées (U) ;

- d'atteindre en moyenne cette densité minimale sur la superficie couverte par les zones d'urbanisation future (AU) ouvertes à l'urbanisation. »

Le PLU est compatible avec les principes de compacité et de continuité prescrits dans le DOG du SCoT. L'ensemble des zones AU est positionné de façon à maximiser le linéaire de leur périmètre en contact avec des zones U et AU ouvertes. De plus, aucun périmètre de zone AU n'est en contact avec l'urbanisation existante sur moins d'un tiers de sa longueur. Les zones d'urbanisation future sont positionnées de façon à garantir la continuité du tissu urbain. Enfin, la densité de 35 logts/ha est atteinte tant sur les zones de renouvellement urbain que sur celles en extension urbaine.

#### Planification de la production neuve de logements :

	Habitat permanent (Nb de logts)	Habitat touristique (Nb de logts)	surface cessible (ha)	Densité (Nb de logts/ha)
Total en renouvellement urbain	1 310	0	32,8	39,9
Total en extension urbaine	1 160	1 025	62,6	35
<b>Total sur la commune (renouvellement et extension)</b>	<b>2 470</b>	<b>1 025</b>	<b>95,5</b>	<b>36,6</b>

A l'échelle communale, la production de logements du projet est d'une densité moyenne minimale de 36,6 logements/ha avec une densité plus élevée dans le tissu urbanisé que dans les opérations en extension. Ceci s'explique notamment par le choix de majorer la production de logements en renouvellement urbain, afin d'optimiser la proximité des logements avec les équipements et services existants.

Par ailleurs, les principaux secteurs d'extension urbaine (Malfato et secteur intermédiaire entre le Cap et le Grau) se situent en espace proche du rivage. Tant vis-à-vis de la typologie actuelle de ces quartiers (pavillonnaire) que de cette proximité au littoral, les densités doivent être moins fortes.

### B.2. Objectifs de limitation de la consommation foncière :

L'objectif 2.2. du DOG définit les objectifs de consommation foncière liée à l'habitat et aux activités économiques.

Dans ce cadre l'enveloppe d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat pour 2012-2025 est fixée à 175 ha pour la centralité d'Agde et du bassin de proximité associé, dont 82% pour la centralité urbaine d'Agde et les centralités de bassin de Florensac et Bessan. La recommandation associée à cette orientation indique que le calcul de l'enveloppe pour les communes est défini au prorata de leur population (référence Insee 2008). Sur cette base, l'enveloppe maximale à vocation habitat pour la commune d'Agde avoisine les 100 ha.

Si le PLU d'Agde classe plus de 131 hectares en zone « à urbaniser » à vocation d'habitat (zones AUh), il s'agit en partie de secteurs déjà urbanisés et qui ne consomment donc pas de foncier. Les secteurs de Malfato, de Batipaume et intermédiaire entre Le Grau et Le Cap sont à ce titre particulièrement caractéristiques de ce phénomène. Ainsi, des 131 hectares zonés en extension urbaine, seuls près de 63 ha sont directement valorisables et constructibles, soit moins que l'enveloppe des 100 ha inscrite au SCOT.

En considérant l'ensemble des surfaces concernées par une vocation résidentielle (extension et renouvellement en zones U compris), le PLU projette un usage de 95,5 hectares « cessibles » et demeure donc également inférieur à l'enveloppe maximale inscrite dans le SCoT. (cf. tableau sur les densités en chapitre 2).

### B.3. Transcription des espaces mentionnés dans la Loi « Littoral » sur le Biterrois :

La Loi du 3 janvier 1986, relative à l'Aménagement, la Protection et la Mise en Valeur du Littoral, fixe, pour les communes littorales (ou estuariennes) des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles. En tant que commune littorale, Agde est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

Le SCoT joue un rôle intégrateur appliquant et déclinant localement les grandes politiques territoriales, et notamment la Loi Littoral. La prise en compte de la Loi Littoral dans le cadre du PLU de la commune d'Agde, s'établit au travers du rapport de compatibilité qui s'impose entre le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan Local d'Urbanisme.

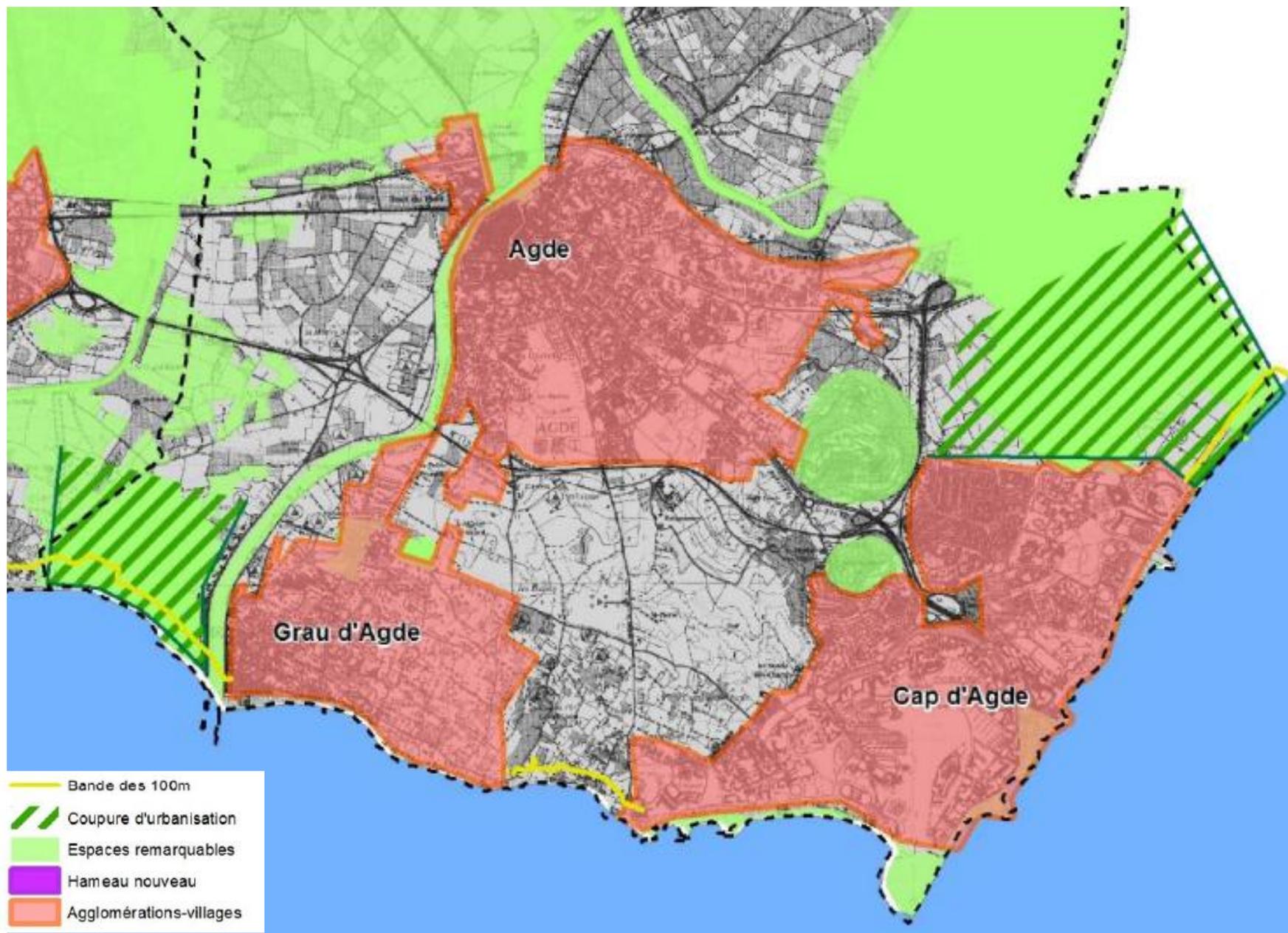
Le SCoT du Biterrois définit et cartographie l'ensemble des espaces mentionnés dans la Loi « Littoral » :

- les villages et agglomérations, les coupures d'urbanisation,
- les espaces remarquables
- les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,
- la bande des 100 mètres.

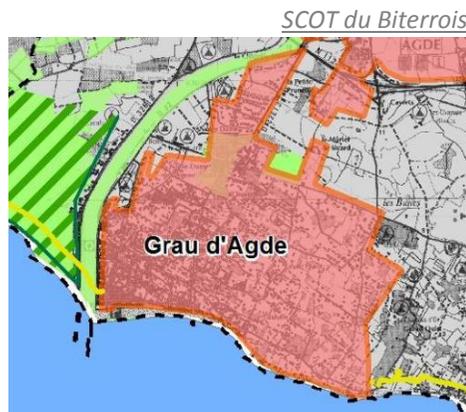
*Cf. carte page suivante*

### ***Les Villages et agglomérations :***

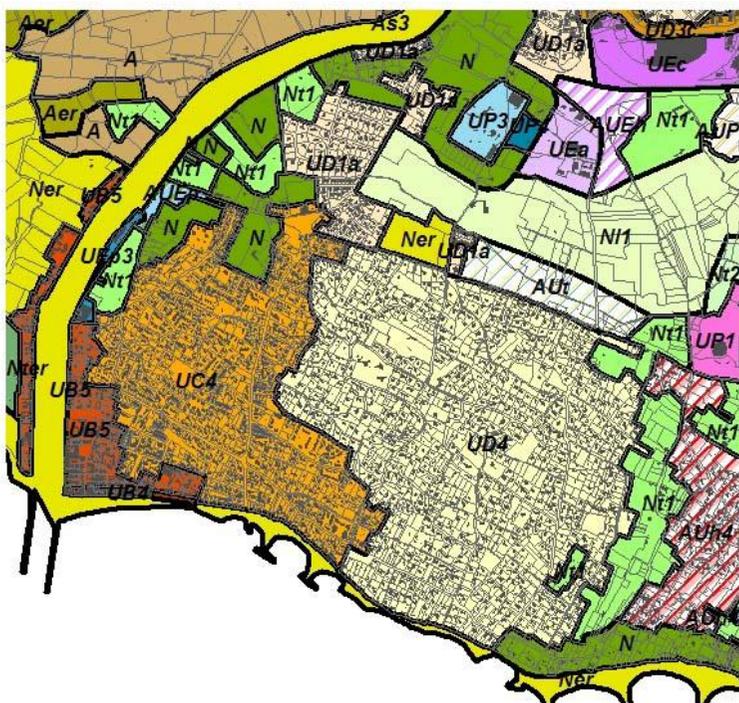
Dans le cadre du SCoT, Agde ville, Le Grau d'Agde et Le Cap d'Agde sont identifiés comme **agglomérations et villages**. Dans le cadre du zonage du PLU, ces secteurs sont situés en zone urbaine.



Secteur du Grau d'Agde :

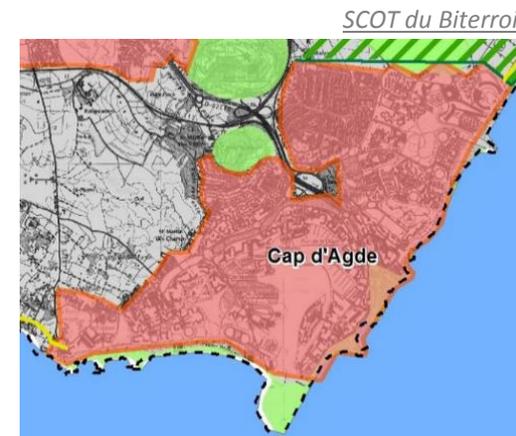


Zonage du PLU d'Agde

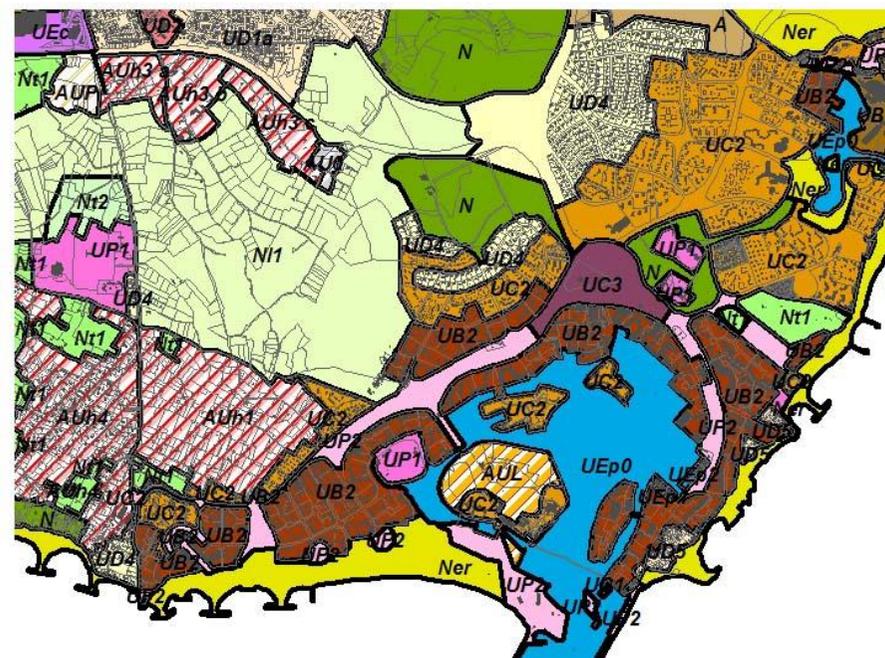


Le secteur du Grau d'Agde, en compatibilité avec l'identification comme agglomérations et villages dans le cadre du SCoT, est couvert par un zonage U, correspondant aux zones déjà urbanisées.

Secteur du Cap d'Agde :



Zonage du PLU d'Agde



Le secteur du Cap d'Agde, en compatibilité avec l'identification comme agglomérations et villages dans le cadre du SCoT, est couvert par un zonage U, correspondant aux zones déjà urbanisées.

Le secteur situé entre Le Grau d'Agde et Le Cap d'Agde :

Ce secteur n'est pas identifié comme agglomération ou village au SCOT. Néanmoins, ce secteur fait l'objet d'une artificialisation très importante et continue (cf . colonne ci-après la photo aérienne du bâti et l'identification des espaces urbanisés dans le Document Départemental d'Application de la Loi Littoral - DDALL-de l'Hérault). Le PLU l'identifie comme espace à urbaniser. Au titre de la continuité avec l'agglomération du Cap d'Agde, il est donc identifié comme agglomération.

Cette zone non identifiée au SCOT comme espace aggloméré représente près de 63 ha, dont 52 ha en zone à urbaniser à vocation résidentielle (le reste étant classé en zone N, majoritairement à vocation de campings). 3% de la zone est en secteur inondable rouge.

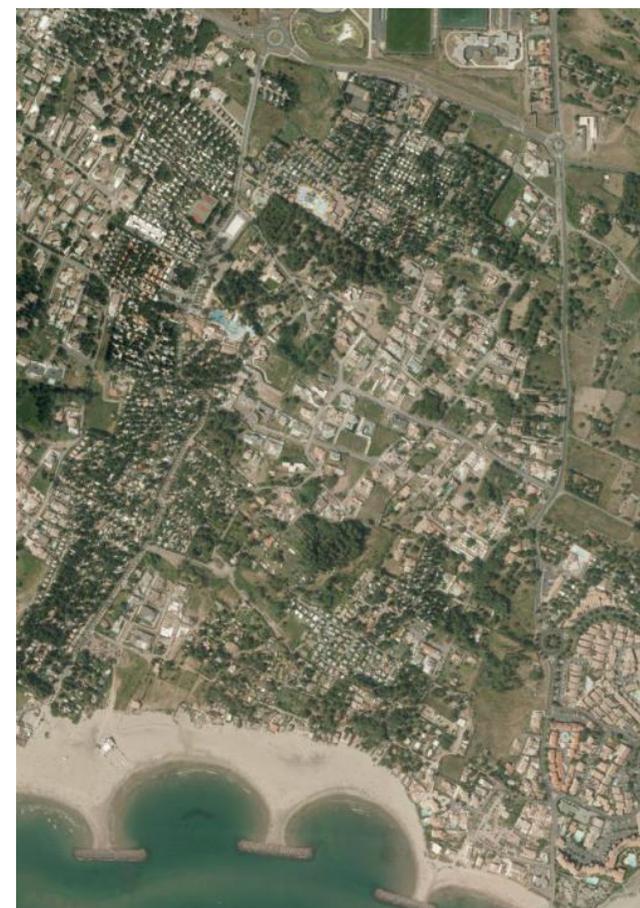
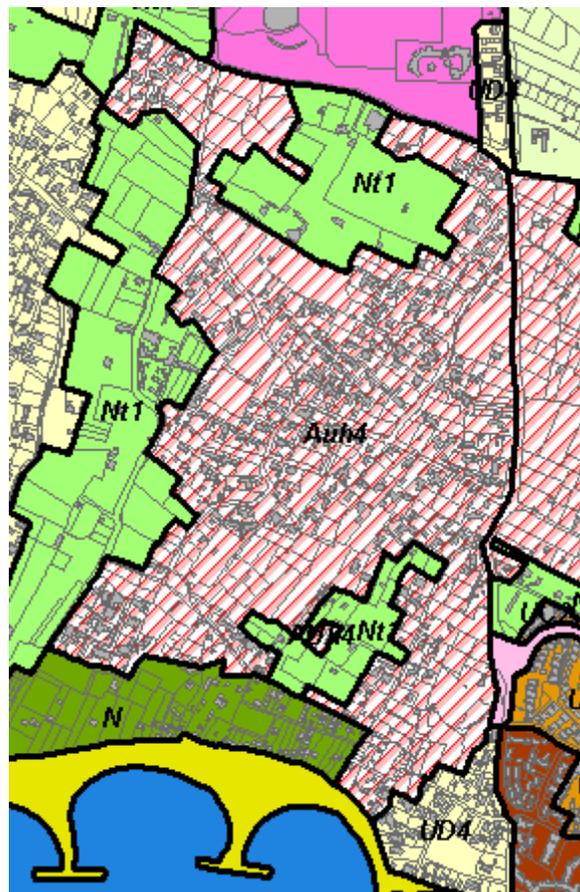
Les parcelles déclarées bâties ou bénéficiant d'un permis de construire délivré depuis moins de 3 ans, représentent en surface 65% de la zone ; seuls 32% restent libres de construction.

Par ailleurs, le secteur est déjà en partie maillé par un réseau viaire, d'électricité et un réseau collectif d'adduction d'eau potable.



Zonage du PLU

Photo.aérienne



Le secteur intermédiaire entre le Cap et le Grau, un secteur résidentiel existant :

*Extrait du Document Départemental d'Application de la Loi Littoral de l'Hérault (p.7)*

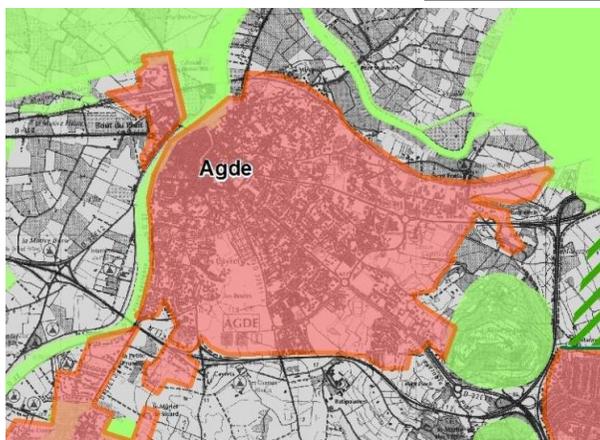


Identification des **espaces urbanisés**, des **campings** et des **espaces cabanisés**.

*Continuité bâtie entre le secteur littoral et le Cap d'Aqde*

Secteur d'Agde ville :

SCOT du Biterrois

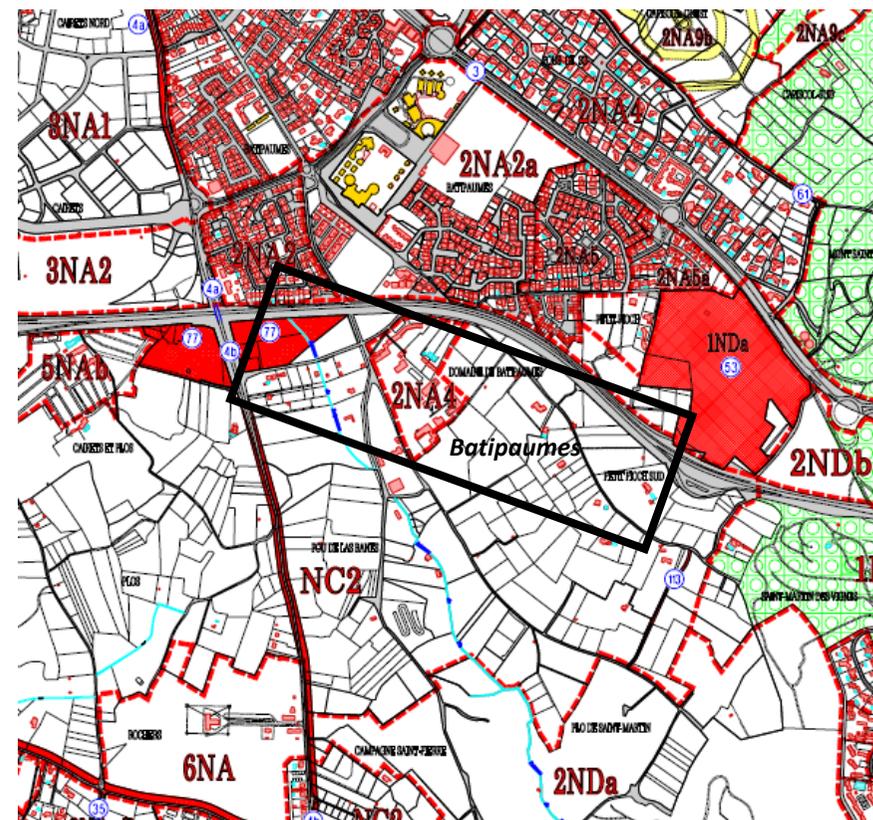
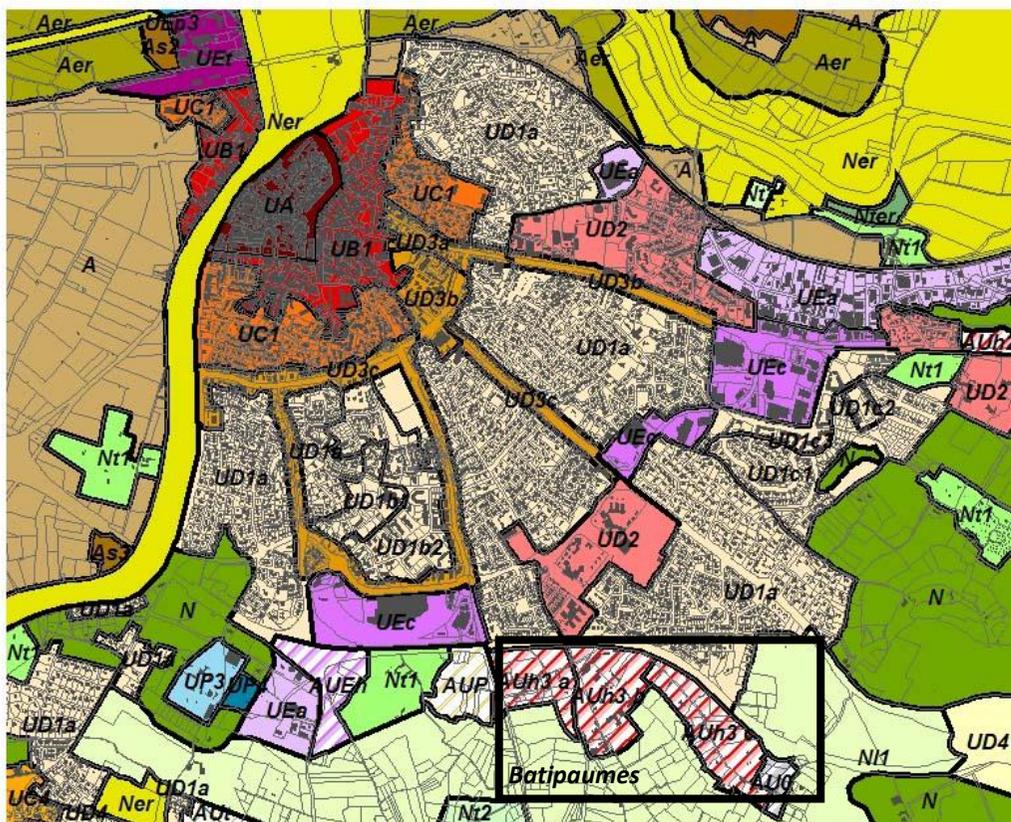


Le secteur d'Agde ville, en compatibilité avec l'identification comme agglomérations et villages dans le cadre du SCOT, est couvert par un zonage U, correspondant aux zones déjà urbanisées.

Néanmoins, sur les franges de l'agglomération d'Agde ville, les limites ne sont pas strictement identiques entre la cartographie du SCOT et celle du PLU. Un secteur est plus particulièrement concerné : Batipaumes.

Ce secteur était en partie classé en zone à urbaniser au POS de la commune (zone 2NA4 – cf. carte ci-dessous). Cette zone était destinée à l'urbanisation future et permettait notamment « les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectifs, de commerces, de bureaux, de services et d'activités [...] ».

Zonage du PLU



Zonage du POS

Ce secteur était déjà largement classé en secteur urbanisé dans la traduction d'application spatiale de la loi Littoral réalisée par les services de l'Etat en mars 2009 (DDALL de l'Hérault).

*Extrait du Document Départemental d'Application de la Loi Littoral de l'Hérault (p.7)*



Identification des **espaces urbanisés**, des **campings** et des **espaces cabanisés**.

Au regard de cette vocation mais aussi au regard de la nature des terrains concernés (terrains largement artificialisés à vocation d'habitations) et de la perception visuelle depuis le site (vue directe sur les constructions situées au nord de la RD612), le site de Batipaumes est classé en zone à urbaniser.

Au titre de la continuité avec l'agglomération d'Agde ville, il est donc identifié comme agglomération.



*Vue depuis le secteur de Batipaumes vers Agde ville*



*Photographie aérienne du secteur de Batipaumes*

Conclusion : Les prescriptions du DOG établissent que les ensembles bâtis identifiés comme agglomérations et villages pourront se développer par extension en continuité de leur enveloppe urbaine. Conformément aux principes de continuité et de compacité relayés précédemment, et dans le respect des prescriptions établies dans le SCoT, le PLU de la commune d'Agde n'ouvre à l'urbanisation que des secteurs situés en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

### Les coupures d'urbanisation

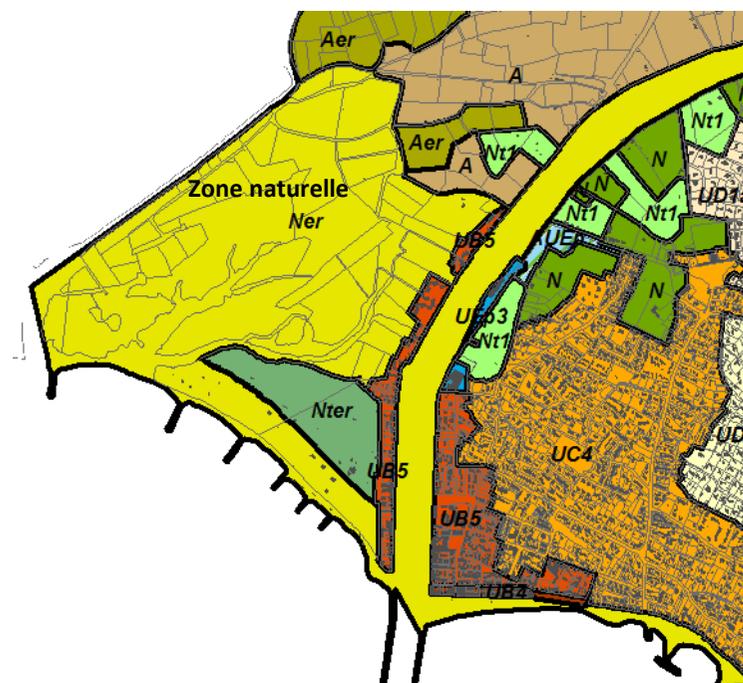
Le SCoT du Biterrois localise des coupures d'urbanisation qui concernent la commune d'Agde en deux secteurs :

- à l'Est du Cap d'Agde jusqu'aux limites du territoire,
- entre le Grau d'Agde et Vias-Plage, de l'embouchure de l'Hérault au canal de décharge du Canal du Midi

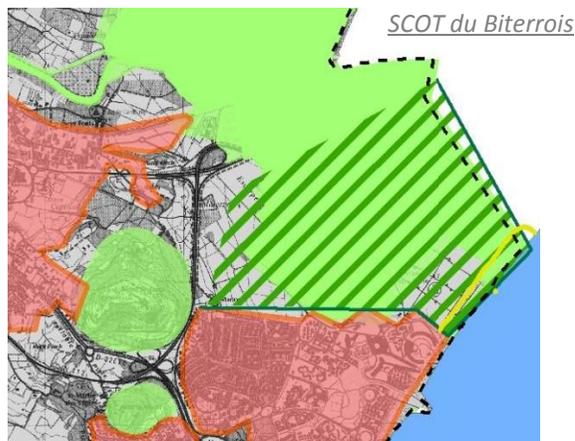
SCoT du Biterrois



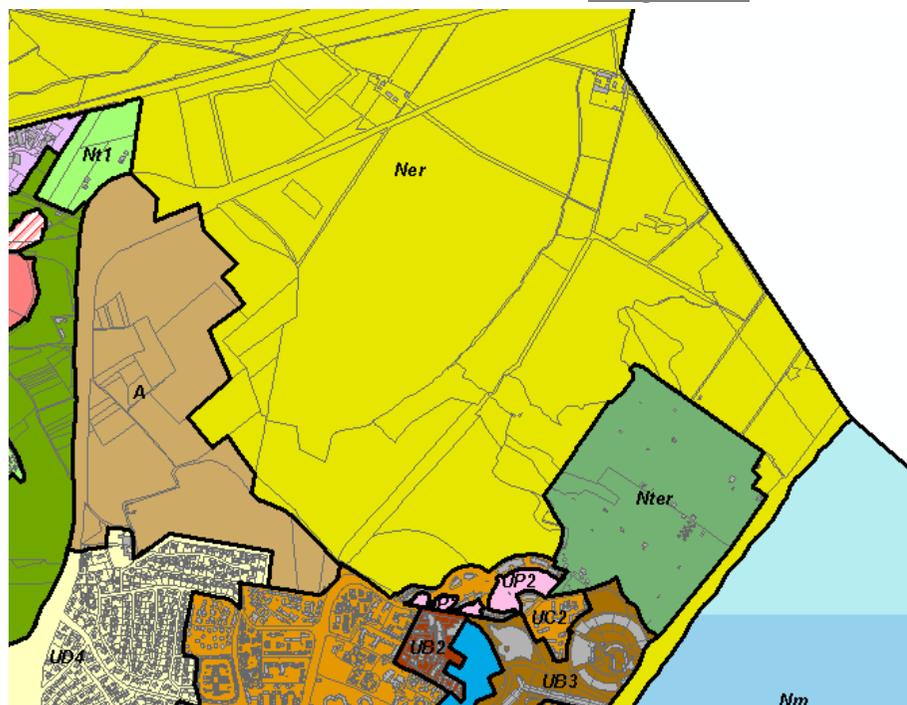
Zonage du PLU



Le zonage du PLU d'Agde identifie des zones Nter et Ner inconstructibles entre le Grau d'Agde et Vias-Plage qui sont compatibles avec l'identification des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation sur ces secteurs par le SCoT du Biterrois.



SCOT du Biterrois



Zonage du PLU

Le zonage du PLU d'Agde identifie des zones Nter et Ner inconstructibles à l'est du Cap d'Agde qui sont compatibles avec l'identification des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation sur ces secteurs par le SCOT du Biterrois.

### Les règles d'urbanisation limitée :

SCOT du Biterrois

Le SCOT du Biterrois rappelle les règles d'une urbanisation limitée dans trois types d'espaces à partir du rivage :

- la bande des 100 mètres, espace inconstructible dans les zones non urbanisées ;
- les espaces proches du rivage au sein desquels l'urbanisation peut se développer de manière limitée ;
- puis l'ensemble de la commune.

### ► La bande des 100 mètres :

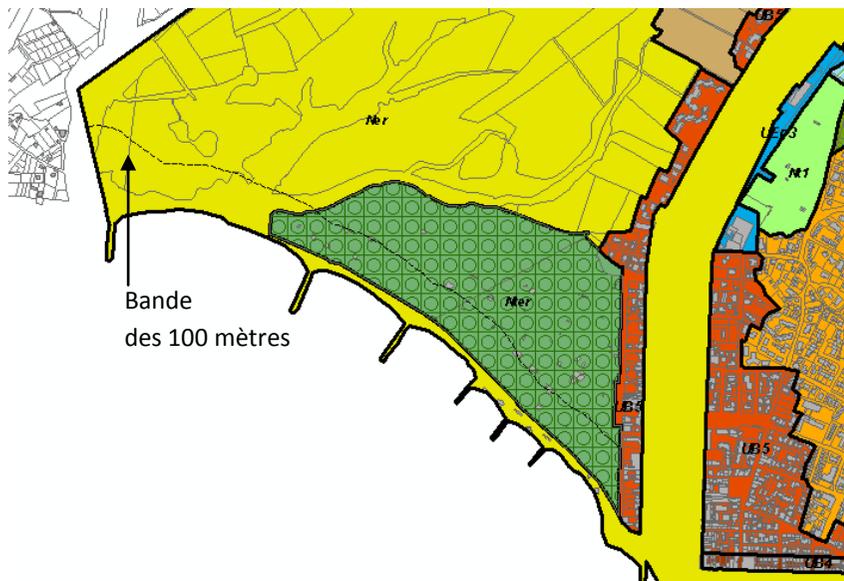
Le territoire de la commune d'Agde est concerné par la bande des 100 mètres localisée par le SCOT du Biterrois à l'ouest du Grau d'Agde ainsi qu'à l'est du Cap d'Agde. Dans le cadre du PLU, les zonages appliqués entraînent l'inconstructibilité.



SCOT du Biterrois

Trois secteurs sont identifiés sur la carte n° 19-2013 du SCOT du Biterrois (DOG page 573) (Cf. ci-dessus les secteurs A, B et C).

- **Secteur A : rive droite de l'Hérault, au niveau de la Tamarissière.**

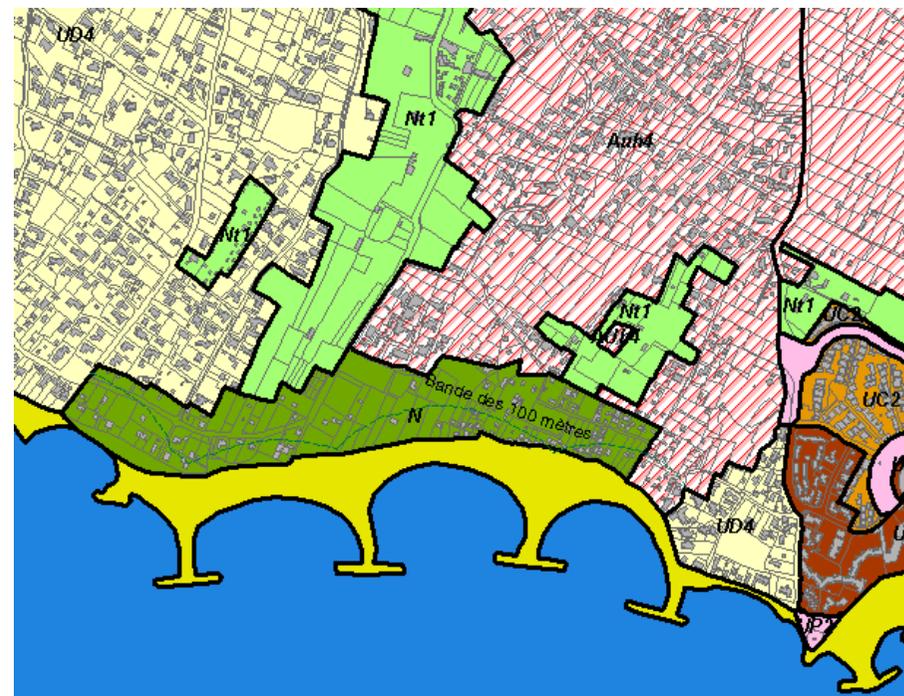


*Zonage du PLU*

La bande des 100 mètres de ce secteur est identifiée au plan de zonage et son inconstructibilité mentionnée dans le règlement des zones concernées.

- **Secteur B : entre le Grau d'Agde et le Cap d'Agde.**

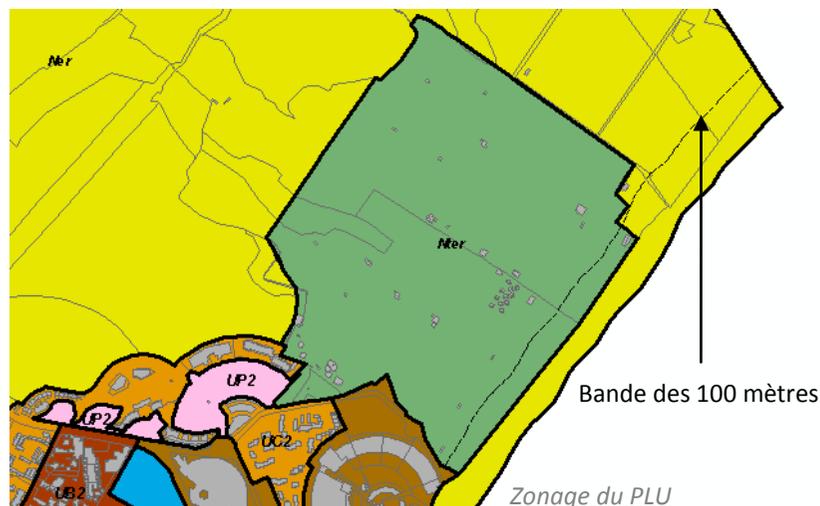
La zone non constructible au POS est aujourd'hui fortement cabanisée et nécessite un projet d'aménagement d'ensemble pour réinvestir et requalifier cette frange littorale. Néanmoins, le SCOT du Biterrois maintient une application de la bande des 100m au titre de la loi Littoral, alors même que l'on peut considérer que cet espace n'est pas un secteur libre de toute urbanisation et est inadapté à l'application de cette règle. Quoiqu'il en soit, en compatibilité avec le SCOT du Biterrois, il a été choisi de maintenir une zone naturelle. Est remise à une phase ultérieure l'urbanisation de la zone, après révision du SCOT et disparition de cette bande des 100m.



*Zonage du PLU*

La bande des 100 mètres de ce secteur est identifiée au plan de zonage et son inconstructibilité mentionnée dans le règlement des zones concernées.

- **Secteur C : secteur littoral du Bagnas et du camping naturiste.**



La bande des 100 mètres de ce secteur est identifiée au plan de zonage et son inconstructibilité mentionnée dans le règlement des zones concernées.

► **Aménagement des espaces remarquables :**

Le SCoT du Biterrois propose une localisation indicative des espaces remarquables qu'il définit en tant que sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Au sein des espaces remarquables, le DOG prescrit que « Des aménagements légers peuvent y être implantés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. »

Dans le cadre du zonage du PLU, les espaces remarquables sont caractérisés par un indice « er » dans les zones suivantes :

- Aer : correspond aux espaces remarquables situés en zone agricole, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- Ner : espaces remarquables naturels et forestiers, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- Nter : secteur de camping situé en espace remarquable ;
- Nter2 : aire de camping située en espace remarquable.

Ces espaces remarquables reprennent notamment tous les secteurs identifiés avec un enjeu de biodiversité fort dans l'Etat Initial de l'Environnement.

A noter que les secteurs boisés du Mont-Saint-Loup identifiés dans la carte de localisation indicative du SCoT ne sont pas classés en Espace Remarquable mais font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.

Le règlement des espaces remarquables répond aux recommandations du SCoT qui détaillent les types d'aménagement autorisés dans les espaces remarquables, et notamment :

- « les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. »

En zone Nter, sont toutefois autorisés les terrains de camping, habitations légères de loisirs, constructions à destination de bureau, commerce, directement liées à l'activité du camping.

#### ► Conditions d'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Le SCoT prescrit que l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée, dans les PLU, selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Schéma illustratif du principe d'extension limitée de l'urbanisation :



Façade existante



Respect des échelles, rythmes et volumétries : c'est une extension limitée de l'urbanisation



Rupture et perte de l'échelle existante : ce n'est pas une extension limitée de l'urbanisation

*Porter à Connaissance, 2010*

Aussi, afin de guider les PLU dans la délimitation précise des espaces proches du rivage, le SCoT, de façon complémentaire à l'application spatiale de la loi Littoral élaborée par la DDTM (de janvier 2009 et reportée à titre indicative sur la carte ci-annexée), retient trois critères pour définir les espaces proches du rivage :

- o la distance des terrains par rapport au rivage ;
- o la co-visibilité entre ces terrains et la mer ;
- o la définition d'entités paysagères littorales à intégrer dans le volet paysage du PLU.

Au-delà, afin de révéler les spécificités géographiques du territoire, sept critères complémentaires peuvent être retenus :

- o les reliefs dominants ;
- o les ambiances marines (grand paysage) ;

- la nature des espaces interstitiels ;
- l'espace urbain à « économie littorale » ;
- les écosystèmes lagunaires et zones humides associées ;
- les activités littorales spécifiques et/ou ponctuelles ;
- la salure des eaux supérieure ou égale à 50 %.

Ainsi, au-delà des critères de distance et de co-visibilité, le PLU s'est appuyé sur les 7 critères complémentaires pour re-délimiter l'EPR.

Pour ce faire, le territoire communal a été étudié sur toute sa largeur d'est en ouest et retranscrit sur 11 portions situées entre 12 secteurs caractéristiques (identifiés de manière ponctuelle sur les cartes suivantes) :

- Etang du Clos de Vias
- Plage de la Tamarissière
- Fleuve Hérault
- Le Grau d'Agde
- Guiraudette/Quist
- Malfato
- Port du Cap
- Mont Saint-Loup
- Malvézy
- Port d'Ambonne
- Héliopolis
- Marais du Bagnas

Pour chacun des secteurs, sont identifiés les critères retenus pour caractériser le fait d'être situé dans un espace proche du rivage, ainsi que les limites à partir desquelles ces critères ne sont plus présents.

Entre les secteurs de l'étang du Clos de Vias et du Grau d'Agde, la route départementale 612 (entre 1,2 km et 2 km du littoral) caractérise la limite de l'EPR, à partir de laquelle les critères retenus ne sont plus suffisamment, voire plus du tout, marqués.

Entre le secteur du Grau d'Agde et celui de Malfato, la transition entre la Planète et la limite dunaire (entre 1 km et 1,2 km du littoral) caractérise la limite de l'EPR, à partir de laquelle les critères retenus ne sont plus suffisamment, voire plus du tout, marqués.

A noter que sur ce secteur, la délimitation de l'EPR est différente de celle inscrite dans le DDALL 34. Cela se justifie à la fois par une distance supérieure à 1 kilomètre et une absence de covisibilité, mais aussi par le fait qu'aucun des 7 critères complémentaires détaillés précédemment n'est retenu sur le secteur de la Planète.

**Redéfinition de la limite des EPR :** entre le secteur de Malfato et celui du Mont Saint-Loup, les contreforts boisés (entre 1 km et 2,7 km du littoral) caractérisent la limite de l'EPR, à partir de laquelle les critères retenus ne sont plus suffisamment, voire plus du tout, marqués.

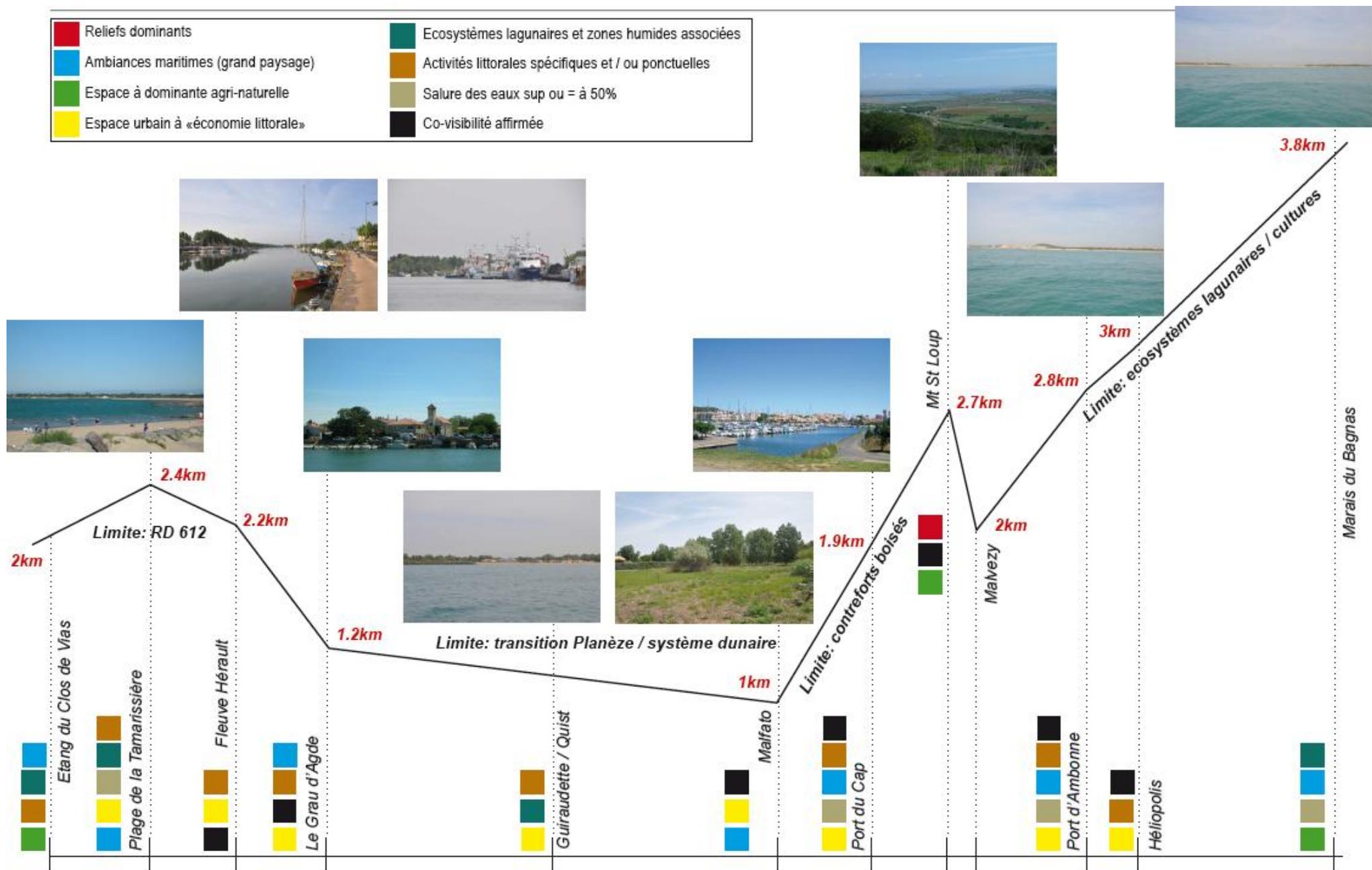
Entre le Mont-Saint-Loup et Malvézy, ce sont essentiellement les critères de covisibilité et de distance qui caractérisent la limite de l'EPR.

Entre Malvézy et le marais du Bagnas, la transition entre l'écosystème lagunaire et la présence de cultures (entre 2 km et 3,8 km du littoral) caractérise la limite de l'EPR, à partir de laquelle les critères retenus ne sont plus suffisamment, voire plus du tout, marqués.

L'illustration page suivante reprend de manière schématique les critères retenus pour chaque secteur.

L'illustration de la page d'après matérialise la limite sur le plan de la commune en comparaison de la limite inscrite dans le DDALL du département.

	Reliefs dominants		Ecosystèmes lagunaires et zones humides associées
	Ambiances maritimes (grand paysage)		Activités littorales spécifiques et / ou ponctuelles
	Espace à dominante agri-naturelle		Salure des eaux sup ou = à 50%
	Espace urbain à «économie littorale»		Co-visibilité affirmée





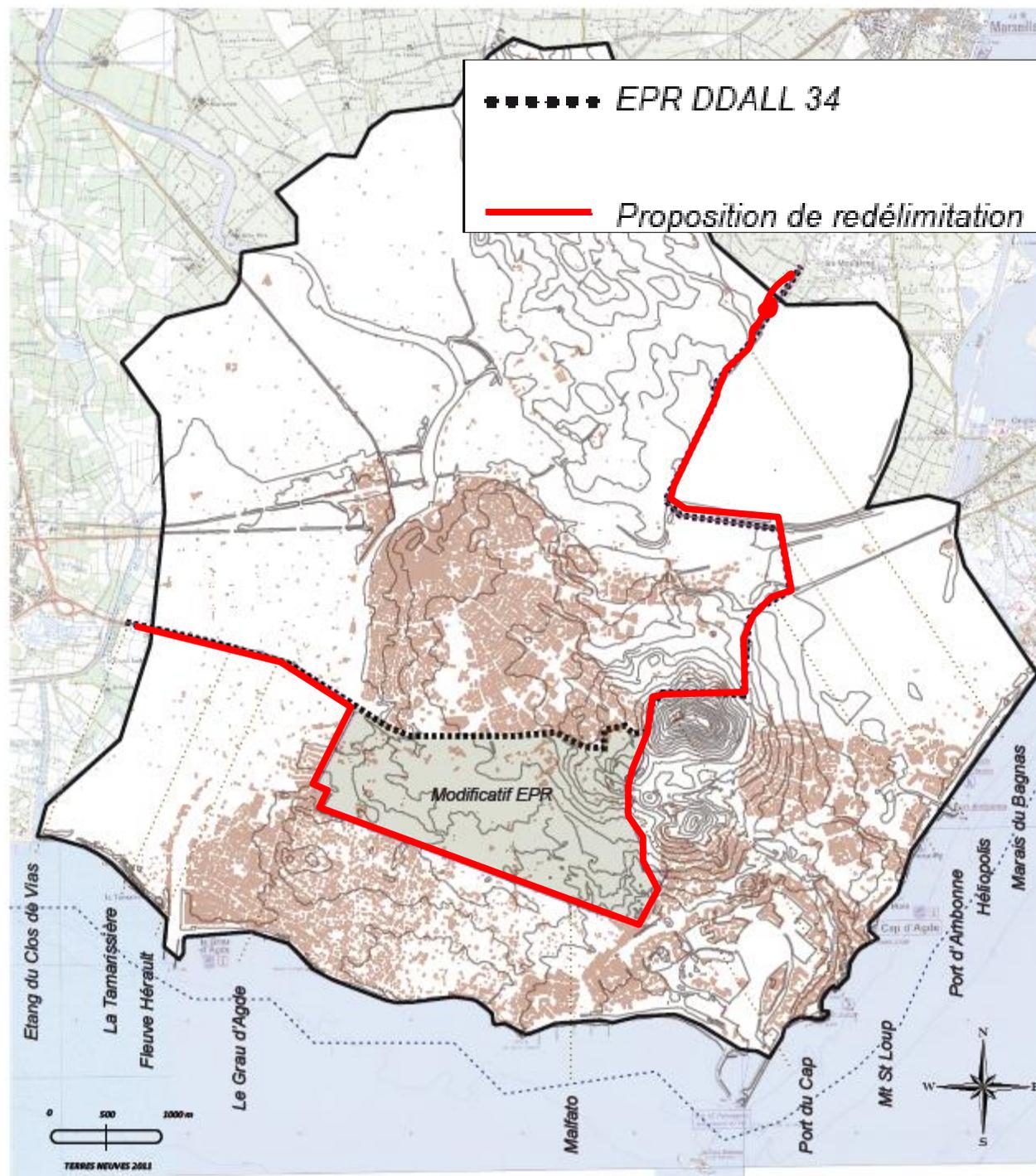
La grande Conque



Plage Richelieu



Le Mont St Loup en arrière plan



LES SECTEURS EN PROFONDEUR	LES SECTEURS FRONTAUX	LES FACTEURS D'AJUSTEMENT
Bagnas		<i>Transition écosystèmes lagunaires / cultures</i>
Etang du Clos de Vias / Verdisses		<i>RD 612 comme limite visuelle et fonctionnelle</i>
Fleuve Hérault		<i>RD 612 comme limite visuelle et fonctionnelle</i>
Port du Cap d'Agde		<i>Monts St Martin et St Loup comme éléments paysagers remarquables</i>
Port d'Ambonne		<i>Monts St Martin et St Loup comme éléments paysagers remarquables</i>
	<b>Falaises de la Grande Conque</b>	<i>Monts St Martin et St Loup comme arrières plans paysagers</i>
	<b>Quartiers Roquille / Village naturiste</b>	<i>Monts St Martin et St Loup comme arrières plans paysagers</i>
	<b>Quartiers Rochelongue / Quist / Guiraudette</b>	<i>Route de St Martin au Grau comme :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>limite géomorphologiques entre Planèze et système dunaire ;</i></li> <li>- <i>limite urbaine ;</i></li> <li>- <i>limite paysagère.</i></li> </ul>
	<b>Grau d'Agde</b>	<i>RD 612 comme limite visuelle, fonctionnelle et d'entité urbaine (Grau / Agde Centre)</i>

**Respect de la consommation foncière maximale en EPR :** sur la base du principe d'extension limitée de l'urbanisation, le SCoT définit, pour les 6 communes littorales, une enveloppe globale et maximale de consommation foncière à l'intérieur des EPR, pour la période 2012-2025. Cette enveloppe foncière est fixée à 180 hectares.

Les projets d'urbanisation identifiés à ce jour dans les EPR pour la commune d'Agde sont les suivants :

- extension de l'agglomération agathoise sur le site de « Malfato » (environ 47 ha en AU, dont 16 hectares sont déjà construits, soit une consommation foncière de 31 hectares) ;
- développement d'activités touristiques directement liées au littoral sur le site de l'île des Loisirs (environ 2,6 hectares cessibles et non urbanisés au préalable) ;
- développement d'activités spécifiques au littoral autour de la criée d'Agde (environ 2,2 ha).

Ces 37 hectares représentent environ 20,6 % de l'enveloppe, ce qui est raisonnable au regard de l'importance de la ville et de son positionnement dans le SCoT en tant que centralité urbaine.

Le DOG du SCoT prescrit que ces projets devront justifier d'une bonne intégration paysagère, environnementale et urbaine et que les critères suivants permettront d'apprécier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation :

- l'importance du projet,
- la densité du projet,
- l'implantation du projet

En dehors des logements, les nouveaux équipements et activités sont admis dans les EPR sous réserve qu'ils remplissent les conditions suivantes :

- activités spécifiques au littoral ayant besoin de la proximité de l'eau ou nécessaires à l'exploitation agricole en secteur littoral ;
- commerces et services de proximité liés à un village ou une agglomération situé(e) dans les EPR, ou dans les hameaux nouveaux ;
- équipements culturels, sportifs, touristiques ou de loisirs, liés à un village ou une agglomération situé(e) dans les EPR et ouverts toute l'année ;
- équipements réinvestissant des emprises déjà artificialisées antérieurement et faisant l'objet d'un projet global traduit en orientation d'aménagement dans le document d'urbanisme de la commune.

#### **Les secteurs d'extension urbaine en EPR :**

##### **1. Le secteur de Malfato**

Enclave naturelle de près de 50 hectares, à l'extrémité Ouest de la station du Cap d'Agde, le secteur de Malfato est compris entre la route de Rochelongue à l'ouest, le quartier de Rochelongue au sud et le golf du Cap à l'est.

Si le secteur de Malfato ne présente pas d'intérêt écologique majeur et s'apparente actuellement à une friche agri-naturelle à la végétation pauvre, sa ceinture végétalisée (au nord en bordure du golf et à l'ouest en limite du Petit Quist) peut assurer une interface fonctionnelle entre l'urbain et le grand paysage.

Le projet Malfato se dessine autour de cinq critères majeurs:

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

Malfato s'affirmera comme le troisième quartier résidentiel du Cap d'Agde et accueillera 850 nouveaux logements (550 logements permanents et 300 logements touristiques) programmés sur la station.

## 2. Le secteur de l'Île des Loisirs

Une zone AUL est définie correspondant au projet d'Île des Loisirs d'environ 19 ha, dont la majorité est déjà occupée. Ce projet rassemble des équipements à portée touristique et de loisirs et réinvestit des emprises déjà artificialisées antérieurement en faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre du PLU.

L'OAP de l'Île des Loisirs prévoit un accompagnement du maillage global de la zone très paysager. Le parc intergénérationnel en Espace Boisé Classé, s'inscrit également dans cette démarche paysagère. De plus, des parkings verts et des perméabilités douces (support de cheminements) sont prévus.

## 3. Le secteur d'extension de la criée

L'orientation d'aménagement et de programmation de l'extension de la criée concerne un secteur à urbaniser de 2,2 hectares situé au nord du Grau d'Agde, le long de la route du Grau.

Le secteur est concerné par un zonage AUEp de 2,2 ha, à vocation d'équipements publics et d'activités maritimes et portuaires, ces activités spécifiques au littoral ayant besoin de la proximité de l'eau.

Préconisations environnementales et paysagères : actuellement il s'agit d'une zone en friche et de berges artificialisées. Le projet se situe en bordure du site NATURA 2000 du cours inférieur de l'Hérault. Un des enjeux environnementaux principaux est l'installation et la mise aux normes de système de traitement des pollutions liées aux activités du port. Un autre enjeu est celui de la préservation des arbres et boisements en limite est du site. L'aménagement du site devra intégrer la réalisation d'un écran boisé le long de la route du Grau.

### ► **Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**

Le PLU de la commune d'Agde ne prévoit pas de hameau intégré à l'environnement.

**C) L'AXE 3 « HABITER, RELIER, VIVRE AU QUOTIDIEN »**

L'objectif 3.1. du DOG du SCoT entend proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins. Dans cette optique, le PADD affirme en amont la nécessité de favoriser l'implantation des populations nouvelles dans les centralités, dont fait partie la commune d'Agde. L'hypothèse de projection retenue dans le cadre du SCoT pour la commune d'Agde établit un taux de croissance annuel moyen de +1% sur la période 2012-2025, soit un accueil de 3000 nouveaux habitants.

*Même si cela peut parfois être inscrit en tant qu' « objectif », l'accueil démographique résulte davantage de la prévision que de l'objectif à proprement parler.*

**Un cadre général : une ville à 30 000 Agathois à l'année à l'horizon 2030**

Dans le PADD du PLU, atteindre une population de 30 000 Agathois n'est pas l'objectif en soi. C'est d'assurer un projet qui recherche davantage un accueil qualitatif que quantitatif qui constitue l'objectif principal, en diminuant le rythme de croissance par rapport aux périodes précédentes (1,8% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2009). Ainsi, l'objectif de 30 000 habitants ne doit pas se regarder comme une projection fine sur les 15 ans à venir, mais davantage un calibrage global du projet à un horizon à moyen terme (2025-2030).

Est présentée ci-dessous la projection théorique de la population, à partir du dernier recensement général de la population (2012) et d'un taux de croissance de 1%.

Projection théorique de la population depuis les derniers RGP :

2011 (RGP)		2012 (RGP)		2025		2030
23 999		25 038		28 496		29 949
	+2,7%/an		+1% / an		+1% / an	
		+ 4 056 hab.				
		Si tx de croissance 2011/2012 = 1% alors, +4 468 hab.				
		+ 3 404 hab.				
				+ 4 835 hab.		

Si les chiffres indiqués sont à prendre avec précaution car les projections démographiques à cette échelle sont très relatives, d'autant plus sur 15 à 20 ans, ils permettent néanmoins de corroborer approximativement les éléments établis dans le PLU et le SCOT du Biterrois, à savoir :

- une croissance d'environ 1% par an pour atteindre 30 000 habitants à horizon 2030,
- un gain d'environ 3 000 habitants de 2012 à 2025,
- un gain de près de 5 000 habitants de 2012 à 2025.

Remarque : sur la base d'une population de 24 250 habitants en 2010, les prévisions démographiques se sont basées sur un taux de croissance compris entre 1,0 et 1,2% sur 15 ans, qui correspond à un accueil de 3 900 à 4 750 nouveaux habitants. Les données inscrites dans le PADD « autour d'une moyenne annuelle de 1% » et « presque 5 000 habitants », s'appuient sur ces fourchettes programmatiques.

#### **Un accueil démographique mesuré qui s'appuie sur un fort renouvellement urbain :**

Le SCOT préconise de réaliser 21% des logements neufs en renouvellement urbain. Le PLU d'Agde prévoit 53% de son développement en renouvellement urbain, ce qui démontre une utilisation optimisée des espaces urbanisés.

#### **Une mixité de l'accueil démographique qui passe par des objectifs de production de logements sociaux**

Le SCOT demande à chaque commune de se fixer un objectif minimal de production de logements aidés, mais également, que dans le cadre de la loi SRU, les communes soumises à un objectif minimal de production de logements sociaux répondent aux prescriptions légales. La commune d'Agde est concernée par les prescriptions de l'article 55 de la loi SRU.

Le PADD du PLU indique que le PLU prévoit de programmer au sein des opérations d'ensemble, a minima 20% de logements locatifs sociaux ou en accession maîtrisée. Par ailleurs, 6 emplacements réservés sont identifiés en vue de la réalisation d'une opération de logement social. Enfin, trois orientations d'aménagement et de programmation prescrivent la réalisation d'un certain taux de logement social dans la programmation d'ensemble de la zone concernée.

Cette orientation conduit à répondre à un déficit de logements locatifs sociaux sur la commune (moins de 6%) et permettrait de réaliser près de 450 nouveaux logements sociaux sur la commune.

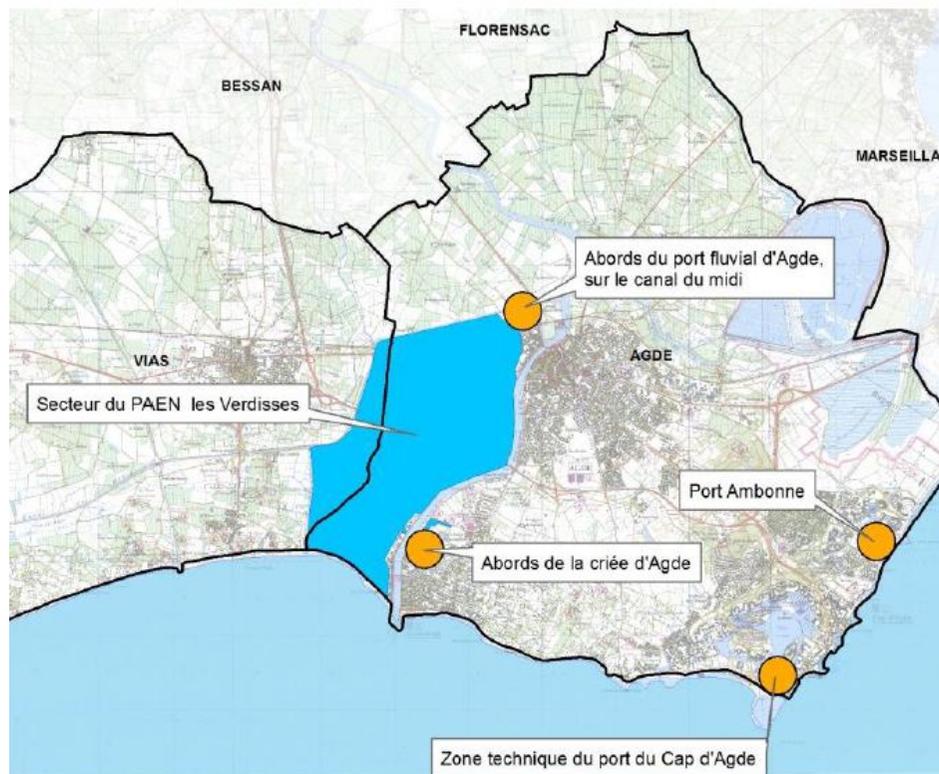
Avec les Emplacements Réservés destinés à la création de logements sociaux, la production totale de ces habitations est doublée par rapport aux 450 logements inscrits dans le PADD (Cf. partie mixité sociale dans le chapitre II).

**D) L'AXE 4 « RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE »**

Le SCoT du Biterrois définit des orientations en matière d'implantation des activités économiques spécifiques au littoral. Les activités économiques spécifiques au littoral doivent être implantées sur des espaces géographiquement liés à des installations portuaires. Le SCoT identifie ces espaces de façon limitative, et la commune d'Agde est notamment concernée au titre :

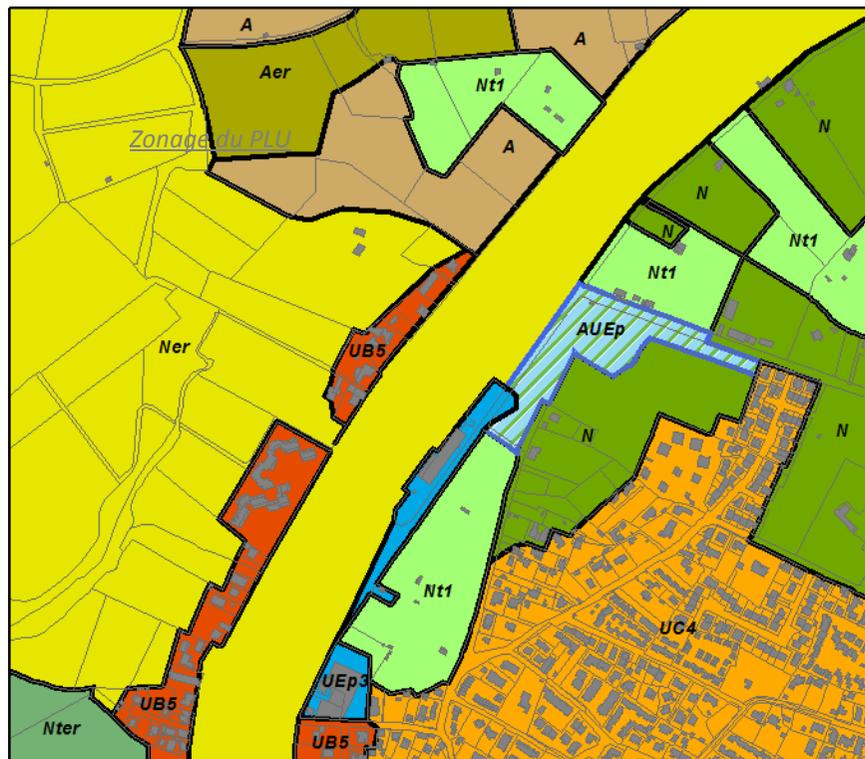
- des abords des ports du Cap d'Agde (zone technique) ;
- des abords de la criée d'Agde ;
- des abords du port fluvial d'Agde, sur le Canal du Midi.

*SCOT du Biterrois*



- Site potentiel d'accueil d'activités piscicoles en bassin
- Espaces d'accueil prioritaire pour les activités économiques spécifiques au littoral

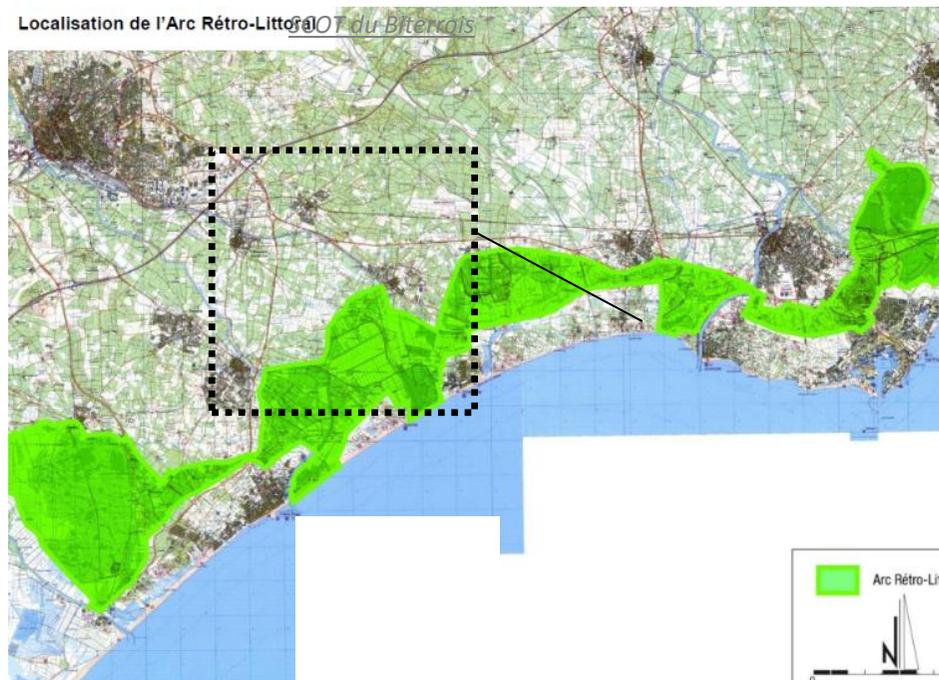
Les documents locaux d'urbanisme doivent réserver les emprises nécessaires à l'accueil de ces activités. Dans ce cadre, le PLU d'Agde définit des zones à urbaniser, notamment aux abords de la criée d'Agde pour permettre le développement des activités portuaires. En effet, le site de la Criée est inscrit en zone UEp3 à vocation majoritaire d'activités et une zone est prévue pour un développement de l'activité avec 2,2 hectares de zones AUep à vocation d'activités. (cf. extrait du plan ci-dessous).



Les abords du port fluvial sur le canal du Midi, situés à proximité de la gare, sont également classés en zone UEP3 et font notamment l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

**Constitution d'un arc de projet rétro-littoral :**

Afin d'initier une approche nouvelle sur le développement urbain et touristique des communes littorales, le SCoT identifie un arc de projet rétro-littoral, s'étendant des étangs du Bagnas à l'Est jusqu'à l'étang de Vendres à l'Ouest.



Le SCoT prescrit sur ces secteurs des occupations dédiées principalement à l'activité agricole. Des occupations du sol d'impliquant pas d'imperméabilisation sont tolérées sous réserve qu'elles n'altèrent pas le caractère naturel de la zone.

Les documents locaux d'urbanisme doivent classer les espaces constituant les espaces « cœur de l'Arc » en zone N ou A. Le PLU d'Agde répond à cette prescription en appliquant un zonage N et Ner sur la quasi-intégralité de l'arc de projet retro-littoral du SCoT (Cf. justification de l'axe 1 du SCoT dans le présent chapitre).

**E) L'AXE 5 « DEVELOPPER UN URBANISME DURABLE ET DE PROJET »**

Les collectivités veilleront, en amont des réflexions et projets d'urbanisme, de développement et d'aménagement, à :

- réduire les nuisances sonores ;
- prendre en compte les zones soumises aux différents risques naturels, pollutions ou nuisances pour définir les zones, projets d'urbanisme ou encore les types d'assainissement ;
- préserver la qualité de l'air notamment en encourageant l'articulation entre l'urbanisation et les transports en commun spécialement entre les lieux d'habitat et les zones d'emploi, en renforçant la qualité des constructions et des bâtiments publics, afin de contribuer à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants et de gaz à effet de serre.

Au sein des zones situées au sud de la D612, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient une bande inconstructible paysagée.

**Mixité fonctionnelle** : le SCoT prescrit que dans les zones à dominante résidentielle, le règlement d'urbanisme ne peut interdire la présence de commerces ou d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Il précise que dans les trois communes urbaines du SCoT (Agde, Béziers, Pézenas), les opérations nouvelles à vocation principale d'habitat de plus de 5 hectares doivent intégrer, dès leur conception, la mixité fonctionnelle, en prévoyant des espaces susceptibles d'accueillir des équipements et services (publics ou privés), et/ou des commerces de proximité, et/ou des activités économiques compatibles avec l'habitat. Dans le cadre du PLU d'Agde, au-delà de la vocation résidentielle, les constructions nouvelles à vocation artisanale et de bureaux notamment sont autorisées.

## I.II. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Le PLHi de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée est composé de trois parties distinctes :

- le diagnostic ;
- les orientations et objectifs ;
- le programme d'actions.

La présente partie s'attachera à justifier de la compatibilité entre le projet du PLU d'Agde et les orientations et objectifs du PLHi.

Sept orientations sont présentées dans le document :

- *ORIENTATION N°1: PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE*
- *ORIENTATION N° 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES*
- *ORIENTATION N°3 : ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE FONCIERE*
- *ORIENTATION N° 4 : REPLACER LA NOTION DE QUALITE DE VIE AU CENTRE DES PROJETS*
- *ORIENTATION N° 5 : APPORTER UNE REPONSE AUX PUBLICS SPECIFIQUES*
- *ORIENTATION N°6 : REpondre A DES PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES AU CONTEXTE LOCAL*
- *ORIENTATION N° 7 : DISPOSER D'UN OUTIL EFFICACE DE SUIVI ET D'ANIMATION*

Les trois premières orientations concernent plus particulièrement le projet du PLU d'Agde :

**1.2.1. ORIENTATION N°1 : PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE :**

Le PLHi indique pour la commune d'Agde, une croissance annuelle moyenne projetée de 1,0% sur la période 2012-2018, soit un accueil de 1334 habitants en 6 ans (222 habitants supplémentaires par an).

Avec une projection d'accueil de presque 5000 habitants supplémentaires en 15 ans, soit environ 330 habitants / an, le PLU se base sur un rythme d'accueil plus ambitieux que celui du PLHi. Toutefois, le PLHi précise bien que l'objectif à rechercher est de renforcer la croissance démographique de la polarité d'Agde à l'échelle de l'EPCI.

En matière de production de constructions neuves, le PLHi indique un objectif de 1131 logements à produire sur 6 ans soit 188 par an. Avec une production affichée dans le PADD de 2450 logements sur 15 ans, soit 163 logements/an, le PLU est légèrement plus modéré que le PLHi puisqu'il prévoit environ un logement pour 2 habitants. Cela s'explique à la fois par le fait que les deux documents ne soient pas établis sur la même période d'application et sur le fait que le PLHi indique clairement une réduction de la constructibilité sur les périodes postérieures à 2018 (d'où au PLU, un rythme de croissance annuelle inférieur) :

*« Il est dès à présent important de prendre conscience qu'un prochain PLHi ne pourrait pas prévoir un rythme aussi élevé. » (Extrait du PLHi page 92).*

### **1.2.2. ORIENTATION N°2 :**

#### **DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES**

Au regard des 2904 logements sociaux manquants sur la commune d'Agde par rapport aux exigences SRU/DALO au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (25% de logements sociaux), le PLHi inscrit un objectif de production de 40% de logements PLUS-PLAI parmi la production totale de logements, sur la période 2012-2018.

Cet objectif correspond à la production de 530 logements en PLUS-PLAI sur la commune jusqu'en Février 2018.

De Février 2012 à fin 2014, 272 logements sociaux ont été notifiés.

Pour répondre aux objectifs du PLHi, le PLU doit donc permettre a minima, de 2015 à 2018, la réalisation de :  $530 - 272 = 258$  logements sociaux.

Avec 978 logements sociaux projetés conformément aux tableaux présentés pages suivantes, le PLU répond pleinement à cet objectif.

La réalisation des 978 logements sociaux supplémentaires est prévue au travers des principaux dispositifs inscrits dans le PLU :

- emplacements réservés à vocation majoritaire de logements locatifs sociaux (pour environ 431 logements) ;
- inscription de logements sociaux dans les zones à urbaniser (AU), et traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pour environ 305 logements sociaux) ;
- inscription, au sein du règlement, pour les opérations d'ensemble, de taux de logements locatifs sociaux à produire (pour environ 243 logements sociaux).

En outre, la production de 978 logements sociaux correspond à 40% de la production totale des nouvelles résidences principales, et répond donc aux objectifs inscrits dans le PLHi.

#### ⇒ **Logements sociaux prévus par les emplacements réservés :**

350 logements sociaux sont prévus en cumul des 5 emplacements réservés avec un taux de logements sociaux supérieur compris entre 70% et 100%.

A noter qu'en complément de ces emplacements réservés, un terrain (parcelle IN 25) fait déjà l'objet d'une maîtrise foncière communale et projette la réalisation de 80 logements sociaux (taux de 100%).

#### ⇒ **Logements locatifs sociaux dans le tissu diffus :**

En plus de ces logements, les opérations d'ensemble de plus de 8 logements d'initiative privée seront contraintes de réaliser au moins 20% ou 30% de logements locatifs sociaux, selon le nombre de logements (Cf. ci-après).

Extrait du règlement des zones U du secteur d'Aqde ville et du Grau d'Aqde :

« Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

-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. »

Les secteurs concernés sont représentés par un zonage spécifique dans le règlement graphique.

⇒ **Logements locatifs sociaux dans le tissu à urbaniser :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs des Cayrets, de Malfato et de la route de Sète, à vocation résidentielle, indiquent les programmations en matière de logements locatifs sociaux. L'OAP de Batipaume prévoit la réalisation d'un hébergement pour les travailleurs saisonniers et réponds ainsi à une action inscrite au PLHi. La programmation prévue à l'OAP est de 200 places compte tenu des possibilités de constructions et de l'emprise du terrain réservée à cet effet. Par contre, compte tenu de la réalité économique des montages de ce type de structure d'accueil, il a été précisé dans l'OAP que cet équipement se ferait a minima en deux phases afin de proposer dans un premier temps une structure d'accueil raisonnable, de 80 à 100 places environ. Compte tenu des besoins d'accueil de saisonniers sur la station liés au tourisme et au développement envisagé dans le PLU, il est également cohérent de laisser une perspective significative de développement sur cet hébergement. Cette structure, pour être viable, devra autant que possible trouver une occupation alternative à l'année et peut être identifiée comme hébergement de jeunes travailleurs ; à ce titre chaque place créée compte pour ½ logement social ; à l'échelle de l'OAP de Batipaume, sont donc inscrits la réalisation de 100 logements sociaux, correspondant aux 200 places à terme de l'hébergement des travailleurs saisonniers.

## Agde ville (+ 3 000 hab / + 1 500 logts)

*En Tissu urbain constitué :*

Secteur	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
les Cayrets	200	60	30%
ER n°8 rue des 7 Fonts	90	63	70%
ER n°11 rue des Conscrits	145	102	70%
ER n°13 route de Sète	101	101	100%
ER terrain France Télécom	60	60	100%
ER terrain cinéma Richelieu	25	25	100%
Terrain communal IN n°25	80	80	100%
Constructions diffuses	409	123	30%
<b>Total</b>	<b>1110</b>	<b>613</b>	<b>55%</b>

*En Extension :*

Secteur	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
Route de Sète	80	40	50%
Batipaumes en AU	310	100	32%
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>140</b>	<b>36%</b>

## Cap d'Agde (+1 600 hab / + 770 logts)

*En Tissu urbain constitué :*

Secteur	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
Entrée du Cap (UC3)	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

*En Extension :*

Secteur	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
Malfato	550	165	30%
Zone intermédiaire entre le Grau et le Cap	220	00	9%
Ile des Loisirs	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>770</b>	<b>165</b>	<b>21%</b>

## Grau d'Agde (+ 400 hab / + 200 logts)

*En Tissu urbain constitué :*

Secteur	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
Constructions diffuses	200	60	30%
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>60</b>	<b>30%</b>

*En Extension :*

Secteur	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
Prunette	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Total AGDE (+ 5 000 hab / + 2 470 logts)

*En Tissu urbain constitué :*

Secteur	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
Agde Ville	1 110	613	55%
Cap d'Agde	0	0	0%
Grau d'Agde	200	60	30%
<b>Total</b>	<b>1310</b>	<b>673</b>	<b>51%</b>

*En Extension :*

Secteur	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
Agde Ville	390	140	36%
Cap d'Agde	770	165	21%
Grau d'Agde	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>1160</b>	<b>305</b>	<b>26%</b>

	Habitat permanent	dont nb de logts sociaux	soit un % de logts sociaux
Total en renouvellement	1310	673	51%
Total en extension	1160	305	26%
<b>Total productions neuves</b>	<b>2470</b>	<b>978</b>	<b>40%</b>

**1.2.3. ORIENTATION N°3 : ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE FONCIERE**

Le PLHi inscrit dans ses objectifs des propositions de densité à adopter en production neuve pour la période 2011-2016. Pour la commune d'Agde, la proposition est de 45 logements à l'hectare en densité brute.

« La densité brute, contrairement à la densité nette, prend en compte les besoins en foncier constructible liés à l'implantation des équipements nécessaires à l'urbanisme (voirie, réseaux divers, équipements structurants, etc.). Ce besoin est estimé à 25% de la consommation de foncier liée à la production de logements soit : Densité Brute = Densité Nette + 25%. »

Pour une densité brute à 45 logements/hectare, cela revient donc à une densité nette de 36 logements/hectare + 25%.

En s'appuyant sur le SCoT, le PLU prévoit une densité nette de 36,6 logements/hectare pour les constructions nouvelles, ce qui est donc compatible avec le PLHi.

(Cf. partie sur les densités dans le Chapitre 2).

## Chapitre II. L'explication des choix retenus, de leurs incidences sur l'environnement et des mesures

### II.I. LA CONSOMMATION FONCIERE

Les objectifs de consommation foncière sont déjà justifiés au regard des prescriptions du SCoT dans le chapitre précédent.

#### 2.2.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION DU PLAN OU DEPUIS LA DERNIERE REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

##### Préambule :

L'analyse de la consommation foncière présentée page suivante est basée sur les données « Tache urbaine » et « Tache d'activités » produites par la DREAL Languedoc-Roussillon.

##### **Information sur les données exploitées :**

**L'étalement urbain résidentiel** a été construit à partir des fichiers fiscaux Majic qui contiennent la déclaration de l'année de la première construction des locaux avec une information sur la parcelle. Le traitement de ces données parcellaires et leur croisement avec la géolocalisation des parcelles permet de construire une "tache urbaine" dans les années 1999 et 2010.

**L'étalement urbain des activités** a été construit à partir des fichiers fiscaux Majic qui contiennent la déclaration de l'année de la première construction des locaux avec une information sur la parcelle. Le traitement de ces données parcellaires et leur croisement avec la géolocalisation des parcelles permet de construire une "tache urbaine d'activité" dans les années 1999 et 2010.

##### **Information méthodologique :**

La cartographie de l'étalement urbain des activités par rétropolation a été réalisée à partir du champ "dcntsol" de la table des propriétés non bâties de Majic-2011. Pour cette méthode, uniquement les parcelles possédant un local d'habitation (champ "nlochabit" > 0) ont été retenues. La date de référence pour l'urbanisation est calculée à partir du

*champ "janntmin" : année de construction du local le plus ancien. Les parcelles possédant un local d'habitation et ne précisant pas la date de construction (janntmin = 0) ont été exclues. Le fait de retenir uniquement les parcelles construites " champ nlochabit > 0 " conduit de fait à ne retenir que l'urbanisation sous l'emprise du bâti résidentiel.*

**Référentiel :** MAJIC

**Date du référentiel :** 01/01/2011

**Limite d'utilisation :** Les données Majic ont leurs limites d'utilisation. Elles sont avant tout une base de données propre aux services fiscaux pour asseoir le calcul de l'impôt foncier. Toutes les surfaces ne sont pas cadastrées, les surfaces ne donnant pas lieu à taxation ne sont pas prises en compte dans la base Majic (infrastructures routières, ferroviaires...). A titre indicatif les surfaces non cadastrées couvrent en moyenne 5 % du territoire.

**Restrictions d'accès public au sens INSPIRE :** Directive 2007/2/CE (INSPIRE), Pas de restriction d'accès public.

**Producteur des données :** DREAL Languedoc-Roussillon

## Evolution de la consommation foncière :

	1999	2010	Evolution 1999-2010	Ev. annuelle moyenne (en hectares)
<b>Urbanisation résidentielle</b>	1 267,2	1 402,5	135,3	12,3
<b>Urbanisation d'activités</b>	114,8	180,9	66,1	6,0
<b>Tache urbaine totale</b>	1 381,9	1 583,4	201,4	18,3

Source : Référentiel MAJIC 2011 – Production DREAL Languedoc-Roussillon

Entre 1999 et 2010, 201,4 hectares ont été urbanisés dont 135,3 hectares pour un usage majoritairement résidentiel et 66,1 hectares pour un usage d'activités.

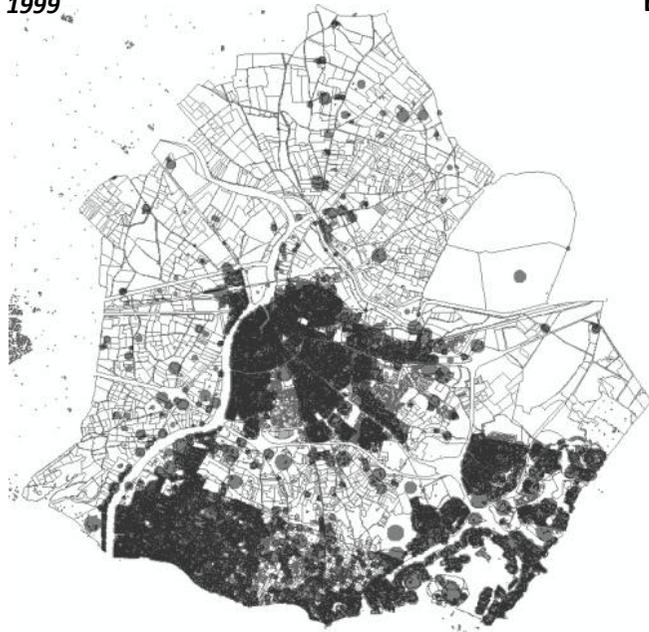
Alors que l'urbanisation à vocation d'activités ne représentait que 8,3% de l'ensemble des surfaces artificialisées en 1999, elle est passée à 11,4% en 2010.

Ainsi, sur la période 1999-2010, la consommation foncière à vocation d'activités a représenté près de 50% de développement urbain.

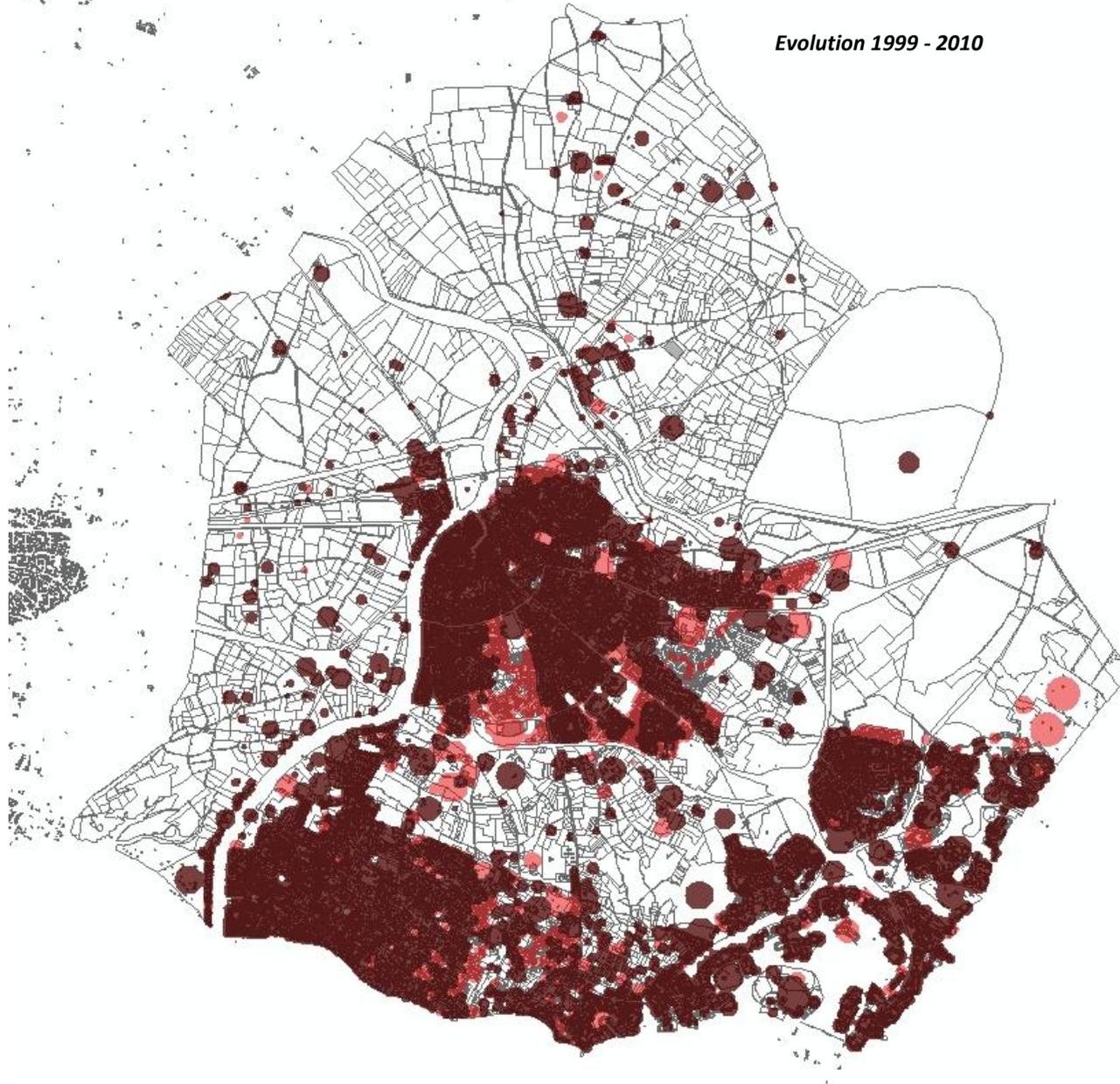
Entre 1999 et 2010, la commune a observé un rythme de consommation foncière de l'ordre de 18,3 ha par an.

EVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR AGDE

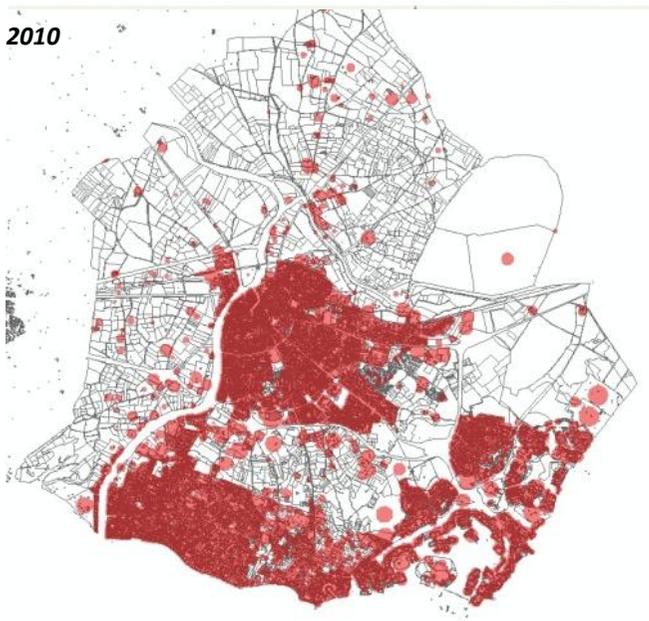
1999



Evolution 1999 - 2010



2010



### 2.1.2. CONTEXTE ET ENJEUX

Le diagnostic territorial détaille le développement urbain récent de la commune et les disparités ainsi engendrées en matière d'intensité urbaine. Structurée par trois entités distinctes, aux trois centralités spécifiques, la commune connaît en revanche une homogénéisation des tissus périphériques qui se caractérisent par une urbanisation peu dense. Cette urbanisation génère des dysfonctionnements évidents : manque de liaisons entre les quartiers, absence de repères et risque, in fine, de banalisation du territoire. A noter que cet étalement urbain n'est pas l'unique développement récent, puisque le territoire fait l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain.

### 2.1.3. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DES CHOIX

Dans son orientation 3.2, le PADD met en avant la volonté de limiter les secteurs d'extension urbaine sur le territoire, en fixant un objectif de consommation foncière, toute vocation confondue, inférieur aux 130 hectares qui seraient nécessaires uniquement pour la production de logements en maintenant les tendances observées.

Dans son orientation 3.3, le PADD met en avant la volonté d'assurer une part du développement par des opérations de renouvellement urbain et ainsi de limiter les extensions urbaines.

## 2.1.4. DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

Dans le règlement graphique, les zones AU représentent 167,1 hectares toutes vocations confondues dont 123,6 hectares à vocation résidentielle.

Vocation	Nom de la zone	Surface de la zone AU	Surface de « consommation foncière »
Habitat	AUh1 Malfato	47,5 ha	31,3 ha
	AUh2 Route de Sète	3,3 ha	2,0 ha
	AUh3 Batipaumes	21,5 ha	10,5 ha
	AUh4 Secteur entre Grau et Cap	52,4 ha	11,0 ha
Activités	AUEh Guiraudette	7,4 ha	3,0 ha
Equipements	AUP Champs Blancs	6,1 ha	6,1 ha
Mixte à majorité activités touristiques	AUL Ile des Loisirs	15,8 ha	2,6 ha
Activités portuaires	AUEp Criée	2,2 ha	2,2 ha
Hébergement touristique	AUt Prunette	12,0 ha	5,1 ha
<b>TOTAL</b>		<b>168,2 ha</b>	<b>73,8 ha</b>

Toutefois, au sein des zones AU, de nombreuses parcelles sont déjà urbanisées et leur classement ne constitue donc pas une consommation foncière future.

Ainsi, parmi les 168 hectares classés en zone AU, seuls 74 hectares peuvent être considérés comme « consommation foncière ».

Répartis sur une période de 15 ans, cela correspond à une consommation foncière de 4,9 hectares par an. En rappelant qu'il s'agit d'un maximum et donc que la consommation sera certainement inférieure, l'objectif de limitation de la consommation foncière, en plus de répondre aux objectifs du SCoT, est près de 4 fois inférieure aux 18,3 hectares consommés annuellement sur la période 1999-2010.

## II.II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

### 2.2.1. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

L'analyse suivante vise à vérifier la bonne prise en compte des enjeux définis via l'État Initial de l'Environnement, dans le projet de la commune retranscrit dans le PADD sous forme d'objectifs.

Enjeux Environnementaux	Objectifs du PADD concernés
<b>A - Milieux naturels et biodiversité</b>	
1. Préserver les milieux marins des dégradations liées aux activités du littoral (port, plongée...) 2. Gérer la fréquentation des espaces littoraux et des sites naturels d'intérêt 3. Préserver les terres agricoles et les espaces naturels via le maintien d'une activité agricole respectueuse de son environnement 4. Maintenir une trame verte et bleue de qualité en maîtrisant l'urbanisation et la cabanisation 5. Sensibiliser la population à l'importance de la biodiversité	2.1- la trame verte, cultiver la notion de ville paysage 2.2. - la trame bleue et le littoral, une découverte raisonnée des espaces lagunaires et des marais 2.3 – la trame agricole, des fonctions hydrauliques, paysagères 5.3 – une offre touristique écologique à affirmer
<b>B - Gestion des ressources naturelles</b>	
1. Améliorer le rendement et le maillage des réseaux d'eau 2. Limiter et contrôler les activités fortement consommatrices d'eau 3. Réduire l'artificialisation des sols 4. Réduire l'émission des gaz à effet de serre 5. Diminuer la consommation d'énergie, et notamment la part des énergies fossiles 6. Développer la production d'énergie à partir des renouvelables. 7. Sensibiliser la population à l'économie des ressources naturelles (eau, énergie)	3.2 – une extension limitée de l'urbanisation 3.3 – « reconstruire la ville sur la ville » (densification urbaine) 3.6.B, E – un nouveau système de déplacement avec un pôle d'échanges multimodal et de nouvelles pratiques 5.4, – la Haute Qualité Environnementale au service de l'immobilier et des déplacements
Enjeux Environnementaux	Objectifs du PADD concernés
<b>C - Pollutions et nuisances</b>	
1. Gérer les flux polluants provenant des activités portuaires 2. Maintenir une bonne épuration des eaux usées et améliorer la qualité des rejets d'eaux pluviales 3. Améliorer la qualité de l'air principalement liée au trafic routier 4. Poursuivre le tri des déchets et tendre vers une réduction des déchets à la source 5. Prendre en compte les sols pollués 6. Éviter l'aménagement des zones bruyantes	4.1.D – développement des filières économiques liées à la mer dans un souci d'excellence environnementale 3.6.B, E – un nouveau système de déplacement avec un pôle d'échanges multimodal et de nouvelles pratiques

<b>D - Risques</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Prendre en compte le risque inondation</li> <li>2. Intégrer le risque de submersion marine et l'érosion du littoral</li> <li>3. Éviter tout aménagement sensible près des axes de transport de matières dangereuses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.3.C – la trame agricole, des fonctions hydrauliques pour prévenir les inondations</li> <li>5.4, – la Haute Qualité Environnementale au service des déplacements</li> </ul>
<b>E - Cadre de vie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Respecter les périmètres de protection des Monuments Historiques</li> <li>2. Préserver les sites inscrits et classés</li> <li>3. Préserver les paysages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.1.D- la trame verte, cultiver la notion de ville paysage</li> <li>2.2.C,F - la trame bleue et le littoral, valorisation des quais et du Canal du Midi et ses abords</li> <li>2.3.B – la trame agricole, des fonctions paysagères</li> </ul>

Globalement les enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement, ont bien été intégrés dans le projet de territoire que porte la commune d'Agde. On observe notamment une prise en compte structurante des milieux naturels, agricoles et de l'aspect paysager, qui vont donc servir de cadre au développement du territoire.

Les problématiques liées à la pollution de l'air et la réduction des gaz à effet de serre, transparaissent principalement dans la volonté de mieux réorganiser l'urbanisation, la circulation et les transports sur le territoire.

Les thématiques inhérentes à la gestion de la collectivité (eau, déchets...) sont un peu moins représentées mais, comme indiqué dans l'EIE, elles sont néanmoins bien prises en compte par la commune : Agde possède une station d'épuration suffisamment dimensionnée, un réseau de distribution d'eau potable relativement efficace (rendement supérieur à 80%), une politique de recyclage et tri des déchets en constante amélioration. Des thématiques et d'autres qui sont déjà traitées à travers le Plan Communal de Développement Durable.

## 2.2.2. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

### A) CONTEXTE ET ENJEUX

Le diagnostic territorial présente les 3 hypothèses de travail en matière d'accueil démographique :

- **Hypothèse 1** : croissance « au fil de l'eau » (+ 3 833 habitants d'ici 2030) (croissance démographique similaire à celle observée de 1999 à 2006)
- **Hypothèse 2** : croissance maîtrisée (+ 6 387 habitants d'ici 2030) (croissance démographique similaire à celle observée de 1990 à 1999)
- **Hypothèse 3** : croissance poussée (+ 15 756 habitants d'ici 2030) (croissance démographique similaire à celle observée de 1982 à 1990)

### B) OBJECTIF ET JUSTIFICATION DES CHOIX

#### Approche démographique :

En choisissant l'option d'un accueil démographique de près de 5 000 habitants d'ici 2025 avec pour horizon à moyen terme (15 ans - 2030) une population d'environ 30 000 habitants, le PADD affiche un projet maîtrisé et réaliste par rapport à la capacité d'accueil du territoire et à la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune (partie détaillée dans la justification du projet au regard de l'axe 3 du SCoT dans le chapitre précédent).

La déclinaison spatiale de l'accueil démographique privilégie un développement d'Agde Ville (+3 300 habitants) par rapport au Cap d'Agde (+1 600 habitants) et au secteur du Grau d'Agde et de la Tamarissière (+100 habitants). Cette répartition s'explique notamment par un potentiel de développement à l'année plus important sur Agde ville (proximité des secteurs économiques, des équipements, commerces et services, présence de la gare...).

#### Approche logements :

En matière de logements, les objectifs sont de 2 450 résidences principales supplémentaires à l'échelle de la commune réparties de la manière suivante :

- 1 500 sur Agde Ville,
- 750 sur le Cap d'Agde,
- 200 sur le Grau d'Agde.

En privilégiant la production de ces logements en dehors des secteurs d'extension urbaine, le PLU favorise la réalisation de logements diversifiés à proximité des centralités, davantage adaptés aux personnes âgées mais aussi aux jeunes ménages avec des revenus plus modestes.

## C) DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

### ■ Secteur Agde ville :

#### **Développement urbain en tissu constitué :**

Sur le secteur d'Agde Ville, la production de logements sera majoritairement assurée par des opérations de renouvellement dans le tissu urbain constitué. L'opération d'ensemble sur les secteurs des Cayrets, faisant l'objet d'un zonage particulier, ainsi que d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique, participera notamment à cette production. Déjà identifié dans le POS, ce secteur est en cours d'aménagement et accueillera environ 200 logements

Outre ce secteur, la majorité des logements produits sur le secteur d'Agde Ville sera réalisée de manière diffuse, sous la forme de petites opérations d'ensemble dans les parties les plus denses de la ville (faubourg notamment), mais aussi le long des grands axes de circulation où les règles du PLU permettent davantage d'intensité urbaine, favorisant un « effet boulevard » mais aussi une production de logements adaptée à des déplacements en transport en commun ou en mode doux.

Par ailleurs, plusieurs secteurs situés en zone U sont l'objet d'emplacements réservés en vue de répondre aux objectifs de production de logements sociaux. Les potentiels de densification recensés sur ces secteurs sont calculés à partir des densités observées au sein des tissus bâtis du même secteur. Ainsi, au niveau de l'emplacement réservé n°8 situé rue des Sept Fonts, il est calculé un potentiel de 90 logements. Au niveau de l'emplacement réservé n°11, situé rue des Conscrits, la production de logements est estimée à environ 145. Enfin, au niveau de l'emplacement réservé n°13 situé route de Sète, l'estimation s'établit autour de 100 logements.

L'ensemble des secteurs de densification distingués ci-dessus au sein d'Agde ville permet d'identifier un potentiel de densification de 700 logements (dont Cayrets estimé à 200). A celui-ci s'ajoute le potentiel de densification estimé au sein du tissu bâti existant, sous forme d'opérations d'ensemble ou d'entreprises de densification ponctuelle, notamment aux abords des artères urbaines (zone UD3) et dans le tissu pavillonnaire plus diffus (UD1 et UD4). Il est estimé à environ 409 logements (hors Cayrets estimé à 200 logements).

Au vu des potentialités existantes et des objectifs de production de logements pour Agde ville, les besoins en logements recensés en extension sont donc estimés à environ 390 logements.

#### **Développement en extension :**

Deux secteurs d'extension urbaine à vocation principale résidentielle sont inscrits dans le règlement graphique sur le secteur d'Agde Ville :

- **Secteur de la Route de Sète** (3 ha dont 2 ha cessibles) : secteur en friche, il viendra optimiser l'interstice entre les campings « le Coraly » et « le Cap Agathois » d'une part et l'urbanisation de la route de Sète avec notamment le collège Notre Dame, d'autre part. Ce positionnement à proximité des équipements et services, ainsi que des transports en commun favorise une production plus dense avec une forte part de logements sociaux. Ainsi, l'OAP du secteur inscrit une densité à 40 logements / hectare sur les 2 hectares cessibles, soit environ 80 nouveaux logements en projet dont la moitié en logement aidé.

- **Secteur de Batipaumes** (13 ha dont 10,5 hectares cessibles) : secteur cabanisé et en partie déjà urbanisé (sur environ 3,6 hectares), il sera occupé par un espace tampon non constructible sur sa frange nord en contact avec la RD612 (100m depuis l'axe de la voie). Trois enjeux distincts sont identifiés sur ce secteur : le secteur

ouest à décabaniser, le centre sur lequel maintenir l'activité du centre de vacances et la compléter avec un hébergement d'accueil pour les saisonniers et l'est, à rendre un peu plus cohérent en comblant les « dents creuses ». Compte tenu de la situation de la zone en secteur paysager de l'AVAP et en frange nord de la Planète, les densités résidentielles souhaitées être développées restent mesurées. La densité du secteur Est en particulier sera faible pour poursuivre sur une typologie pavillonnaire similaire à celle existante (densité de 5 logts/ha pour 20 logements environ). La bande de constructibilité limitée depuis le chemin du Petit Pioch (50m de par et d'autre) permet de limiter cette densification et surtout de ne pas construire sur les pentes descendants vers la Planète. La densité sur l'ensemble du secteur est surtout augmentée au travers du projet d'hébergement des saisonniers : projet en minimum deux phases de 200 logements. Enfin, sur le secteur ouest, compte tenu de l'existant complexe (cabanisé et morcelé), est prévu le développement d'un ensemble pavillonnaire de densité moyenne (20 logts/ha pour 90 logements environ). A noter que l'ensemble des aménagements et des constructions seront soumises à de très fortes prescriptions paysagères et architecturales pour au global développer un quartier résidentiel de haute qualité paysagère et architecturale. La densité à l'échelle de toute la zone AUh3 sera de 33 logements à l'ha (pour environ 110 logements et 200 places pour l'hébergement des saisonniers).

Ainsi, conformément aux besoins estimés après prise en compte des potentiels de densification existants dans le tissu urbain constitué, le projet de PLU vise la production de 390 logements en extension du secteur d'Agde ville alors qu'il prévoit 1110 logements en renouvellement. La répartition des objectifs de production répond ainsi clairement aux objectifs fixés dans le cadre du PADD et notamment l'orientation 3.2. qui met en avant la volonté de limiter les secteurs d'extension urbaine, et l'orientation 3.3 qui encourage la production de logements via les opérations de renouvellement urbain.

### ■ Secteur Cap d'Agde :

#### Développement urbain en tissu constitué :

Les nouveaux logements seront peu nombreux dans les secteurs déjà pleinement urbanisés du Cap d'Agde. Sur les secteurs issus de la mission Racine, le règlement d'urbanisme cadre toute nouvelle construction ou extension à vocation d'habitat. Dans les parties centrales du Cap, les opérations d'aménagement n'auront pas la vocation de nouvelles résidences principales et auront davantage une vocation touristique, d'hébergements hôteliers, d'équipements et de services. Sur les secteurs pavillonnaires, les terrains non bâtis sont quasi-nuls.

La principale entreprise de densification projetée se situe à l'entrée du Cap d'Agde au niveau du rond-point « Bon Accueil ». L'OAP affectée à ce secteur affiche des objectifs orientés vers l'accueil d'établissements à vocation touristique (casino, salle de spectacle...). Il prévoit également la production de logements visant à répondre à la forte pression qui s'exerce en matière de résidences secondaires sur ce secteur. La ville affiche la volonté de répondre à cette demande en réinvestissant un secteur situé au cœur de l'enveloppe urbaine, créant ainsi une réponse à l'objectif de limitation de l'extension urbaine.

#### Développement en extension :

Un seul secteur regroupera donc la majorité des 750 nouvelles résidences principales programmées sur le secteur du Cap d'Agde, il s'agit du secteur de Malfato (47 ha), venant faire la jonction entre le Cap d'Agde et la route de Rochelongue. Sur les 281 parcelles de Malfato, 109 sont déjà occupées par du bâti, ce qui représente une surface d'environ

17,5 hectares. Ajoutés aux secteurs situés en zone inondable rouge et aux prévisions d'espaces verts, la surface cessible du quartier est de 31 ha. A noter que ce secteur était déjà au POS identifié comme zone future d'urbanisation.

Les 850 logements programmés sur le secteur de Malfato sont dédiés à l'habitat permanent (550 logements) et à l'habitat touristique (300 logements), pour une densité globale d'environ 27 logements/ha. A l'intérieur de l'opération, une mixité des logements et des formes urbaine est prévue afin d'assurer une offre adaptée aux besoins de tous les futurs habitants.

Le secteur intermédiaire situé entre le Cap d'Agde et le Grau, constitue le second secteur d'accueil résidentiel permanent du Cap avec un objectif d'environ 200 nouvelles résidences principales. Le site classé en zone A Urbaniser sur environ 52 hectares est déjà majoritairement construit. La surface cessible est uniquement de 11 hectares. Le classement en zone future d'urbanisation a été conditionné par l'absence de réseaux d'assainissement collectif sur ce secteur. Les possibilités de construction seront soumises à la condition d'installation d'un assainissement autonome.

### ■ Secteur Grau d'Agde :

#### **Développement urbain en tissu constitué :**

Certaines zones identifiées au POS ont été supprimées. Ainsi, l'urbanisation sur la

Prunette qui reliait Agde Ville au Grau d'Agde a été supprimée afin de bien marquer la séparation entre les pôles urbains et une "coulée" verte au cœur de la commune ; seule la frange sud de la Planèze est maintenue pour travailler la transition avec les quartiers littoraux existants, au travers d'un habitat touristique à "fondre" dans la Planèze.

Les 200 nouvelles résidences principales prévues dans le PADD seront donc réalisées de manière diffuse dans le tissu pavillonnaire déjà constitué qui compte encore quelques terrains non construits. Les possibilités en la matière sont toutefois limitées pour des raisons d'accessibilité aux équipements mais aussi pour des questions de gestion des réseaux.

#### **Développement en extension :**

L'aménagement de la zone AUt au sud de la Prunette est cadré par une OAP qui prévoit la création d'environ 60 logements à vocation touristique sur 12 hectares (dont 6 hectares cessibles à vocation d'habitat).

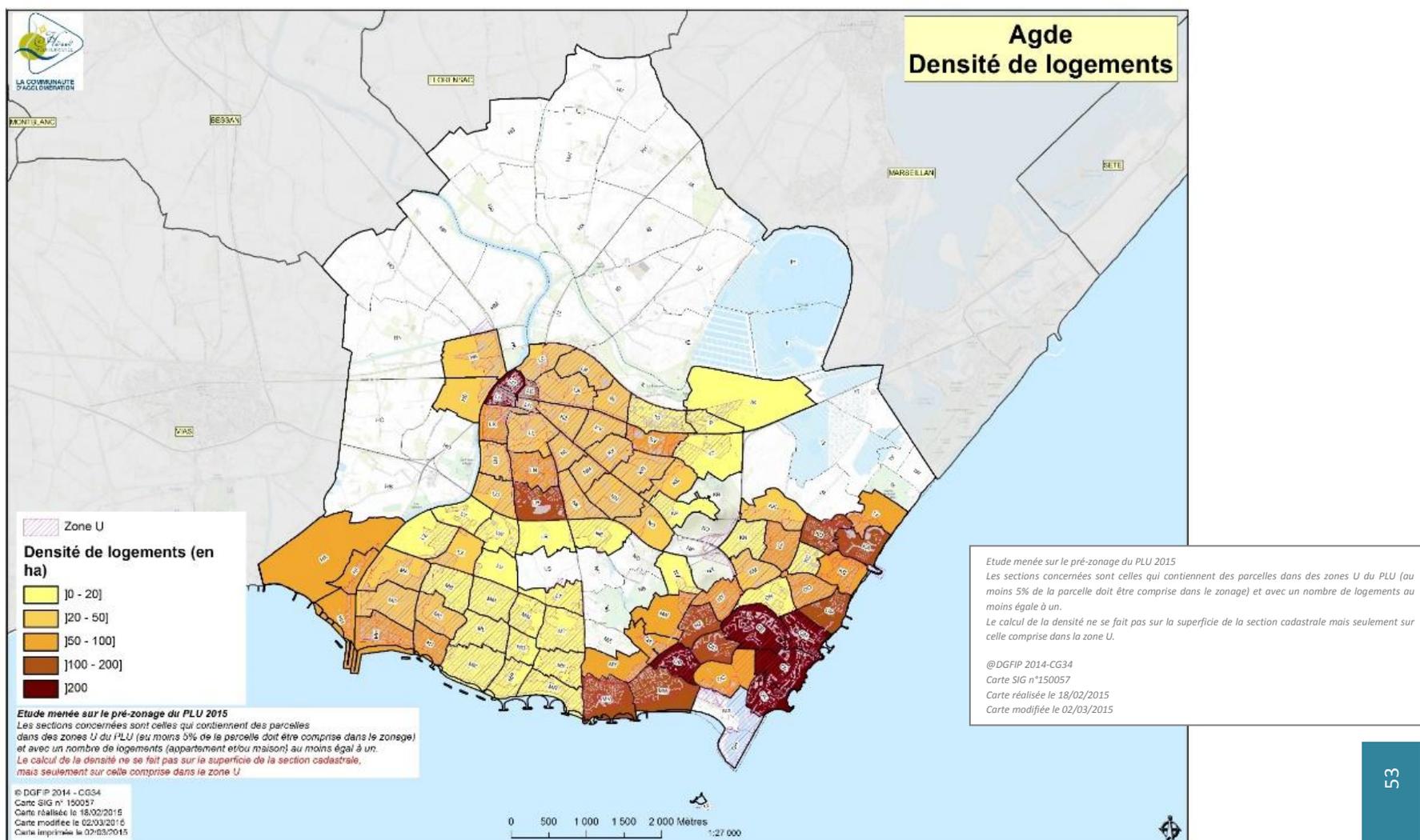
Ce secteur en secteur paysager de l'AVAP, constitue un espace de transition entre les quartiers pavillonnaires du Grau d'Agde et la ceinture verte de la Planèze. L'urbanisation du secteur sera donc particulièrement intégrée en terme de paysage et ne devra présenter qu'un faible impact environnemental (par ex, obligation de laisser perméables 80% de la zone).

### 2.2.3. DENSITE URBAINE

#### A) S'APPUYER SUR LES DENSITES EXISTANTES POUR PROPOSER UN PROJET COHERENT :

Une étude réalisée sur les zones U de la commune permet d'afficher une densité globale des zones urbaines de 59 logements à l'hectare. ("Méthode de calcul : Densité de logements = nb de logements / Superficie des parcelles en zone U")

Dans les zones urbaines, les densités projetées, correspondent soit à ce que les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs concernés fixent comme objectif minimal, soit aux densités globales existantes dans le secteur concerné.



Les projections de densités sur les différents espaces sont détaillées dans le tableau suivant.

**B) RECAPITULATIF DES PROJETS A VOCATION RESIDENTIELLE PAR SECTEURS :**

**Agde ville (+ 3 000 hab / + 1 500 résidences principales)**

*En Tissu urbain constitué :*

Secteur	Habitat permanent	Habitats touristiques	Surface cessible	Densité
les Cayrets	200	0	6,1	32,8
ER n°8 rue des 7 fonts	90	0	1,1	81,8
ER n°11 rue des Conscrits	145	0	0,4	362,5
ER n°13 route de Sète	101	0	1,6	63,1
ER terrain France Télécom	60	0	0,3	212,4
ER terrain cinéma Richelieu	25	0	0,0	513,3
Terrain communal IN n°25	80	0	0,2	333,3
Constructions diffuses	409	0	13,1	49,5
<b>Total</b>	<b>1110</b>	<b>0</b>	<b>22,9</b>	<b>48,5</b>

*En Extension :*

Secteur	Habitat permanent	Habitats touristiques	Surface cessible	Densité
Route de Sète	80	0	3,3	24,2
Batipaumes en AU	310	0	10,5	30
<b>Total</b>	<b>390</b>	<b>0</b>	<b>12,5</b>	<b>31,2</b>

**Cap d'Agde (+1 600 hab / + 770 résidences principales)**

*En Tissu urbain constitué :*

Secteur	Habitat permanent	Habitats touristiques	Surface cessible	Densité
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## En Extension :

Secteur	Habitat permanent	Habitats touristiques	Surface cessible	Densité
Malfato	550	300	31,0	27,4
Zone intermédiaire entre le Grau et le Cap	220	0	11,0	20,0
Entrée du Cap (UC3)	0	285	1,5	190,0
Ile des Loisirs	0	380	2,6	146,2
<b>Total</b>	<b>770</b>	<b>965</b>	<b>46,1</b>	<b>37,6</b>

## Grau d'Agde (+ 400 hab / + 200 résidences principales)

## En Tissu urbain constitué :

Secteur	Habitat permanent	Habitats touristiques	Surface cessible	Densité
Constructions diffuses	200	0	10,0	20,0
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>10,0</b>	<b>20,0</b>

## En Extension :

Secteur	Habitat permanent	Habitats touristiques	Surface cessible	Densité
Prunette	0	60	5,1	11,8
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>5,1</b>	<b>11,8</b>

## Total Agde (+ 5 000 hab / + 2 470 résidences principales)

## En Tissu urbain constitué :

Secteur	Habitat permanent	Habitats touristiques	Surface cessible	Densité
Agde Ville	1110	0	22,8	48,5
Cap d'Agde	0	0	0	0
Grau d'Agde	200	0	10	20
<b>Total</b>	<b>1310</b>	<b>0</b>	<b>32,9</b>	<b>39,9</b>

## En Extension :

Secteur	Habitat permanent	Habitats touristiques	Surface cessible	Densité
Agde Ville	390	0	11,4	34,2
Cap d'Agde	770	965	46,1	37,6
Grau d'Agde	0	60	5,1	11,8
<b>Total</b>	<b>1 160</b>	<b>1025</b>	<b>62,6</b>	<b>34,9</b>

	Habitat permanent	Habitat touristique	surface cessible	densité
Total en renouvellement	1310	0	32,9	39,9
Total en extension	1160	1025	63,7	34,3
<b>Total productions neuves</b>	<b>2470</b>	<b>1025</b>	<b>96,6</b>	<b>36,1</b>

A l'échelle de la commune d'Agde, l'ensemble des projets à vocation résidentielle conduit à la production d'environ 3495 logements dont 2 470 à vocation permanente, **ce qui induit une densité moyenne d'environ 36 logements par hectare.**

Ces projections de densités constituent des « densités minimales » et peuvent donc être dépassées, laissant ainsi supposer une densification supérieure à 36,0 logements par hectare. Cela correspond à des densités plus faibles que la moyenne générale des zones urbaines existantes mais à des densités beaucoup plus fortes que les extensions récentes réalisées sur la commune durant les dernières décennies.

## 2.2.4. ECONOMIE

### A) CONTEXTE ET ENJEUX

Agde est une commune dynamique du point de vue économique et pas seulement durant la période estivale. Elle compte une offre diversifiée et importante en matière de commerces, services, entreprises artisanales et industrielles. A noter la part importante des activités touristiques.

La dynamique économique est importante afin de capter une population d'actifs sur le territoire.

Dans un contexte de développement des zones commerciales et de développement urbain, le maintien de l'attractivité des commerces de centralité est un enjeu important.

### B) OBJECTIF ET JUSTIFICATION DES CHOIX

Le PADD affiche des orientations en faveur du développement des activités artisanales, notamment en permettant une optimisation des zones d'activités existantes et plus particulièrement le parc stratégique de la Méditerranéenne ainsi que celui des Sept Fonts.

Le PADD se positionne également sur un recentrage des activités commerciales sur les centralités afin d'assurer un équilibre avec les surfaces commerciales implantées en secteur périphérique.

En matière de tourisme, le PADD affirme la volonté d'un développement ambitieux et qualitatif avec des projets emblématiques tel que celui de l'Ile des Loisirs ou la nouvelle entrée du Cap d'Agde. Avec 1025 logements touristiques programmés, le PLU d'Agde veut augmenter la capacité d'accueil grâce à une offre très qualitative pouvant être proposée au travers de zones d'extension urbaine maîtrisée (Malfato, Entrée du Cap, Zone littorale, Ile des Loisirs, ...). Ce renouvellement de l'offre touristique de la station suit le développement des derniers projets réalisés et répond à l'enjeu que pose le maintien de l'attractivité touristique de la commune pour les années à venir.

### C) DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

La réglementation des zones d'activités existantes est modifiée de manière à permettre leur optimisation, à la fois en limitant les usages générateurs de conflits (comme la présence de logements par exemple) et en assouplissant les règles d'implantation pour permettre une plus grande densité bâtie.

Le règlement graphique prévoit également l'extension de la zone d'activité des Sept Fonts au nord de la voie ferrée, de manière à offrir de nouvelles opportunités d'implantation pour les entreprises artisanales.

En matière d'économie touristique, les secteurs de l'île des loisirs et de la Prunette sont classés en zone à urbaniser et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour la meilleure intégration des activités touristiques qui vont s'y implanter.

D'un point de vue général, le fait de limiter les extensions urbaines et de privilégier une production de logements sous la forme de renouvellement urbain ou de comblement des « dents creuses » favorise le maintien et le développement des commerces et services à la personne dans les centralités.

## 2.2.5. MOBILITES

### A) CONTEXTE ET ENJEUX

La commune dispose d'un réseau routier structurant développé mais pas toujours associé à un contexte urbain homogène. Agde Ville dispose également d'un atout indéniable en matière de mobilité : une gare associée à un cadencement permettant une relation privilégiée avec Béziers, Sète, Narbonne et Montpellier. Avec la présence de trois polarités urbaines et des flux importants associés au tourisme, la question de la mobilité est essentielle pour un fonctionnement cohérent du territoire communal.

### B) OBJECTIF ET JUSTIFICATION DES CHOIX

Le PADD affiche plusieurs orientations visant à assurer une mobilité adaptée au projet territorial :

- **Affirmer un système de déplacement routier** : distinguer les fonctions urbaines entre les axes de transit d'intérêt supra-communal qui ne doivent pas servir d'appui à un développement urbain et les axes structurants urbains qui doivent s'affirmer à travers des formes urbaines et architecturales denses traduisant un « effet boulevard ».
- **Affirmer la fonction de pôle d'échange multimodal de la gare ;**
- **Structurer et hiérarchiser les pénétrantes d'Agde Ville ;**
- **Anticiper le calibrage de la nouvelle entrée Ouest du Cap d'Agde ;**
- **Favoriser les nouvelles pratiques de déplacements.**

### C) DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

Le fait de limiter les extensions urbaines et de favoriser une production de logements à proximité des équipements, services et réseaux de transports en commun constitue un des outils les plus efficaces en matière de mobilité même s'il est aussi le moins visible.

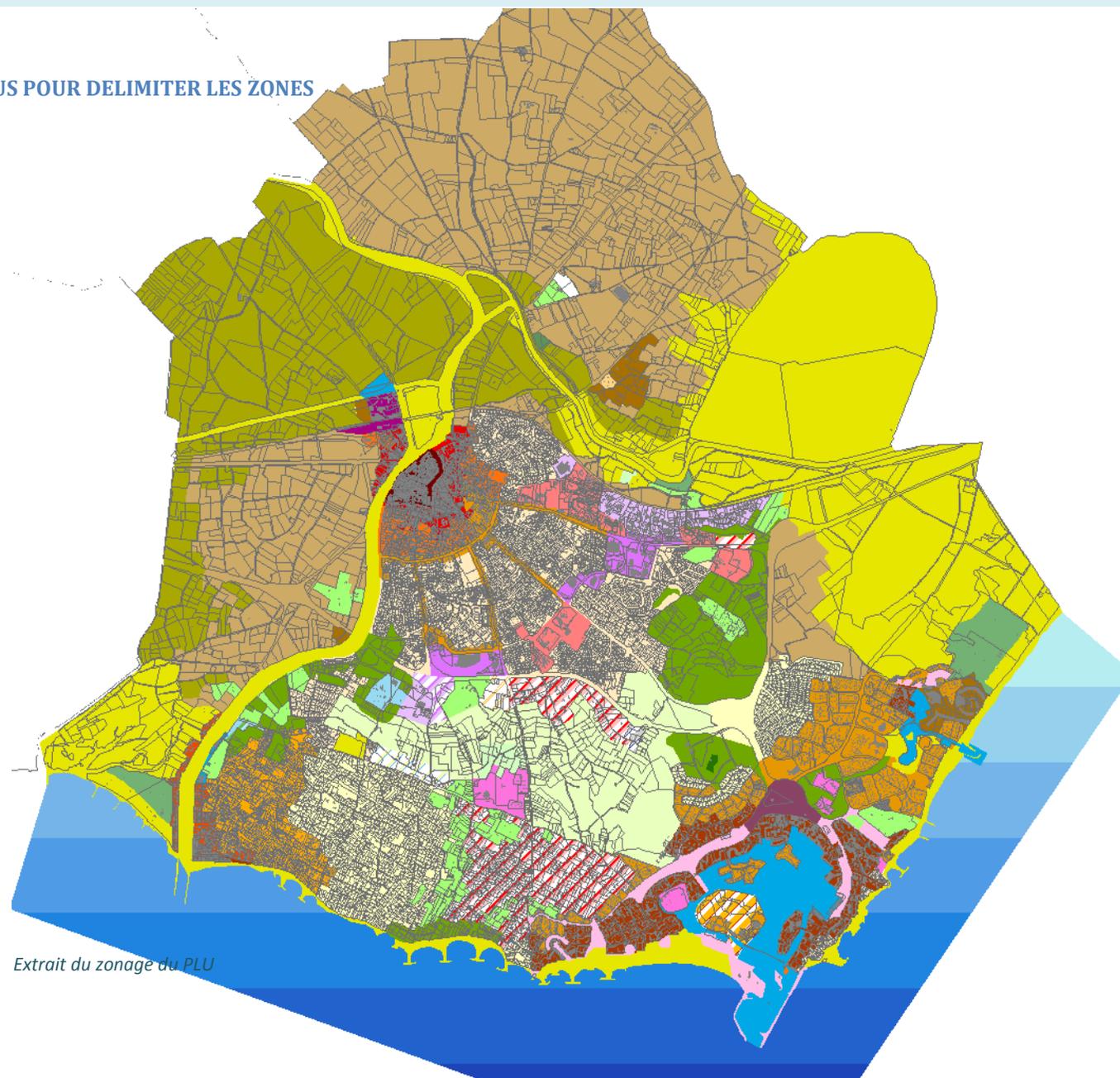
En matière de structuration et de hiérarchisation des axes d'Agde Ville, la zone UD3 du règlement graphique reprend les grands boulevards et permet une densification de ces secteurs, ainsi que sur les sections les plus opportunes une hauteur majorée par rapport au contexte environnant.

La majorité des Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'orientation spécifique en matière d'organisation du réseau viaire à l'intérieur.

A ce titre, le secteur de Malfato qui constituera une des grandes entrées du Cap d'Agde, met en avant une hiérarchie des voies permettant notamment d'assurer un calibrage adapté aux flux importants de la période estivale.

## II.III. LA JUSTIFICATION DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 2.3.1. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES



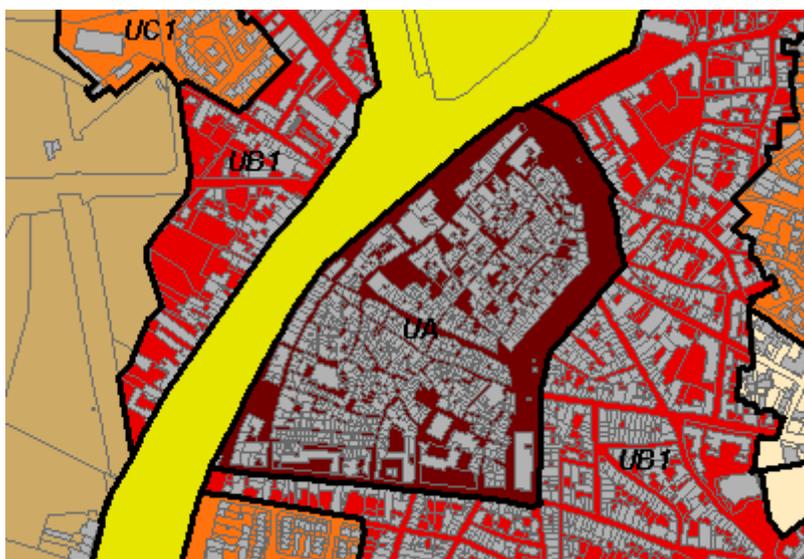
Extrait du zonage du PLU

A) ZONE U

## ■ Zone UA

**Délimitation de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre ancien de l'agglomération, et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. La notion d'ensemble homogène et cohérent constitue la caractéristique paysagère première du secteur. Ce secteur est entièrement concerné par le périmètre de l'AVAP, et la zone UA correspond au secteur « centre ancien » de l'AVAP.



Extrait du zonage du PLU pour la zone UA



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

La zone UA du PLU correspond au secteur UA1 du POS.

**Principales caractéristiques du règlement :**

Le règlement de la zone UA vise à assurer la mixité des fonctions sur le secteur concerné, tout en interdisant les occupations du sol qui seraient de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité. Le secteur a prioritairement vocation à accueillir de l'habitat, des commerces et bureaux.

Les règles en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, et en matière de hauteur sont de nature à favoriser le maintien d'une forme urbaine dense, dans le respect de la constitution ancienne du tissu bâti. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, valant servitude d'utilité publique, régit la majorité des règles en matière d'implantation au sein des secteurs historiques.

Ainsi, le règlement de la zone UA doit se rapporter au règlement constitué pour le « centre ancien » de l'AVAP. Les règles en la matière favorisent le maintien d'un front bâti dans le respect des traditions urbanistiques en imposant l'alignement des constructions sur les voies et emprises publiques. De plus, l'AVAP encourage le maintien de la continuité et de l'homogénéité du tissu ancien en imposant une hauteur pour les constructions nouvelles qui ne pourra pas présenter des différences supérieures à un mètre par rapport aux constructions existantes mitoyennes.

L'article 7 de la zone UA encourageant l'implantation sur les limites séparatives et l'absence de règles en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont de nature à favoriser des formes urbaines denses.

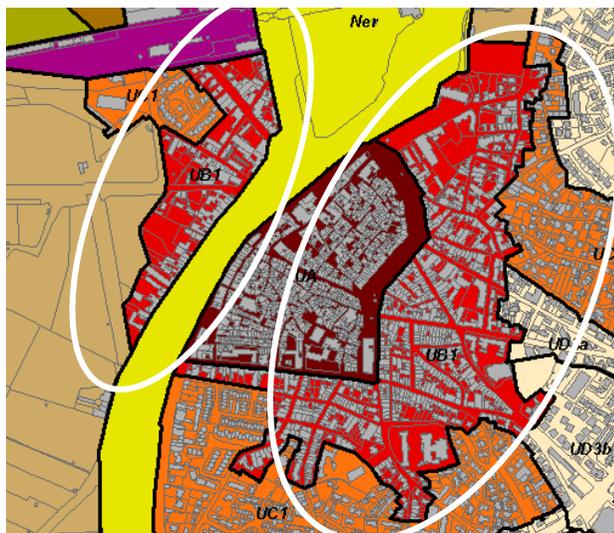
## ■ Zone UB :

### **Délimitation de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine de centralité secondaire sur Agde ville, et principale sur le Cap d'Agde et le Grau d'Agde.

Elle comprend les zones :

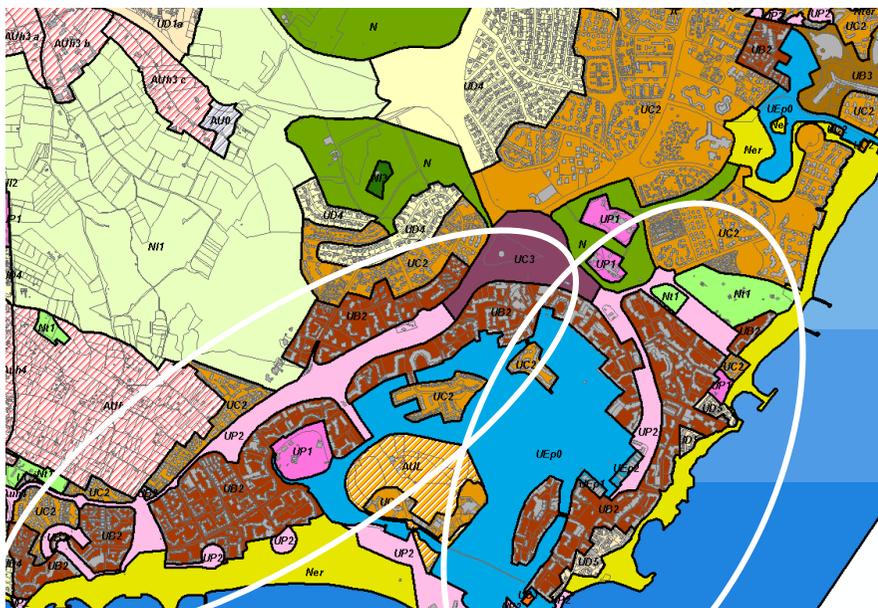
- UB1 : Faubourgs d'Agde Ville
- UB2 : Centre du Cap d'Agde : il s'agit d'une zone à caractère central d'habitats collectifs et individuels groupés, de services et d'activités située au Cap d'Agde.
  - Comprenant notamment les sous-secteurs UB2 1 à 24 correspondant au secteur central du Cap d'Agde.
  - Comprenant notamment les sous-secteurs UB2 25 à 39 correspondant au secteur de l'ancienne ZAC Richelieu Rochelongue.
- UB3 : Autres centralités du Cap d'Agde
- UB4 : Front de mer Grau d'Agde
- UB5 : Abords de l'Hérault – Grau d'Agde.



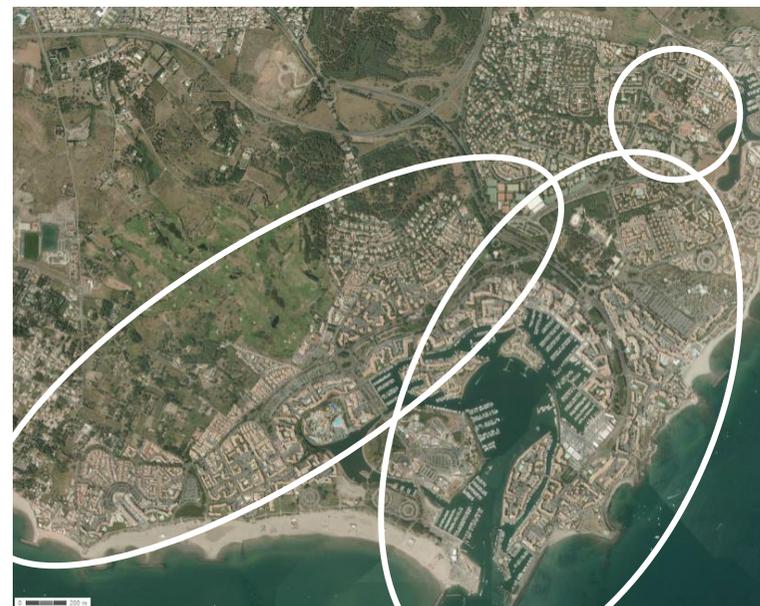
Extrait du zonage du PLU pour le secteur UB1



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

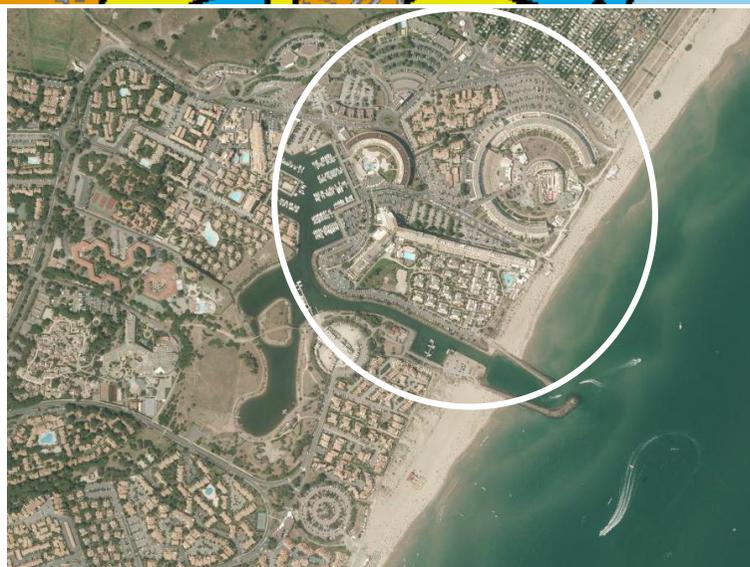
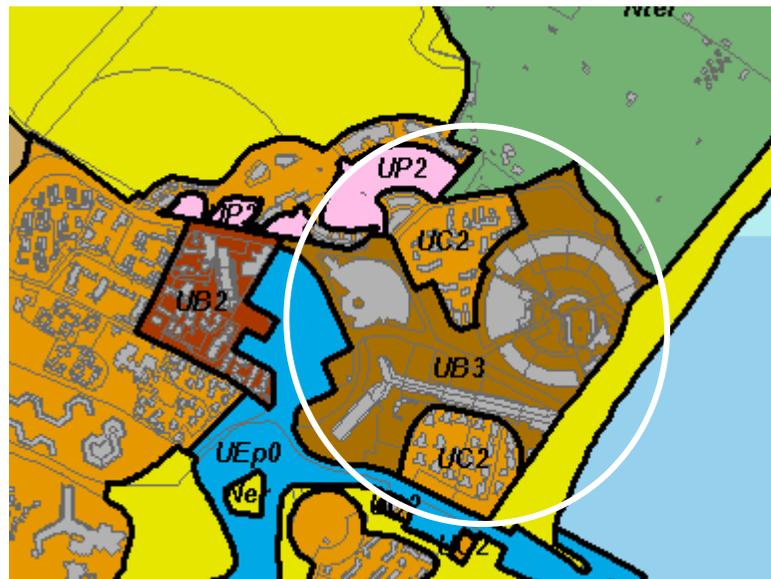


Extrait du zonage du PLU pour le secteur UB2



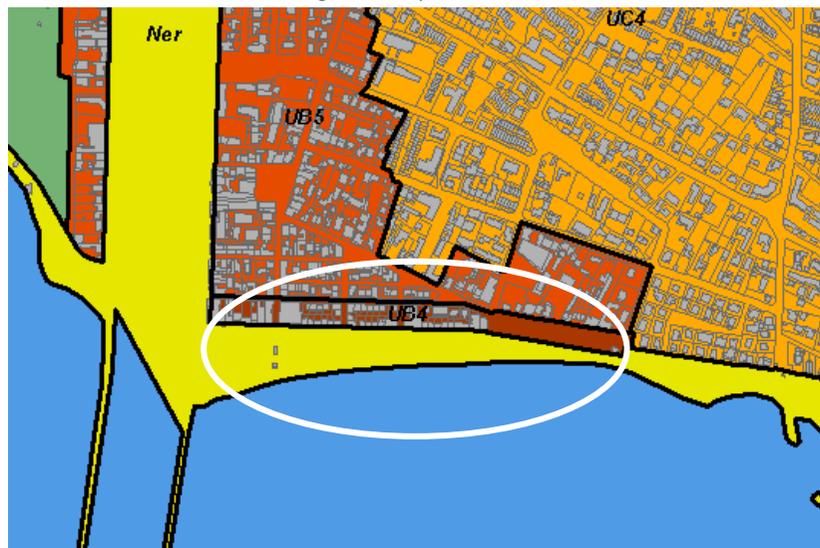
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UB3



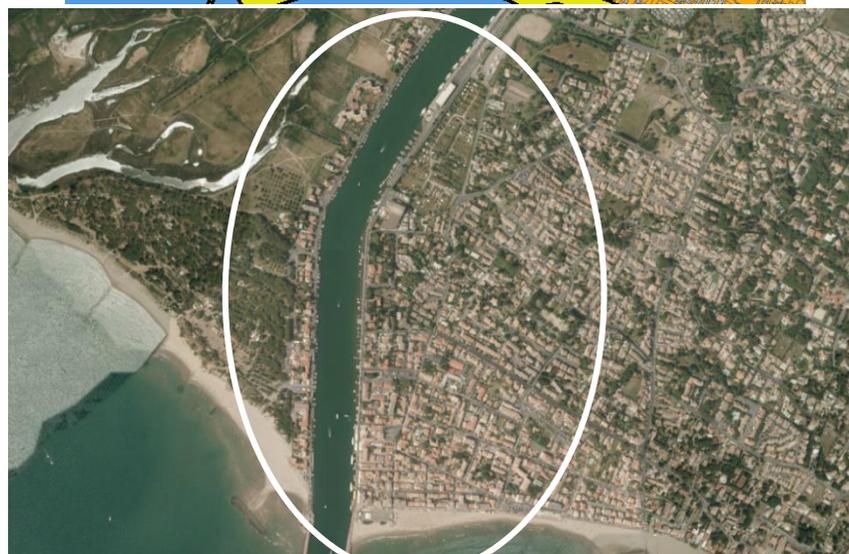
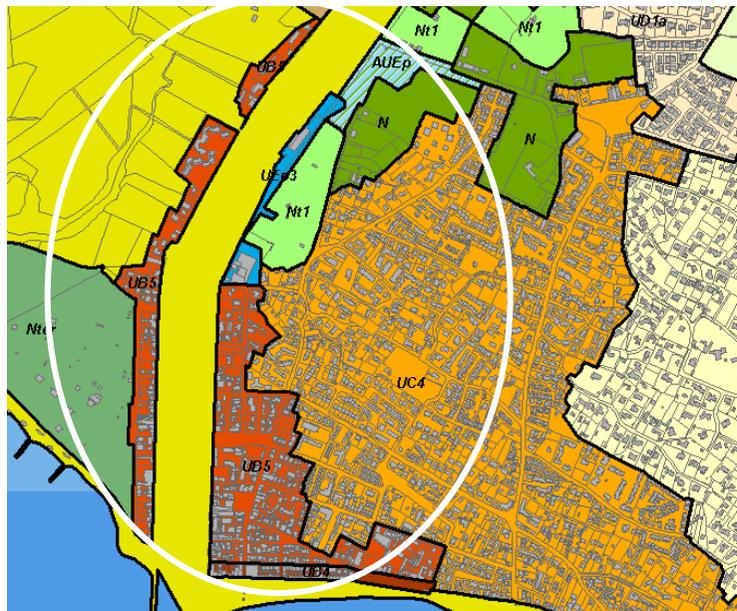
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UB4



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UB5



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

Le secteur UB1 du PLU couvre essentiellement les anciens secteurs UA2 du POS, ainsi que les secteurs UA1 du POS situés sur la rive droite de l'Hérault et l'ancien secteur UB1ai du POS situé au nord du centre ancien.

Le périmètre de la zone UB1 du PLU correspond ainsi au périmètre des « faubourgs » de l'AVAP, qui se sont développés durant les XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles autour de l'enceinte médiévale de la ville. D'une manière générale, ces quartiers sont moins hauts, moins denses et moins sinueux que le centre médiéval. Par ailleurs, la structuration par les axes convergents constitue l'accroche paysagère structurante de ce secteur.

Secteur UB2 => principalement secteur UA3 du POS, au niveau du Cap d'Agde.

Secteur UB3 => principalement secteur UB3 du POS.

Secteur UB4 => frange littorale anciennement intégrée dans le secteur UB2i du POS.

Secteur UB5 => anciennement secteur 1UCai du POS principalement, et UB2i du POS sur la partie sud du secteur.

Les secteurs UB4 et UB5 du PLU reprennent les secteurs 4b et 4c de l'AVAP au niveau du Grau d'Agde. Le quartier se développe au XVIII<sup>ème</sup>-XIX<sup>ème</sup> siècles au moment de la création des quais. Son emplacement marque le débouché sur la mer de la ville d'Agde, ce qui contribue à créer son image de village de pêcheurs.

***Principales caractéristiques du règlement :***

Le règlement de la zone UB vise de manière globale à encourager la mixité fonctionnelle en interdisant cependant les occupations du sol contradictoires avec la vocation urbaine des secteurs et celles qui pourraient porter atteinte à la salubrité et la sécurité.

Pour les secteurs UB1, UB4 et UB5, les règles en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et de hauteur sont régies par le règlement de l'AVAP.

Par ailleurs, l'objectif de mixité sociale est poursuivi au travers des règles fixées en matière de production de logements sociaux. Ainsi l'article 2 pose comme condition à l'autorisation de constructions d'habitats nouveaux pour les zones UB1, UB4 et UB5, la production minimum de 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 8 logements (arrondi au chiffre supérieur).

*Autour de l'ancienne cité fortifiée :* Le règlement associé au secteur « faubourgs » de l'AVAP impose l'alignement le long de l'espace public ainsi que des règles de hauteurs associées aux constructions mitoyennes (pas de différence de hauteur de plus d'1 m) afin de préserver les caractéristiques paysagère d'homogénéité et de continuité du secteur.

Les règles en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives favorisent la densification et la continuité du front bâti du secteur en imposant l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

*Sur le Grau d'Agde : entre front de mer et typologie villageoise :* Le secteur UB4 correspondant au front de mer est identifié comme espace stratégique soumis à prescriptions particulières dans le cadre de l'AVAP qui prescrit pour les constructions du front de mer un projet d'harmonisation des hauteurs à R+4.

En secteur UB5, au niveau des quais du Grau d'Agde et de la Place de la République, l'AVAP localise un autre espace stratégique soumis à prescriptions particulières et y favorise le maintien d'un front bâti.

Sur le reste du secteur UB5, le règlement de l'AVAP encourage la préservation des formes urbaines traditionnelles (morphologie villageoise) en imposant un retrait des constructions de 5 mètres par rapport à l'espace public et en limitant les hauteurs à R+2 maximum, soit 9 mètres.

Sur le secteur du Grau d'Agde, la préservation d'une morphologie urbaine traditionnelle caractérisée notamment par la présence d'espaces privatifs végétalisés est recherchée par la limitation de l'emprise au sol des constructions (70% de l'ensemble de la parcelle) ainsi que par le traitement des espaces libres (20% de la parcelle doit demeurer en terre pleine).

Secteur du Cap d'Agde : sur les secteurs UB2 et UB3, constituant les centralités du Cap d'Agde, l'habitat collectif et individuel, les services et les activités en lien avec la vocation touristique des lieux sont dominants. Largement cadré par des Coefficients d'Occupation du Sol (COS), l'urbanisation du Cap d'Agde nécessite la mise en œuvre d'un projet architectural d'ensemble sur le secteur, suite à la suppression de cet outil par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Dans l'attente d'un tel projet, la préservation de la morphologie actuelle est recherchée en posant comme condition (article 2) le principe d'équilibre architectural et de bonne intégration dans le tissu existant des constructions nouvelles

Par ailleurs, dans les sous-secteurs du secteur UB2 et UB3, les hauteurs sont différenciées dans le respect des formes urbaines en place.

L'identité architecturale particulière du Cap d'Agde est également prise en compte à partir des règles différenciées en matière d'alignement.

## ■ Zone UC

---

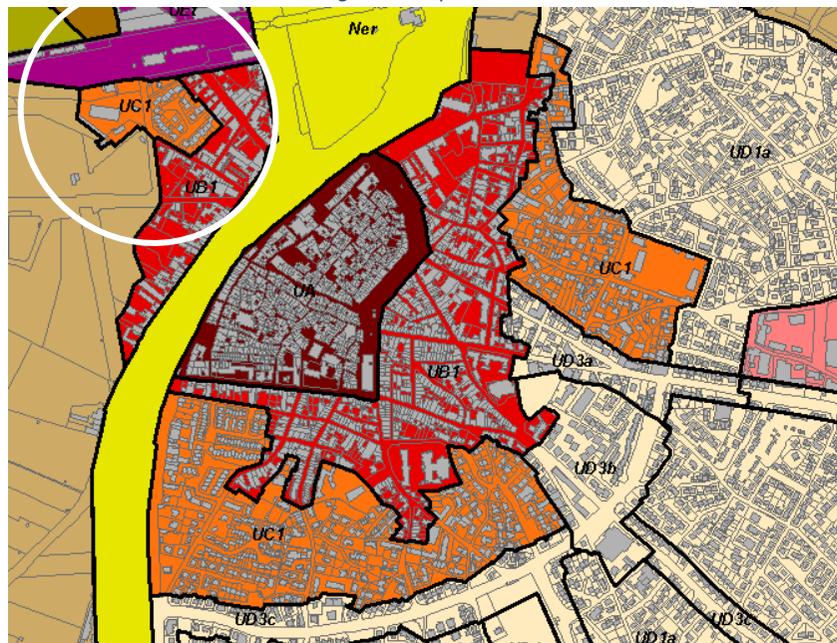
### ***Délimitation de la zone :***

Il s'agit des secteurs de faubourg en continuité des trois espaces centraux de la ville.

La zone UC comprend les zones suivantes :

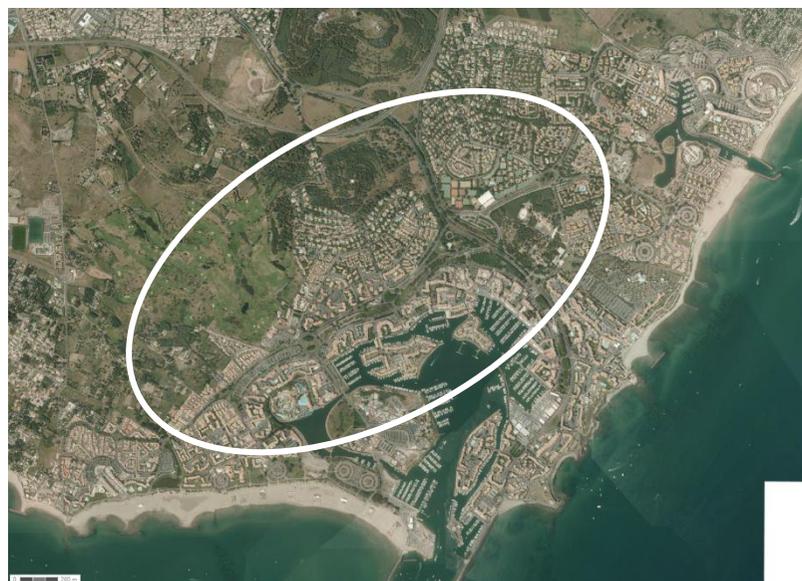
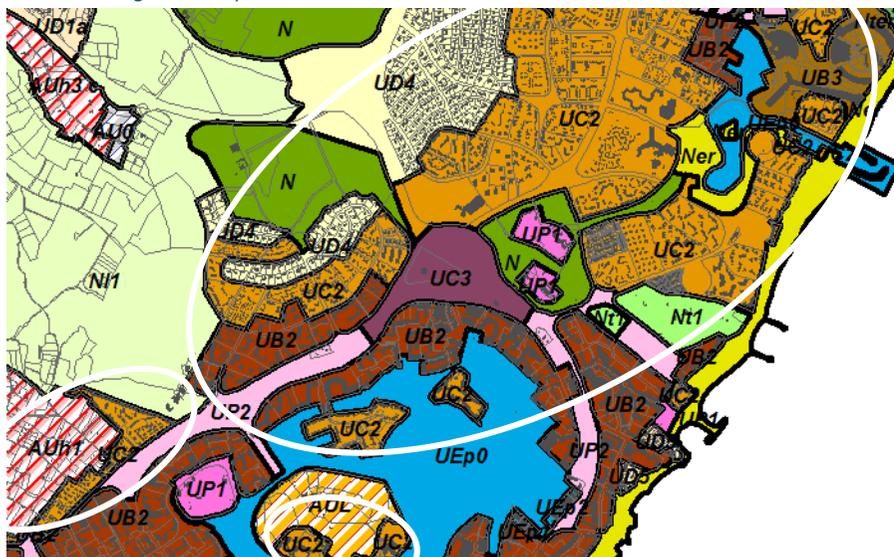
- UC1 : Couronne urbaine d'approche
- UC2 : Couronne pavillonnaire du Cap d'Agde
  - Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 1 à 20 correspondants au secteur pavillonnaire du Cap d'Agde.
  - Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 21 à 26 correspondants au secteur de l'ancienne ZAC du quartier naturiste.
  - Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 27 à 33 correspondants au secteur de l'ancienne ZAC Richelieu Rochelongue.
- UC3 : Entrée de ville du Cap d'Agde
- UC4 : Faubourg du Grau d'Agde

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UC1



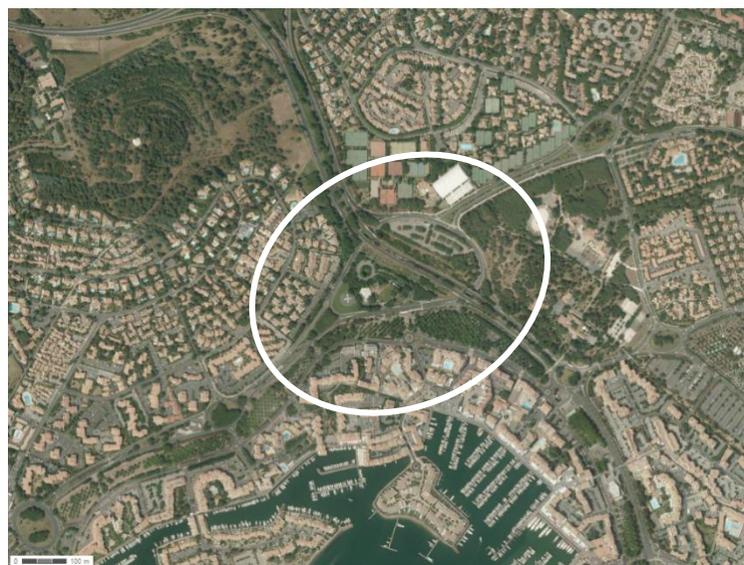
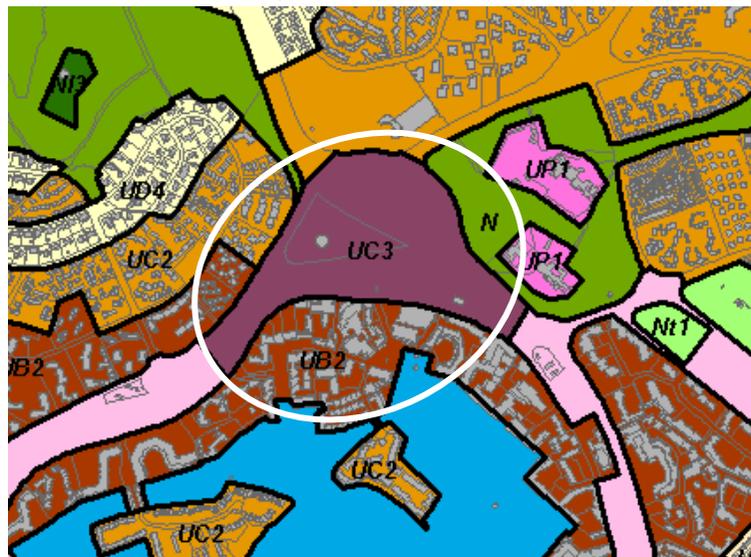
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UC2



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UC3



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UC4



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

UC1 du PLU => ancien secteur UB1 et 1UC (rive droite de l'Hérault).

UC2 du PLU => 2UC du POS principalement, une partie anciennement 1NA et 2NA du POS sur la partie ouest du Cap d'Agde.

UC3 du PLU => ancien UApl du POS

UC4 du PLU => ancien secteur 2NA3 et 1UCb du POS

**Principales caractéristiques du règlement :**

L'objectif de mixité sociale est poursuivi au travers des règles fixées en matière de production de logements sociaux. Ainsi l'article 2 pose comme condition à l'autorisation de constructions d'habitats nouveaux la production minimum de 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 8 logements.

- Dans la couronne urbaine proche du centre ancien – secteur UC1 : ce secteur n'est pas concerné par l'AVAP sur la rive gauche de l'Hérault. Seul le secteur UC1 situé en rive droite est concerné par le secteur « Entrée de ville ouest » de l'AVAP. Néanmoins, le règlement de l'AVAP ne fixe pas de règles chiffrées de hauteur et d'alignement par rapport à l'espace public sur ce secteur.

Sur ce secteur de densité plus faible, les règles en matière d'implantation permettent une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 m, ce qui permettra d'assurer un espace de transition entre la construction et l'espace public pour une plus grande végétalisation du secteur (25% des espaces libres doivent demeurer végétalisés), mais également pour intégrer un emplacement de stationnement privatif. Dans la même logique d'un tissu urbain moins dense, les règles en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives permettent alignement ou retrait, tandis que l'emprise au sol des constructions est fixée à 0,7. En cohérence avec le tissu existant, la hauteur maximale des constructions est établie à 9 m.

- Faubourgs du Grau d'Agde – secteur UC4 : en secteur UC4, seul le secteur de l'Agenouillade est concerné par l'AVAP afin de préserver les édifices présents, dont l'ancien monastère et l'église, ainsi que la composition paysagère du site. Sur ce secteur le règlement de l'AVAP définit des règles de hauteur (7 m maximum) ainsi que des règles en matière d'implantation (minimum 4 m par rapport à l'espace public), tandis que l'emprise bâtie est limitée à 40% de la surface parcellaire.

Les règles du PLU pour le secteur UC1 favorise la mixité fonctionnelle en interdisant toutefois les occupations contradictoires avec la vocation principalement résidentielle du secteur ainsi que les occupations qui seraient de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité.

Les règles en matière d'implantation des constructions (5 m par rapport à l'espace public, possibilité de retrait par rapport aux limites séparatives) ainsi que celles liées à la hauteur maximale des constructions (9 m au faitage) visent à préserver la morphologie traditionnelle du secteur tout en favorisant la végétalisation des espaces libres (emprise au sol limitée à 0,4, 50% des espaces libres ou le quart de la parcelle doivent demeurer en terre pleine végétalisée).

- Couronne pavillonnaire du Cap d'Agde – secteur UC2 : ce secteur n'est pas concerné par le périmètre de l'AVAP. Sur le secteur UB2, l'habitat collectif et individuel, les services et les activités en lien avec la vocation touristique des lieux sont dominants. Largement cadrée par des Coefficients d'Occupation du Sol (COS), l'urbanisation du Cap d'Agde nécessite la mise en œuvre d'un projet architectural d'ensemble sur le secteur, suite à la suppression de cet outil par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Dans l'attente d'un tel projet, la préservation de la morphologie actuelle est recherchée en posant comme condition (article 2) le principe d'équilibre architectural et de bonne intégration dans le tissu existant des constructions nouvelles.

Par ailleurs, dans les sous-secteurs du secteur UC2, les hauteurs sont différenciées dans le respect des formes urbaines en place.

L'identité architecturale particulière du Cap d'Agde est également prise en compte à partir des règles différenciées en matière d'alignement.

- Entrée de ville du Cap d'Agde – secteur UC3 : ce secteur n'est pas concerné par le périmètre de l'AVAP.  
Ce secteur qui accueille l'office de tourisme n'a pas vocation à accueillir de l'habitat.

■ Zone UD :

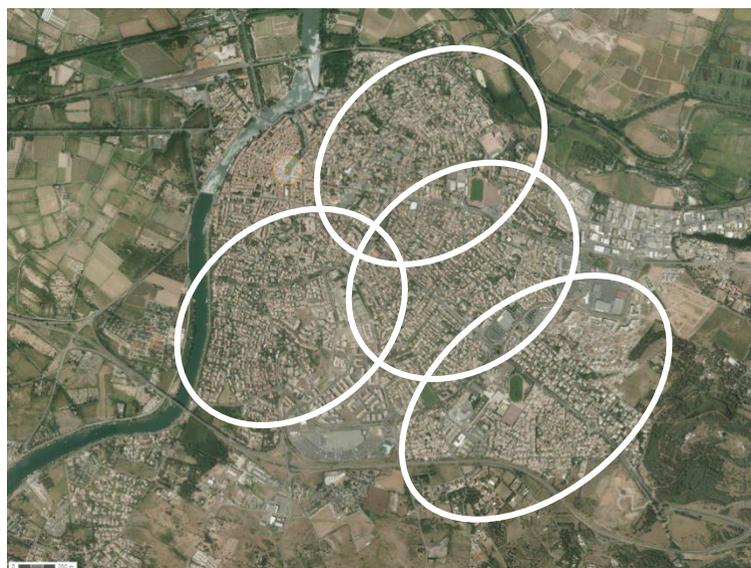
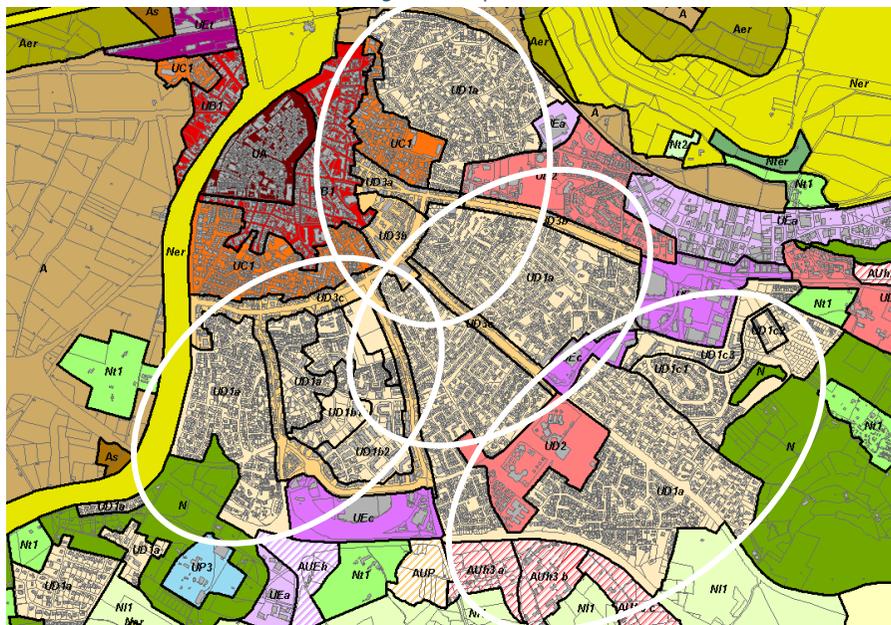
***Délimitation de la zone :***

Il s'agit des secteurs d'extensions contemporaines.

Elle comprend les zones suivantes :

- UD1 : Secteur pavillonnaire contemporain d'Agde ville
  - Comprenant notamment le sous-secteur UD1 a correspondant à la majorité des quartiers pavillonnaires d'Agde ville.
  - Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 b1 et UD1 b2 correspondant au secteur des Cayrets.
  - Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 c1, UD1 c2 et UD1 c3 correspondant au secteur du Capiscol.
- UD2 : Secteur contemporain - hauteurs majorées – Agde ville
- UD3 : Couloirs de densification urbaine – Agde ville
  - Comprenant notamment les sous-secteurs UD3 a, UD3 b et UD3 c
- UD4 : Secteur pavillonnaire contemporain du Cap et du Grau d'Agde :
- UD5 : Secteur pavillonnaire contemporain au sud-est du Cap d'Agde »

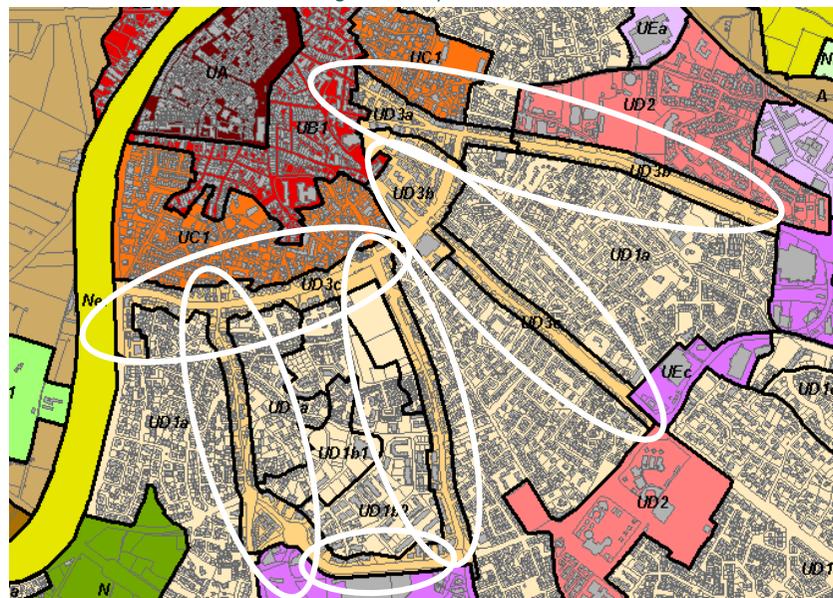
Extrait du zonage du PLU pour le secteur UD1



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

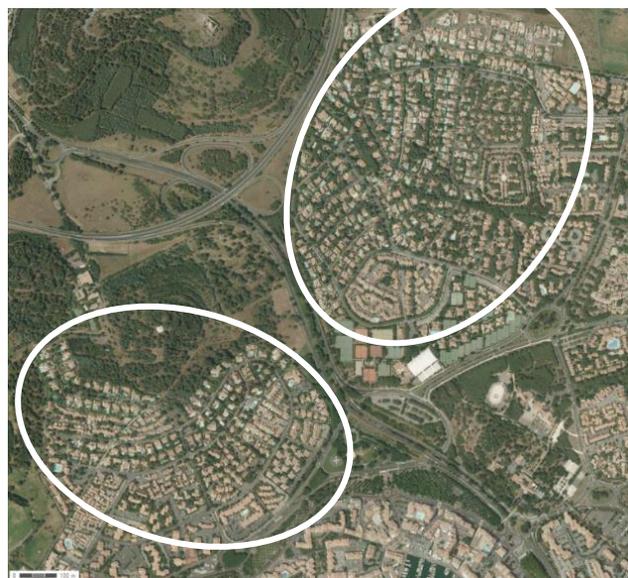
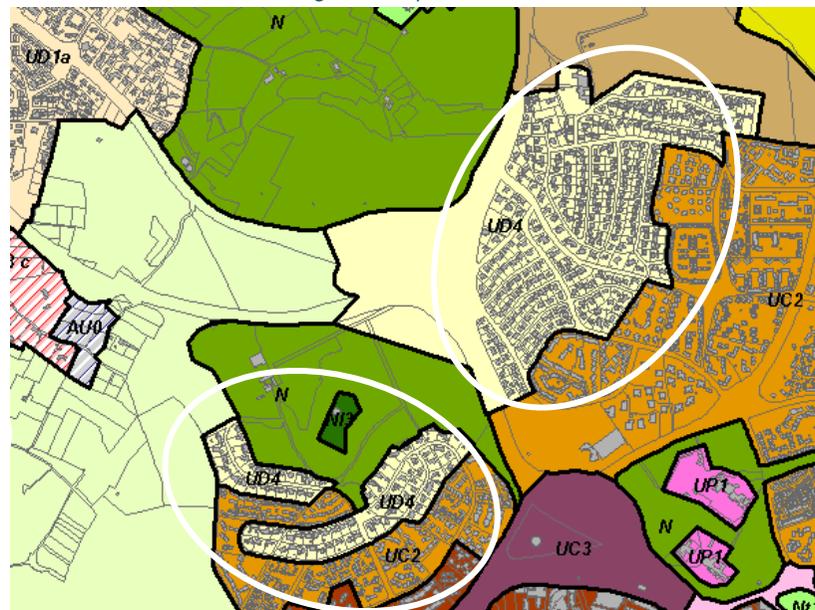


Extrait du zonage du PLU pour le secteur UD3



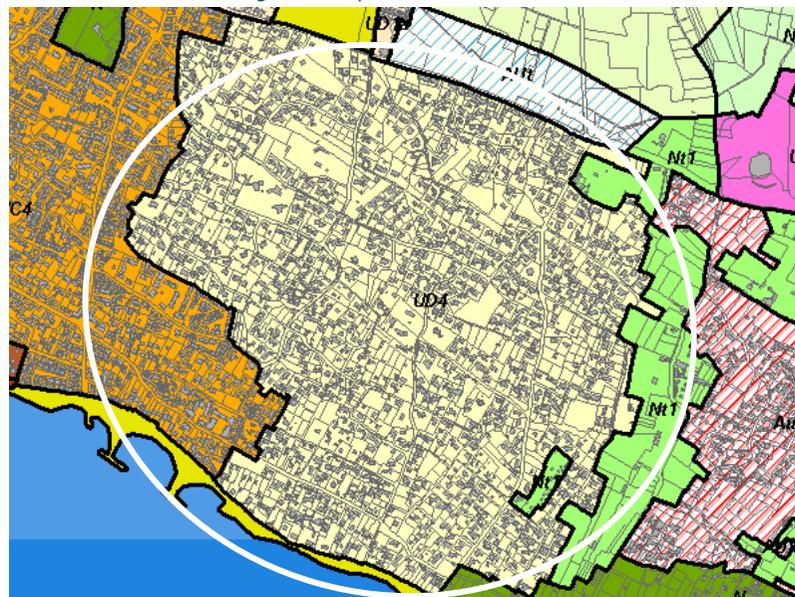
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UD4



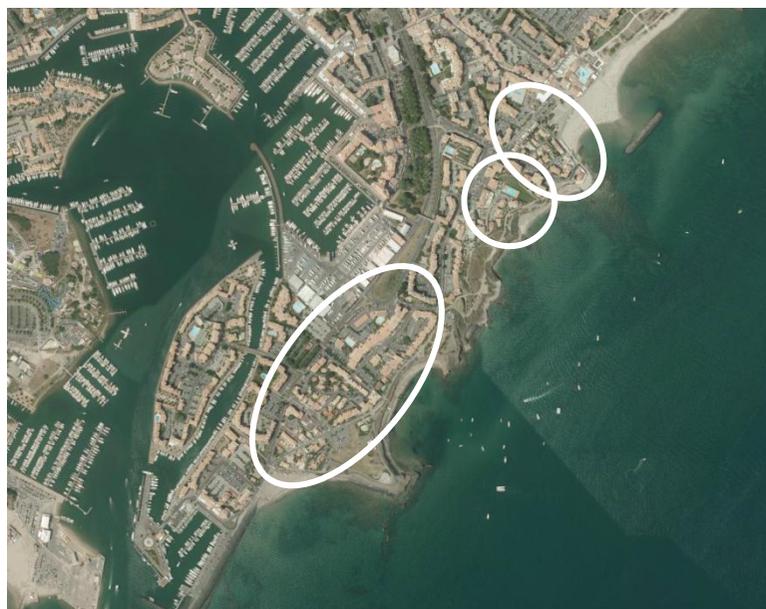
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UD4



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UD5



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

UD1 du PLU => principalement le secteur 1UC et UD3 du POS

UD2 du PLU => principalement le secteur 2NA, UB et 1UC du POS

UD3 du PLU => correspond aux boulevards situés principalement en 1UC au POS

UD4 du PLU => principalement le secteur 2NA du POS

UD5 du PLU => principalement le secteur UD2 du POS

**Principales caractéristiques du règlement :**

La zone UD n'est pas concernée par l'AVAP.

L'objectif de mixité sociale est poursuivi au travers des règles fixées en matière de production de logements sociaux. Ainsi pour les zones UD1, UD2, UD3 et UD4, l'article 2 pose comme condition à l'autorisation de constructions d'habitats nouveaux la production minimum de 20% de logements sociaux dans le cadre des opérations de 8 à 11 logements, et de 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 12 logements.

**- UD1 : Secteur pavillonnaire contemporain d'Agde ville :**

- Comprenant notamment le sous-secteur UD1 a correspondant à la majorité des quartiers pavillonnaires d'Agde ville.
- Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 b1 et UD1 b2 correspondant au secteur des Cayrets.
- Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 c1, UD1 c2 et UD1 c3 correspondant au secteur du Capiscol.

Les règles du PLU pour le secteur UD1 favorisent la mixité fonctionnelle en interdisant toutefois les occupations contradictoires avec la vocation principalement résidentielle du secteur ainsi que les occupations qui seraient de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité.

Les commerces cependant sont interdits en UD1a, mais autorisés en UD1 b et c.

En UD1 d, les constructions, occupations et utilisations du sol doivent être conformes à l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur Les Cayrets.

Sur ce secteur de densité plus faible, les règles en matière d'implantation permettent une implantation soit à l'alignement soit en retrait. La prise en compte des morphologies urbaines différenciées expliquent l'élaboration de règles variées en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- dans le sous-secteur UD1 a, un recul minimal de 5 m est imposé,
- en sous-secteurs UD1 b1 et b2 : recul de 5 m obligatoire par rapport à l'alignement de la voie publique, recul de 35 m par rapport à la RD 612, de 10 m par rapport au boulevard Maurice Pacull. Les constructions doivent respecter les alignements imposés dans le schéma lié, le long du périmètre des macro-lots.
- en sous-secteurs UD1 c1 et c2 : retrait de 3 m, ce qui permettra d'assurer un espace de transition entre la construction et l'espace public pour une plus grande végétalisation du secteur (50% des espaces libres doivent demeurer végétalisés),
- en sous-secteurs UD1 c3 : respect du schéma des « alignements imposés » pour les façades.
- édification sur la limite séparative ou retrait de 3 m dans les secteurs UD1 a, UD1 b1 et b2,
- édification sur la limite séparative obligatoire en sous-secteur UD1 c3,
- retrait obligatoire d'au moins 3 m en sous-secteur UD1 c1,
- édification sur au moins une des limites séparatives en UD1 c2.

La prise en compte du tissu pavillonnaire et l'objectif de préservation d'espaces libres végétalisés sont traduits dans le règlement des emprises au sol fixé à 0,6 en UD1 a et 0,7 en UD1 b et c, avec pour l'ensemble de la zone l'obligation de maintenir 50% des espaces libres en surfaces perméables et plantées.

La prise en compte des morphologies différenciées est relayée par le règlement de la zone concernant la hauteur maximale des constructions.

*- UD2 : Secteur contemporain - hauteurs majorées – Agde ville :* les règles du PLU pour le secteur UD2 favorisent la mixité fonctionnelle en interdisant toutefois les occupations contradictoires avec la vocation principalement résidentielle du secteur ainsi que les occupations qui seraient de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité. Par exemple, l'article 2 du règlement autorise les commerces, mais dans la limite de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La spécificité de la zone d'un point de vue morphologique est liée à la hauteur des constructions globalement plus importantes que dans les autres secteurs UD d'Agde ville. Le règlement de la zone prend cette caractéristique en compte en permettant des constructions d'une hauteur maximale de 15 m.

*- UD3 : Artères urbaines – Agde ville :* comprenant notamment les sous-secteurs UD3 a, UD3 b et UD3 c. Les règles du PLU pour le secteur UD3 favorisent la mixité fonctionnelle en interdisant toutefois les occupations contradictoires avec la vocation principalement résidentielle du secteur, ainsi que les occupations qui seraient de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité. L'objectif visé d'exploiter au mieux l'exposition de ces axes explique que les commerces soient ici autorisés alors qu'ils sont interdits en UD1.

Les règles en matière d'implantation sur ce secteur visent à structurer le front bâti autour des boulevards, en favorisant l'homogénéité et la continuité des formes. Ainsi, l'alignement des constructions sur les voies et emprises est obligatoire, tandis qu'aucune règle d'emprise au sol n'est fixée afin de permettre la densification du secteur. Les hauteurs autorisées sont par ailleurs supérieures au secteur UD1 : UD3 a à 15 m, et UD3 b à 12 m, tandis que le sous-secteur UD3 c s'aligne globalement sur les hauteurs environnantes (9 m).

*- UD4 : Secteur pavillonnaire contemporain du Cap et du Grau d'Agde :* les règles du PLU pour le secteur UD4 interdisent les occupations contradictoires avec la vocation principalement résidentielle du secteur ainsi que les occupations qui seraient de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité. Les commerces sont par ailleurs interdits sur ces secteurs, sauf sur certains axes passants, afin de favoriser leur implantation dans les centralités du Cap d'Agde et du Grau d'Agde.

Les règles en matière d'implantation des constructions (5 m par rapport à l'espace public, retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives) ainsi que celles liées à la hauteur maximale des constructions (7,5 m au faîtage) visent à préserver la morphologie traditionnelle du secteur tout en favorisant la végétalisation des espaces libres (emprise au sol limitée à 0,3 ; 50% des espaces libres doivent demeurer perméables et plantés).

*- UD5 : Secteur pavillonnaire contemporain au sud-est du Cap d'Agde :* les règles du PLU pour le secteur UD5 favorisent la mixité fonctionnelle en autorisant habitat et petit commerce, bureaux, artisanat et hôtellerie. Elles interdisent les occupations qui seraient de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité.

Les règles en matière d'implantation des constructions (5 m par rapport à l'espace public, retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives) ainsi que celles liées à la hauteur maximale des constructions (9 m au faîtage) visent à préserver la morphologie traditionnelle du secteur ; la végétalisation des espaces libres également (20% des espaces libres doivent demeurer perméables et plantés).

■ Zone UE :

---

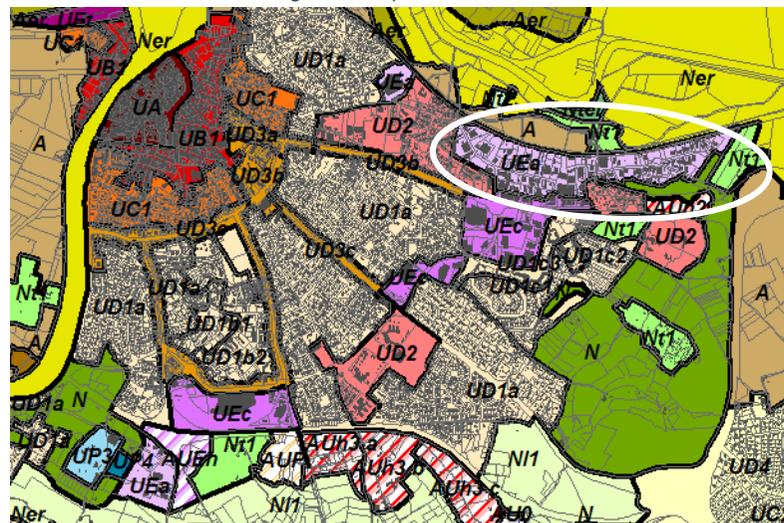
***Délimitation de la zone :***

Il s'agit des secteurs urbanisés à vocation économique.

Elle comprend les zones suivantes :

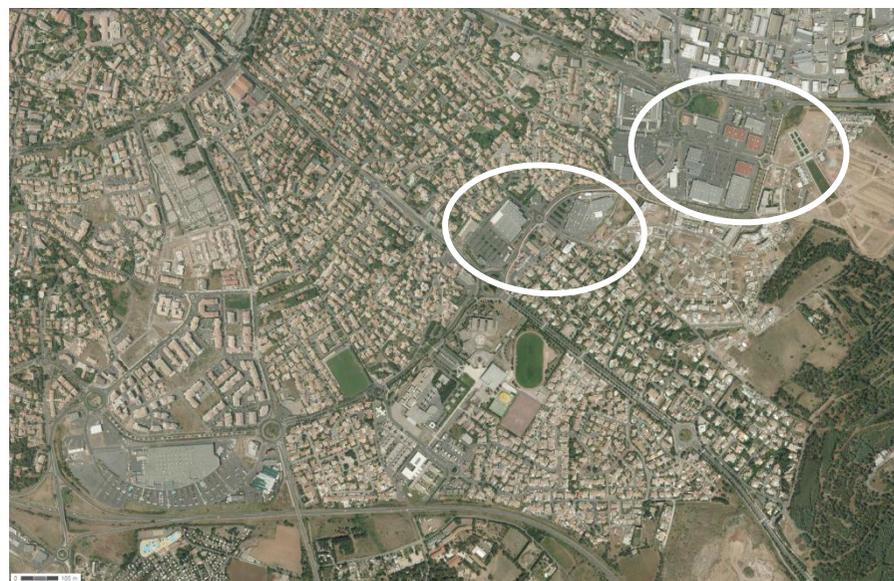
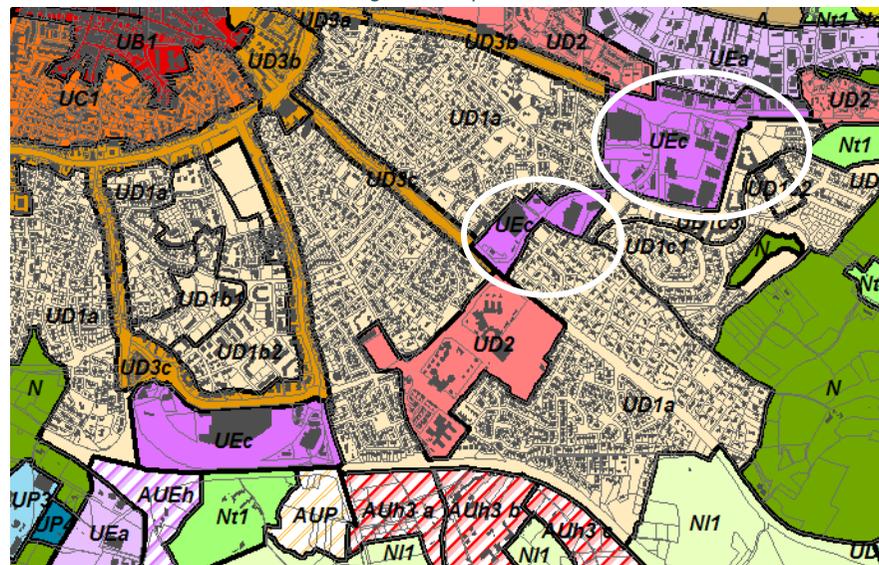
- UEa : Zones d'activités à dominante artisanale et industrielle
- UEc : Zone d'activités à dominante commerciale
- UEp0, UEp1, UEp2 et UEp3 : Zones d'activités portuaires
- UEt : Zone d'activités du quartier de la Méditerranéenne

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UEa



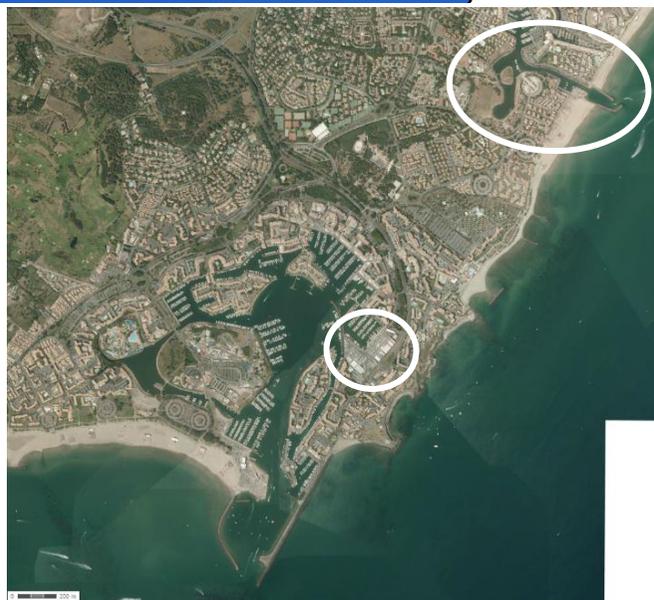
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UEc



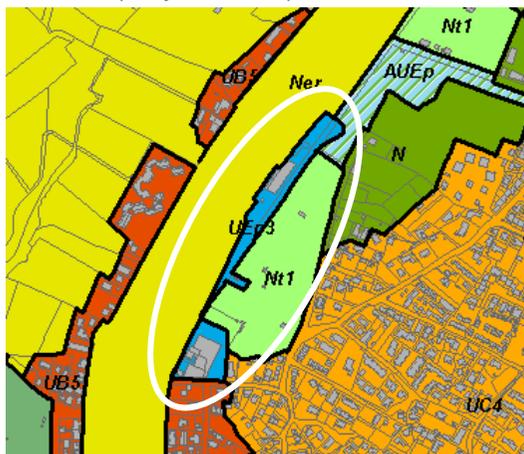
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UEp



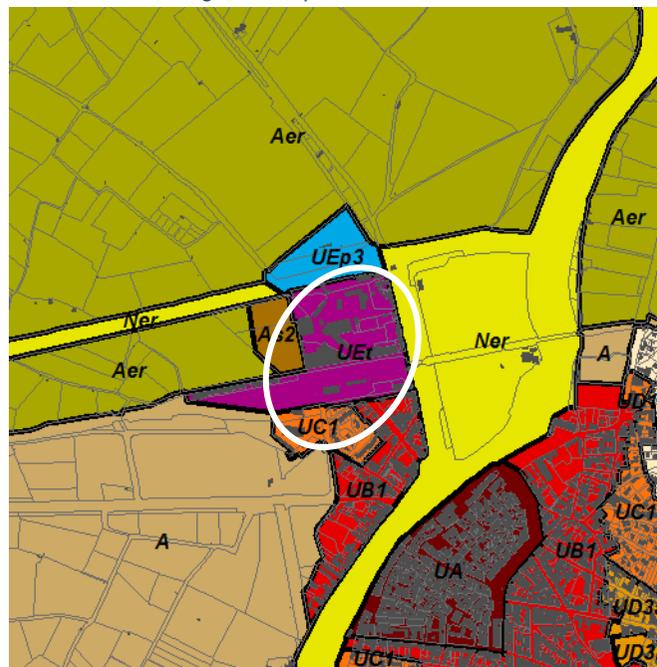
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Crée et port fluvial en UEp3



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UEt



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

UEa au PLU => principalement 1UE1 du POS  
 UEc du PLU => principalement 3NA2 et 4NA2 du POS  
 UEp0 du PLU => 2UE du POS  
 UEp1 du PLU => 3UE du POS  
 UEp2 du PLU => 3UE du POS  
 UEp3 => principalement 2NA3 et 3NDa du POS  
 UEt du PLU => 1UEli du POS

**Principales caractéristiques du règlement :**

- UEa : Zones d'activités à dominante artisanale et industrielle : conformément à la vocation de zones d'activités économiques du secteur, l'article 1 admet les constructions liées à l'artisanat, à l'industrie ainsi qu'aux fonctions d'entrepôt. Les constructions à vocation d'habitat ne sont pas autorisées. Sauf cas particulier, un recul minimal de 5 m est imposé par rapport à l'alignement, ce qui permettra notamment de favoriser un accompagnement paysager et/ou végétalisé des constructions. Avec une emprise au sol maximale fixée à 0,8 et l'obligation pour les espaces libres privés d'être constitués de surfaces perméables à minimum 80%, l'accompagnement paysager de l'aménagement de la zone est une priorité.

- UEc : Zone d'activités à dominante commerciale : conformément à la vocation de zones d'activités commerciales du secteur, l'article 1 admet les constructions ayant la destination de commerce, bureaux et entrepôts. Par ailleurs, la destination artisanale est autorisée à condition de respecter de bonnes conditions de sécurité et de ne pas créer de nuisances inacceptables pour le voisinage. Les règles en matière de hauteur (13 m maximum) sont similaires à celles du secteur UEa et adaptées aux constructions liées aux activités précitées. Sauf cas particulier, un recul minimal de 5 m est imposé par rapport à l'alignement, ce qui permettra notamment de favoriser un accompagnement paysager et/ou végétalisé des constructions. Avec une emprise au sol maximale fixée à 0,8 et l'obligation pour les espaces libres privés d'être constitués de surfaces perméables à minimum 80%, l'accompagnement paysager de l'aménagement de la zone est une priorité.

- UEp : Zones d'activités portuaires dont : UEp0, UEp1, UEp2 et UEp3 : la zone UEp intègre l'ensemble des sous-secteurs concernés par la présence des activités portuaires. La délimitation des sous-secteurs répond aux spécialisations différenciées de ces différents sous-secteurs, à savoir :

- La zone technique du port du Cap d'Agde : au sein des deux sous-secteurs concernés UEp1 et UEp2, les constructions sont admises sous condition d'avoir une activité liée au domaine maritime et portuaire et d'avoir la destination de bureaux et/ou de fonction d'entrepôt. La différenciation des deux sous-secteurs est liée à la hauteur maximale des constructions autorisées.
- Le sous-secteur UEp0 concerne le secteur réservé à la concession portuaire du Cap d'Agde. Y sont admis les ouvrages et installations directement nécessaires à l'entretien des bassins, à la navigation et aux activités liées au domaine maritime et portuaire uniquement.
- Le sous-secteur UEp3 concerne le secteur de la criée et le port de la ville situé sur le canal du Midi. Sur ce sous-secteur, les constructions à destination de commerce, industrie et artisanat s'ajoutent aux destinations de bureaux et aux fonctions d'entrepôt.

- UEt : Zone d'activités du quartier de la Méditerranéenne : sont admises les constructions et utilisations du sol, suivantes : bureaux, habitations, équipement publics, hébergement hôtelier, commerces, entrepôts, artisanat. L'ensemble de ces installations ne seront admises qu'à condition de respecter l'organisation et les vocations admises dans l'opération d'ensemble préalable sur le secteur, et par ailleurs le respect du PPRI et des exigences réglementaires liées à la dépollution des sols.

■ **Zone UP :**

---

***Délimitation de la zone :***

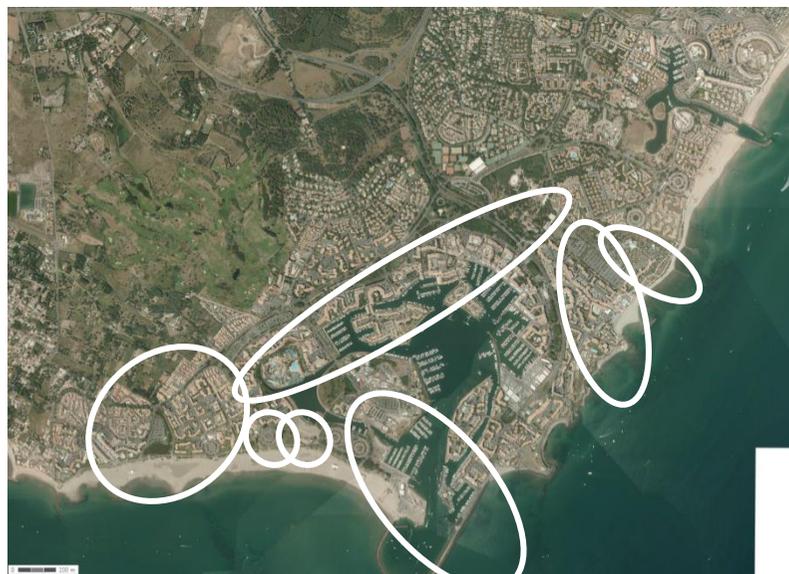
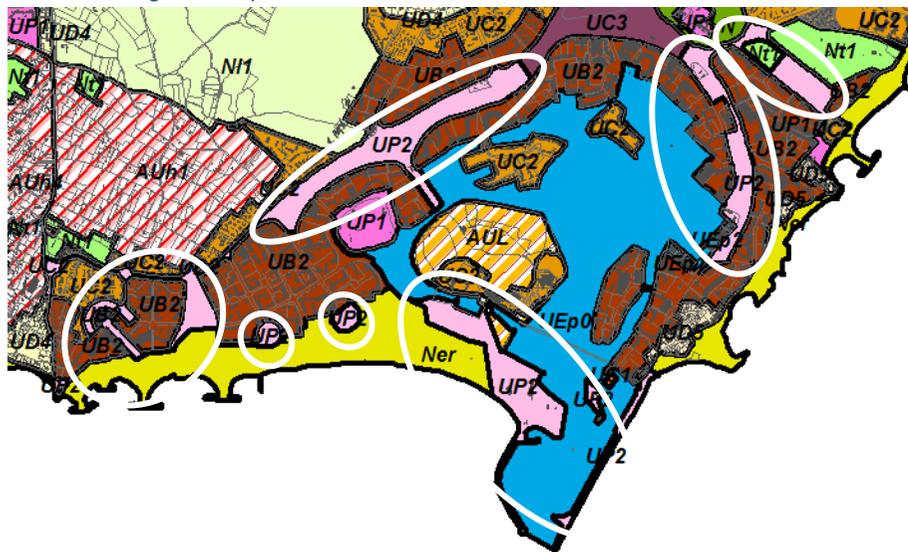
Il s'agit de la zone urbanisée à vocation d'équipements publics.

Elle comprend les zones suivantes :

- UP1 : Zone dédiée aux équipements publics située dans la Planèze et sur le Cap ;
- UP2 : Zone dédiée aux équipements publics : il s'agit d'une zone du Cap qui concerne la voirie paysagère, les parkings, stations-services, sanitaires, transformateurs ;
- UP3: Station d'épuration et constructions de services publics ;
- UP4 : Centre technique municipal et services publics.

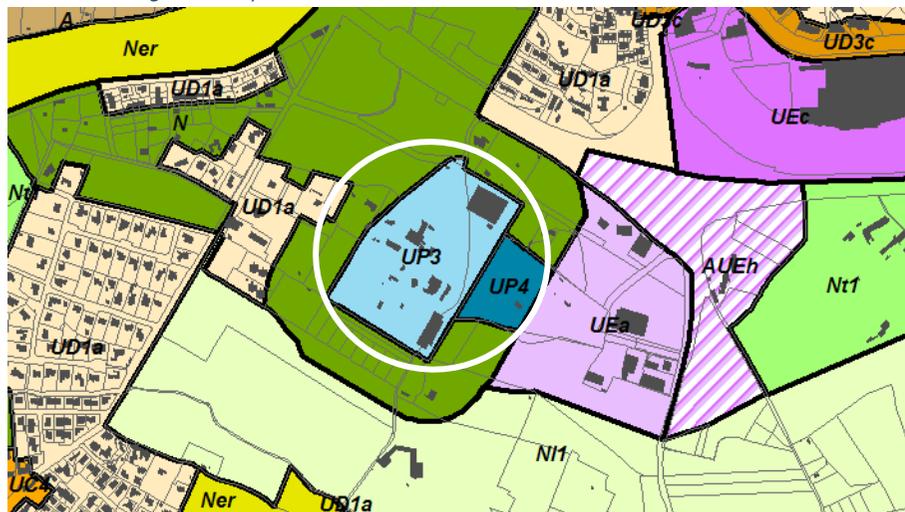


Extrait du zonage du PLU pour le secteur UP2



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur UP3 et UP4



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

UP1 du PLU => 6NA du POS

UP2 du PLU => Uap du POS

UP3 du PLU => 1UE2 du POS

UP3 du PLU => 1UE2 du POS

UP4 du PLU => 1UE2 du POS

***Principales caractéristiques du règlement :***

Au sein de cette zone, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises ainsi que les habitations, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

Rq en UP3 : Sur ce secteur, seules les constructions et installations d'intérêt général, compatibles avec la présence de la station d'épuration sont admises.

## B) ZONE AU

Les objectifs démographiques de la commune, en termes de populations permanente et estivale, vont engendrer une augmentation de la consommation en eau. Les ressources en eau alimentant la commune depuis le captage de Florensac dans la nappe alluviale de l'Hérault sont fragiles et très sollicitées, notamment en période estivale. L'augmentation de la population va donc accroître le prélèvement d'eau et aggraver le déficit de l'aquifère alluvial.

La commune a engagé plusieurs actions pour que les incidences de l'accroissement démographique envisagée sur la ressource en eau soit les plus réduites possibles :

- Elle s'est dotée d'un Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable pour mieux anticiper les besoins futurs en eau et en travaux sur le réseau.
- Elle mène des actions pour réduire les pertes sur les réseaux, atteignant à ce jour un rendement de 89% aujourd'hui.

La commune dispose d'ores et déjà d'un volume autorisé dans le cadre du Schéma Directeur du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des Communes du Bas Languedoc (SBL) de 44000 m<sup>3</sup>/j prenant en compte l'état de la ressource disponible de Florensac.

Dans le cadre du SAGE, l'étude sur les volumes prélevables au droit du bassin versant de l'Hérault, va très probablement engendrer une révision à la baisse des volumes disponibles.

Actuellement, les besoins en pointe de la commune d'Agde sont de 38000m<sup>3</sup>/j.

A l'échéance du PLU, en prenant en compte les populations permanentes et touristiques futures, la consommation estimée d'eau potable estimée en pointe, s'élève à 39500 m<sup>3</sup>/j (+ 1500 m<sup>3</sup>/j).

En effet, l'accroissement de la population globale est estimé à 9550 habitants répartis comme suit :

- 5041 habitants permanents, soit un besoin de 756,15 m<sup>3</sup>/j.
- 4364 touristes, soit un besoin de 654,6 m<sup>3</sup>/j.
- 145 équivalents habitants en zones d'activité, soit un besoin de 21,75 m<sup>3</sup>/j.

Cette augmentation de population va ainsi générer un besoin supplémentaire en eau potable de 1432,5 m<sup>3</sup>/j (arrondi à 1500 m<sup>3</sup>/j).

Le SIAE du Bas Languedoc dispose actuellement d'une capacité de production de 138700 m<sup>3</sup>/j, pour satisfaire aux besoins en eau de ses communes adhérentes. Ce chiffre est à comparer aux besoins en pointe qui s'élevaient à 97204 m<sup>3</sup>/j en 2015 (108177 m<sup>3</sup>/j en 2014).

Le Syndicat envisage d'accroître sa capacité de production par la mise en place de deux nouvelles ressources :

- à court ou moyen terme, la mise en service de deux nouveaux forages sur le site des Pesquiers à Florensac, d'une capacité de production de 20000 m<sup>3</sup>/j (*la capacité de production qui sera autorisée pour ces ouvrages est directement liée aux résultats de l'étude des volumes prélevables sur le bassin versant de l'Hérault en cours*).
- à l'horizon 2020, la mise en service d'une deuxième station de potabilisation à partir du réseau d'eau brute BRL, d'une capacité de production de 30000 m<sup>3</sup>/j.

Parallèlement, la commune d'Agde, consciente du besoin de réaliser des économies sur la ressource en eau, envisage à l'horizon 2017-2018, de réaliser l'arrosage du golf en utilisant les eaux traitées en sortie de la station d'épuration. Cette action permettra une économie d'eau estimée à 3000 m<sup>3</sup>/j.

Afin de permettre une prise en compte optimale de l'ensemble des paramètres précités, la commune d'Agde a mis en place un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de ses zones permettant une adéquation entre les besoins engendrés et la disponibilité de la ressource en eau.

Le tableau ci-dessous rend compte de ce phasage :

Nom du secteur	Population attendue	Consommation d'eau potable estimée (0,15 m <sup>3</sup> /jour/habitants)	Date d'ouverture à l'urbanisation
<b>Zones d'extension urbaine</b>			
Les champs blancs ouest	104 touristes + 36 EH	21 m <sup>3</sup> /jour	2017
Les Champs Blancs est	5 EH	0,75 m <sup>3</sup> /jour	2017
Batipaume	420 permanents + 200 EH + 160 touristes	117 m <sup>3</sup> /jour	2018-2019
Prunette	240 touristes	36 m <sup>3</sup> /jour	2017
Route de Sète	160 permanents	24 m <sup>3</sup> /jour	2019
Extension de la criée et du port	45 EH	6,75 m <sup>3</sup> /jour	2017
Ile des Loisirs	1 520 touristes	228 m <sup>3</sup> /jour	2016
Malfato	1 145 permanents 1 200 touristes Soit 3 x 782 hab.	352 m <sup>3</sup> /jour Soit 3 x 117 m <sup>3</sup> /jour	2018 à 2028 en 3 tranches
Zone intermédiaire entre le Grau et le Cap	455 permanents	68,25 m <sup>3</sup> /jour	2016
Port fluvial	100 EH	15 m <sup>3</sup> /jour	2017
Entrée du Cap d'Agde	1 140 touristes	1 71 m <sup>3</sup> /jour	2017
<b>Renouvellement urbain / réinvestissement urbain</b>			
Les Cayrets	400 permanents	60 m <sup>3</sup> /jour	2016
Dans Agde Ville (en plus des Cayrets)	2 020 permanents	303 m <sup>3</sup> /jour	2016
Dans le Cap (hors entrée du Cap)	0	0 m <sup>3</sup> /jour	2016
Dans le Grau d'Agde	400 permanents	60 m <sup>3</sup> /jour	2016
<b>Total</b>			
	5 041 permanents	756 m <sup>3</sup> /jour	
	4 364 touristes	655 m <sup>3</sup> /jour	
	145 EH (zones d'activités)	22 m <sup>3</sup> /jour	
	9 550 EH	1 433 m <sup>3</sup> /jour	



Le synoptique présenté ci-dessus permet d'illustrer la prise en compte de l'adéquation besoins futurs et ressource par le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones du PLU.

Il est important de souligner qu'il ne tient pas compte de la mise en service des deux nouveaux forages sur le site des Pesquiers à Florensac dont les capacités de production sont liées à l'étude des volumes prélevables.

De plus, par courrier adressé à Monsieur le Maire d'Agde en date du 15 janvier 2016, le SIAE du Bas Languedoc écrit : « le syndicat est en mesure d'alimenter votre commune pour un besoin de pointe de 40000 m<sup>3</sup>/j jusqu'en 2020 et de 44000 m<sup>3</sup>/j à l'horizon 2030 ».

La commune est donc à même d'alimenter en eau potable, via l'ensemble des points abordés précédemment, la future population agathoise tout en mettant en place des mesures pour réduire sa consommation.

**■ Zone AU0 :**

**Délimitation de la zone :**

Il s'agit de la zone d'urbanisation future, à long terme. Non urbanisable actuellement.

La vocation envisagée est l'hébergement hôtelier en lien avec l'activité du golf.

## ■ Zone AUh :

---

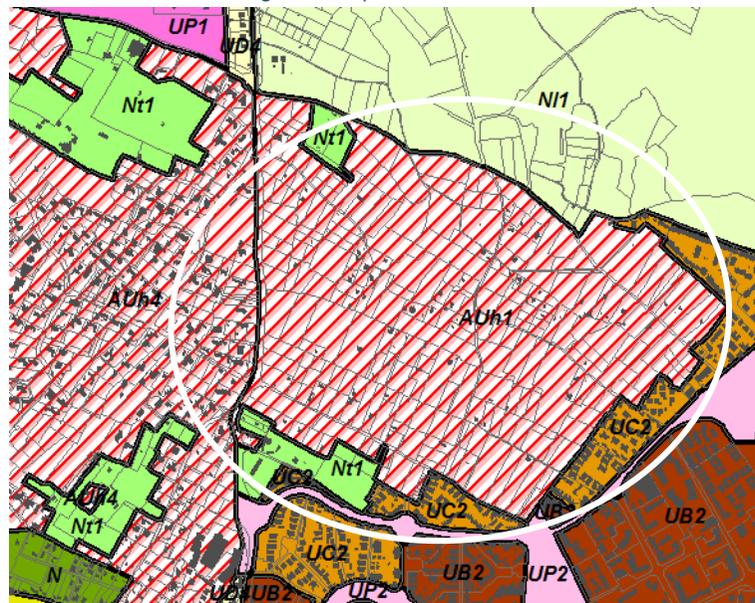
### ***Délimitation de la zone :***

Il s'agit de la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

- AUh1 : secteur de Malfato, dont l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble,
  - AUh2 : secteur de la route de Sète, dont l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble,
  - AUh3 : secteur de Batipaumes,
  - AUh4 : secteur résidentiel situé entre le Grau d'Agde et le Cap d'Agde.
- **AUh1 / secteur de Malfato** : enclave naturelle d'environ 47 hectares, à l'extrémité Ouest de la station du Cap, le secteur de Malfato est compris entre la route de Rochelongue à l'ouest, le quartier de Rochelongue au sud et le Golf du Cap à l'est.

Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUh1



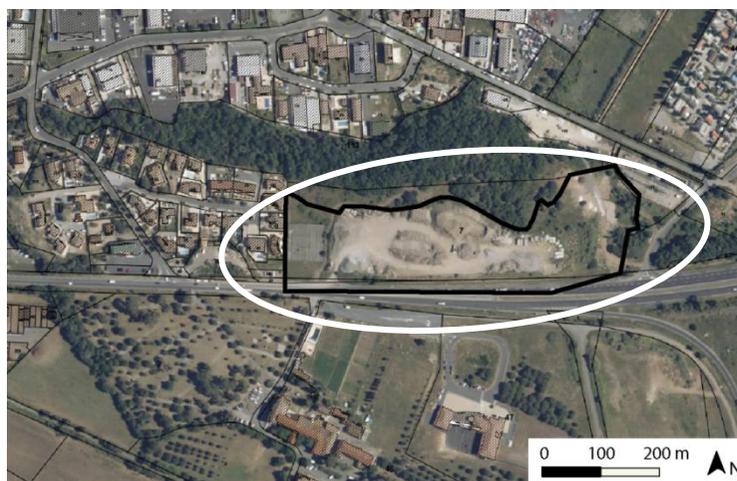
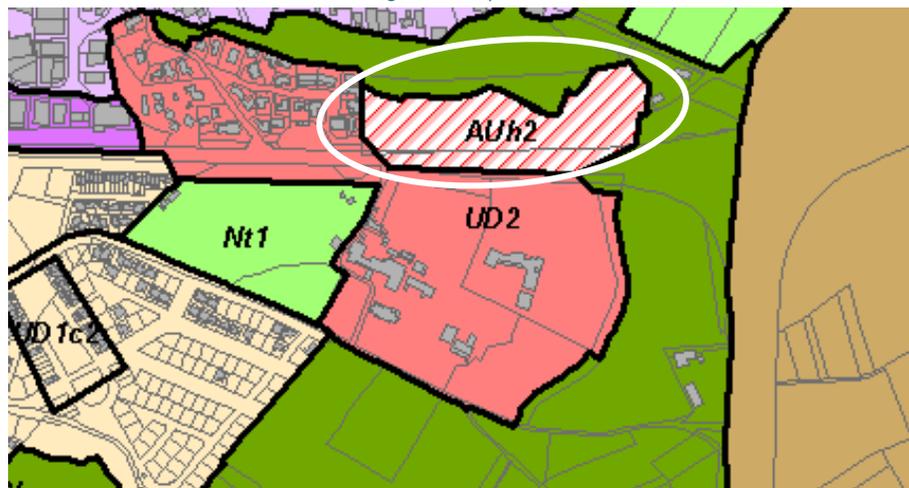
Terres Neuves 2011



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

- **AUh2** / Secteur de la route de Sète : l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la route de Sète concerne un secteur à urbaniser de 3,3 hectares situé à l'est d'Agde ville.

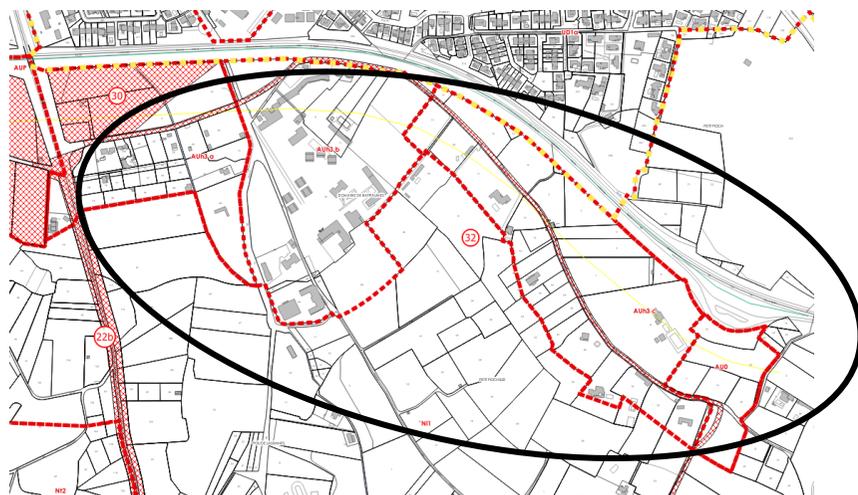
Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUh2



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

- **AUh3** : secteur de Batipaumes : l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Batipaumes concerne un secteur à urbaniser de 27,5 hectares

Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUh3



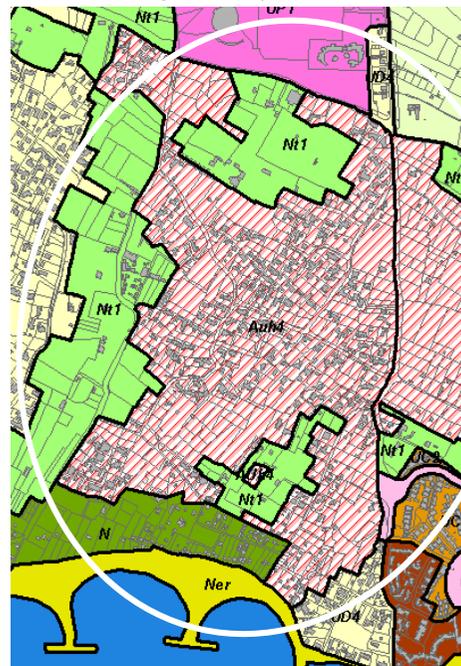
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

- **AUh4** : secteur transitoire entre le Grau et le Cap : l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur littoral concerne un secteur à urbaniser de 52 hectares dont 41 hectares sont déjà urbanisés par de l'habitat individuel.



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUh4



**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

AUh1 du PLU => 1NA1 du POS

AUh2 du PLU => 1NDa du POS

AUh3 du PLU=> NC2 du POS

AUh4 du PLU => 2NA du POS

**Principales caractéristiques du règlement :**

La vocation principalement résidentielle motive l'autorisation des constructions liées à l'habitat, mais également aux vocations compatibles avec la destination principale, à savoir les bureaux, l'hébergement hôtelier, les équipements de services publics et d'intérêt collectif. Les bâtiments à vocation commerciale sont autorisés, mais uniquement sur les principaux axes passants.

- AUh1 / secteur de Malfato : Cette zone s'étend sur 47,5 ha. Elle constitue le principal secteur d'extension urbaine résidentielle de la ville. Elle était déjà classée en zone future d'urbanisation au Plan d'Occupation des Sols, soumise à orientation d'aménagement d'ensemble. Dans le PLU, l'urbanisation du secteur est toujours soumise à opération d'aménagement d'ensemble type ZAC et cadrée par une orientation d'aménagement et de programmation. Est programmée la construction de 850 logements dont 550 permanents et 300 touristiques sur environ 31,3 ha cessible, soit une densité de 27 logts/ha. 15,6 ha sont concernés par le risque de submersion marine identifié au PPRI. L'aménagement est cadré par une orientation d'aménagement et de programmation.

- AUh2 / secteur de la route de Sète : un des principes généraux de l'OAP de la route de Sète vise à favoriser la réalisation d'un quartier dense avec une mixité d'habitat : soit une densité urbaine de 40 logements/ha. Les prescriptions encouragent l'émergence d'un secteur à densité soutenue en prescrivant notamment une implantation à l'alignement des constructions et en permettant l'implantation sur les limites séparatives. La hauteur maximale est fixée à 12m.

- AUh3 / secteur de Batipaumes : la zone AUh3 s'étend sur 28,6 ha. La zone AU0 s'étend sur 2,3 ha. L'aménagement y est cadré par une orientation d'aménagement et de programmation. Ces zones se situent en frange nord de la Planèze et sont aujourd'hui pour partie déjà construites voire cabanisées. Le projet prévoit de décabaniser le secteur ouest en permettant le développement d'un quartier pavillonnaire de 90 logements environ (densité de 20 logts/ha sur 4,4 ha). Au centre, est prévu le maintien de l'activité du centre de vacances de Batipaumes, tout en le complétant en prévoyant la construction d'une maison des saisonniers d'une capacité maximale de 200 places (à phaser en deux opérations a minima). A l'est, l'objectif est de combler les quelques dents creuses existantes (environ 20 logements) sur le modèle pavillonnaire existant (grandes propriétés). Enfin, à l'extrémité est, cette frange se termine par l'implantation d'une zone hôtelière en relation directe avec le golf, dont les règles d'urbanisation restent à définir. La zone est aujourd'hui impactée par une bande de 100m inconstructible depuis l'axe de la RD 612 compte tenu du classement de la voie en voie express. Les règles de hauteur sont réglementées par l'AVAP et visent à limiter la visibilité depuis le secteur de la Planèze.

- AUh4 / secteur transitoire entre le Grau et le Cap à vocation d'hébergement : Cette zone s'étend sur 52,2 ha plus une poche de 0,2 ha. Ce secteur est déjà constructible au POS sous réserve d'un assainissement autonome. Le PLU reprend ce principe de développement pavillonnaire, en attendant la mise en place des réseaux d'assainissement collectif. Seuls 11ha cessibles resteraient à urbaniser, soit la construction d'environ 220 logements (densité de 20 logts/ha). L'aménagement est cadré par une orientation d'aménagement et de programmation.

■ **Zone AUt :**

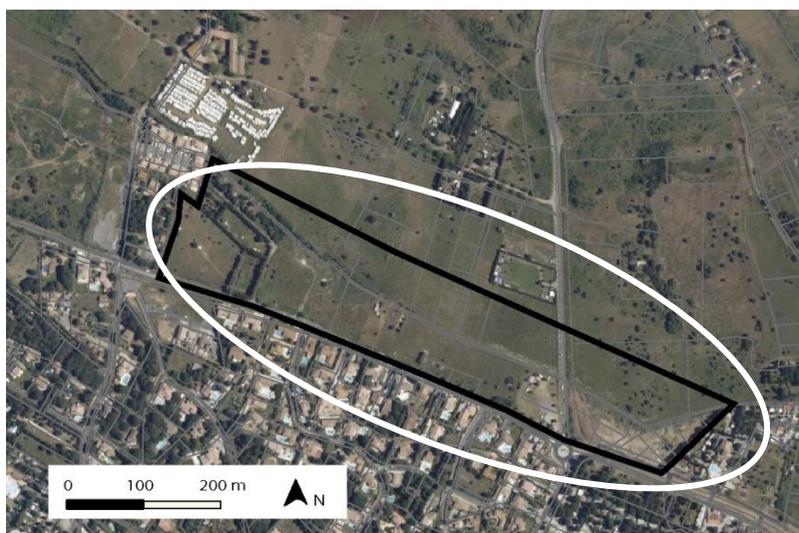
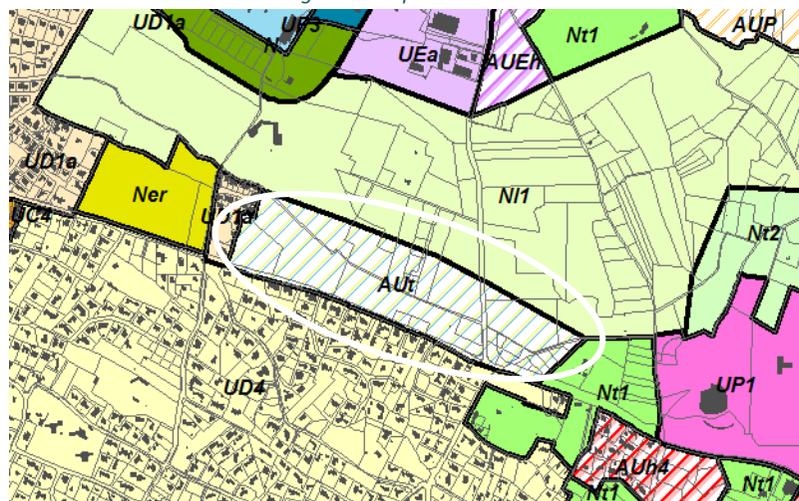
---

***Délimitation de la zone :***

Il s'agit de la zone d'urbanisation future de la Prunette, à vocation d'hébergement touristique.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Prunette concerne un secteur à urbaniser de 12,0 hectares situé au sud-ouest de la Planèze. En raison des enjeux paysagers et écologiques (proximité des mares de Baluffe), la surface constructible est limitée à 5,1 hectares.

Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUt

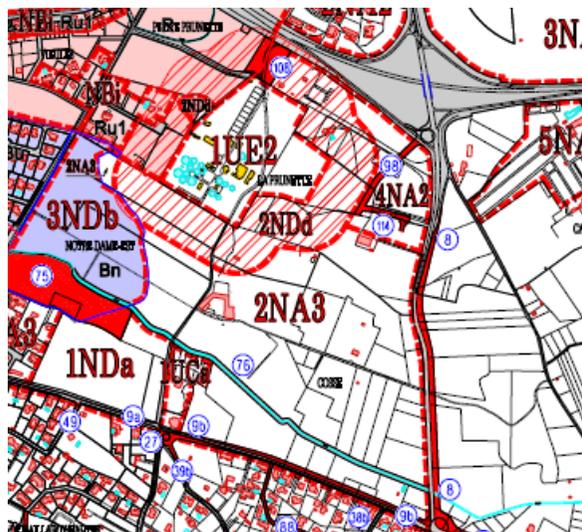


Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

AUT du PLU => 2NA3 du POS

A noter que dans le POS, le secteur de la Prunette correspondait à une zone à urbaniser de plus de 26 hectares et a donc été largement réduit afin de maintenir une continuité paysagère sur le secteur de la Planèze, et éviter que les urbanisations d'Agde ville et du Grau d'Agde ne se rejoignent.



Extrait du zonage du POS

**Principales caractéristiques du règlement :**

Conformément à la vocation d'hébergement touristique du secteur, les règlements 1 et 2 de la zone permettent les constructions à vocation d'habitat et hébergement hôtelier. Cette zone se situe en bordure sud de la Planèze. Elle est bordée par des lotissements au Sud et à l'Ouest, où se trouve également le site NATURA 2000 des Carrières de Notre-Dame de l'Agenouillade. Le secteur présente de forts enjeux paysagers. Il est situé en zone paysagère de l'AVAP. A ce titre, il devra être une qualité écologique et paysagère du site. Pour ce faire, le règlement de la zone prévoit notamment que 80% des espaces libres de construction seront maintenus perméables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

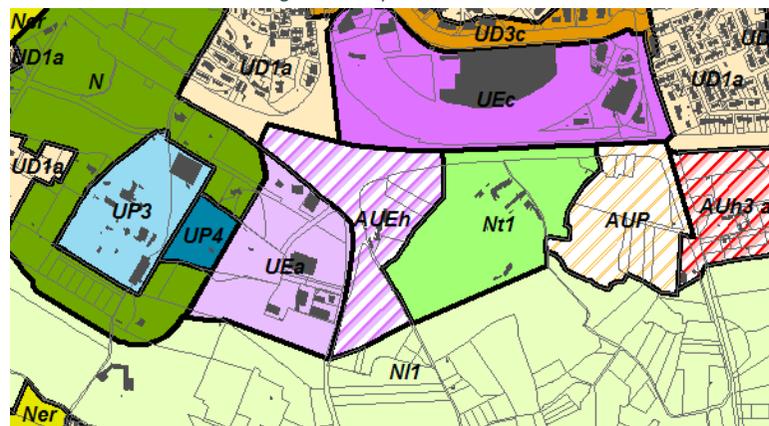
La hauteur des constructions est régie par l'AVAP.

■ Zone AUEh :

**Délimitation de la zone :**

Il s'agit de la zone d'urbanisation future des Champs Blancs, à vocation de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier. Le secteur est concerné par un zonage AUEh de 7,4 ha, pour lequel l'échangeur de la D612 occupe la majorité de la surface. La surface constructible est limitée à environ 3 hectares.

Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUEh



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

AUEh du PLU =>Principalement NC2 du POS

***Principales caractéristiques du règlement :***

Située en entrée de ville et de Planèze et situé dans une zone paysagère de l'AVAP, la zone présente de forts enjeux d'intégration paysagère. L'orientation d'aménagement et de programmation cadre donc un développement précis de la zone et apporte de fortes prescriptions liées aux plantations et à l'aspect des constructions.

Par ailleurs, la route structurante D612 située au nord des deux secteurs d'extension est classée en Voie Express et nécessite donc une étude justifiant « la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (Art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre la constructibilité à moins de 100 mètres de son axe. Cette étude est située en annexe du Rapport de Présentation.

L'article 1 du règlement de la zone AUEh répond à un objectif de mixité fonctionnelle de la zone en autorisant commerce, bureaux, hébergement hôtelier et fonction d'entrepôt.

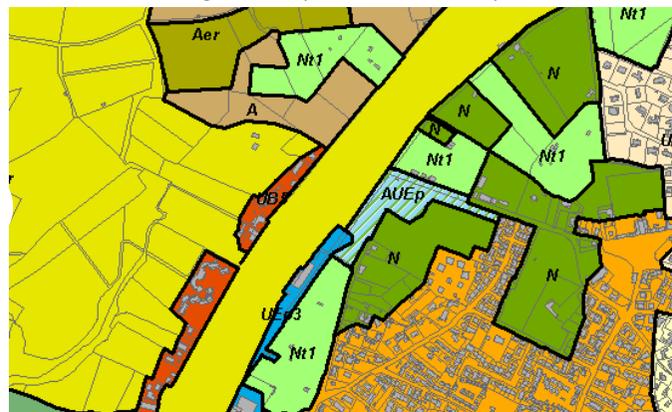
Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives, de prospect et de hauteur sont détaillées dans le cadre de l'OAP correspondante.

■ Zone AUEp :

*Délimitation de la zone :*

Il s'agit de la zone d'urbanisation future, à vocation d'équipements et d'activités portuaires et liées à la mer. L'orientation d'aménagement et de programmation de l'extension de la criée concerne un secteur à urbaniser de 2,2 hectares situé au nord du Grau d'Agde, le long de la route du Grau.

*Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUEp*



*Fond de carte www.geoportail.gouv.fr*

***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

AUEp du PLU => 2NA3 du POS

***Principales caractéristiques du règlement :***

Cette zone s'étend sur 2,2 ha. L'aménagement est cadré par une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone est destinée aux équipements publics et activités maritimes et portuaires, essentiellement autour de l'activité du port de pêche du Grau d'Agde. Actuellement il s'agit d'une zone terrestre rudérale et de berges artificialisées. Le projet se situe en bordure du site NATURA 2000 du cours inférieur de l'Hérault. Les articles 1 et 2 permettent les constructions, sous condition d'avoir une activité liée au domaine maritime et portuaire, de bureaux, commerce, industrie, artisanat, exploitation agricole et forestière, fonction d'entrepôt. Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation et donc réglementée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Dans ce secteur, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

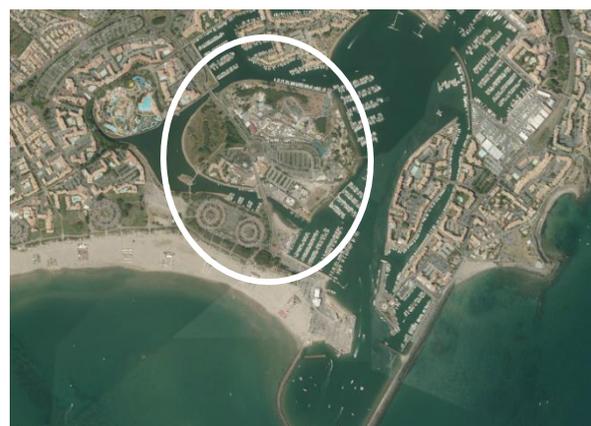
Le règlement vise également au maintien des boisements existants, notamment en vue de favoriser une intégration paysagère des constructions nouvelles. L'OAP vise à la réalisation d'un écran boisé le long de la route du Grau d'Agde.

■ Zone AUL :

**Délimitation de la zone :**

Il s'agit de la zone d'urbanisation future liée au projet d'Ile des Loisirs, à vocation touristique et loisirs, incluant des espaces verts, des équipements, des hébergements hôteliers et logements, des commerces et bureaux. L'OAP de l'Ile des Loisirs, au cap d'Agde, concerne un secteur de 15,8 ha environ, implanté au cœur de la station. Cet espace est déjà majoritairement artificialisé et seul 2,6 hectares vont faire l'objet d'une consommation foncière.

Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUL



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

AUL du PLU => 2NDb, 2UC principalement du POS.

***Principales caractéristiques du règlement :***

Les articles 1 et 2 cadrent la vocation de la zone en autorisant commerce, bureaux, hébergement hôtelier et habitation.

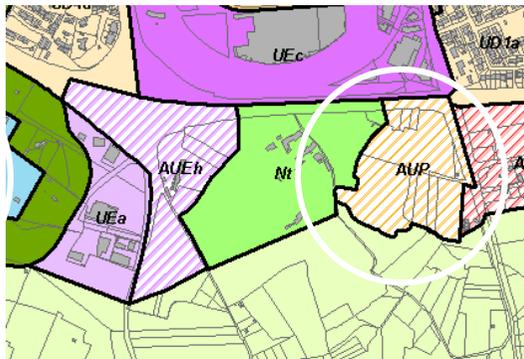
La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 13m.

■ **Zone AUP :**

**Délimitation de la zone :**

Le secteur AUP correspond au secteur d'implantation du nouveau cimetière d'Agde. L'aménagement est cadré par une orientation d'aménagement et de programmation. Le secteur s'étend sur 6,1 ha. La partie nord est prévue pour l'aménagement d'un échangeur avec la RD 612 ; la partie sud est destinée à l'aménagement d'un cimetière paysager (environ 2,2 ha ; en deux phases) et d'un parc de stationnement (environ 0,7 ha).

Extrait du zonage du PLU pour le secteur AUP



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

AUP du PLU => principalement NC2 du POS

**Principales caractéristiques du règlement :**

Afin de répondre à la vocation de la zone, les articles 1 et 2 autorisent les constructions destinées aux équipements publics et aux aménagements liés au cimetière et crématorium.

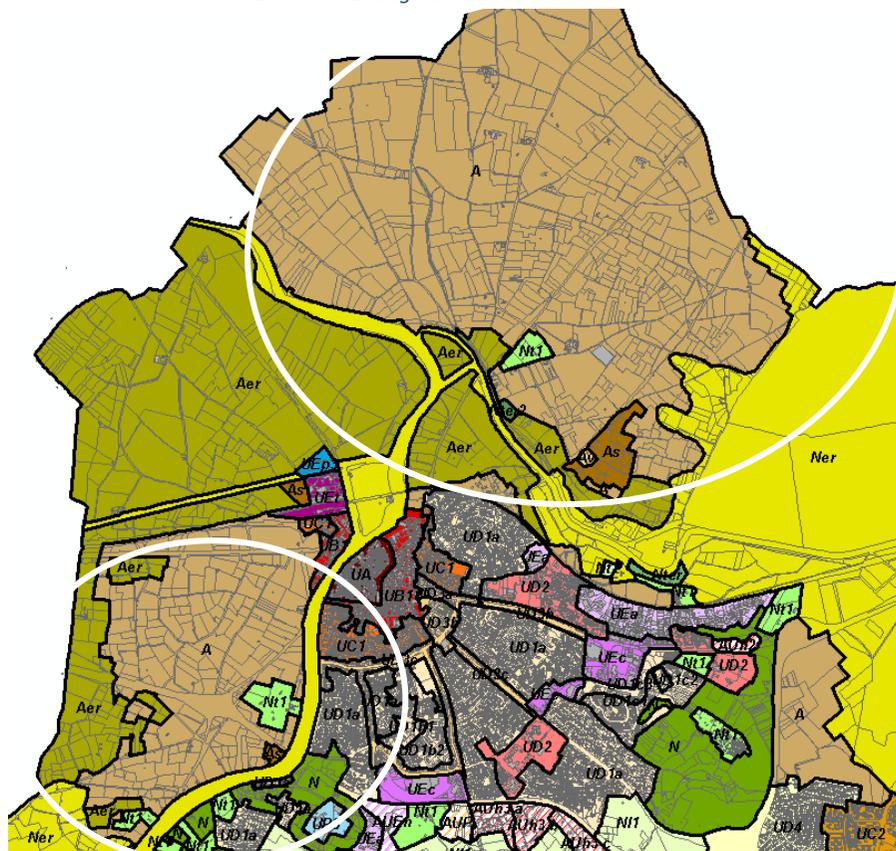
## C) ZONES A

## ■ Zone A :

**Délimitation de la zone :**

La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées à cet usage quand elles sont autorisées.

Extrait du zonage du PLU pour le secteur A





Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

A au PLU => Principalement NC1 et 3ND au POS

***Principales caractéristiques du règlement :***

Conformément à l'article R-123-7 du code de l'urbanisme, la zone A du PLU correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement de la zone A vise prioritairement à favoriser le développement des activités agricoles, mais également à préserver les espaces agricoles. Dans cette optique, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées. Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation et donc réglementée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Dans ce secteur, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

Les hauteurs de bâti sont différenciées avec une hauteur maximale autorisée de 7,5m pour les constructions à usage d'habitation, dissociées du bâti agricole, et de 10m pour les bâtiments agricoles et habitat associé.



**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

Aer du PLU => principalement 3NDa au POS.

**Principales caractéristiques du règlement :**

Le règlement de ces zones répond aux recommandations du SCoT qui détaillent les types d'aménagement autorisés dans les espaces remarquables, et notamment :

- les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces,
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 40 mètres carrés de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones.

**■ Zone As :**

---

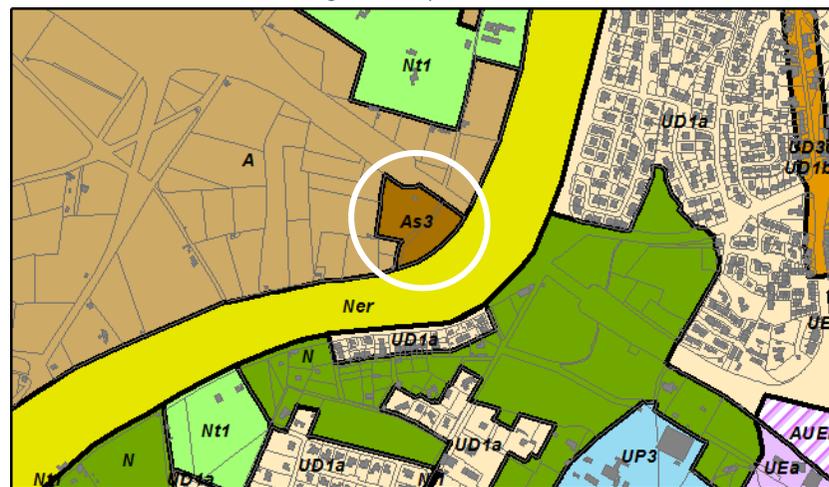
**Délimitation de la zone :**

*Il s'agit d'une zone à vocation d'aire de stockage et/ou de stationnement.*

Elle comprend trois secteurs :

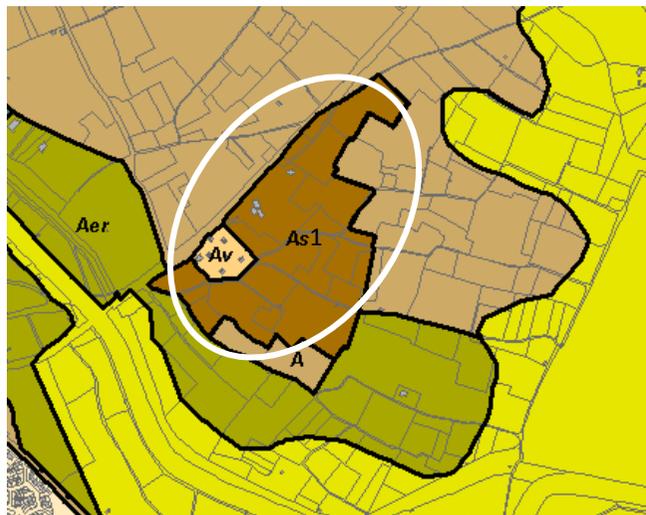
- As1 : secteur dédié au stockage de matériaux (Cadières) ;
- As2 : secteur dédié au stationnement de véhicules (Méditerranéenne) ;
- As3 : secteur dédié au stationnement et à la réparation de bateaux.

Extrait du zonage du PLU pour le secteur As3



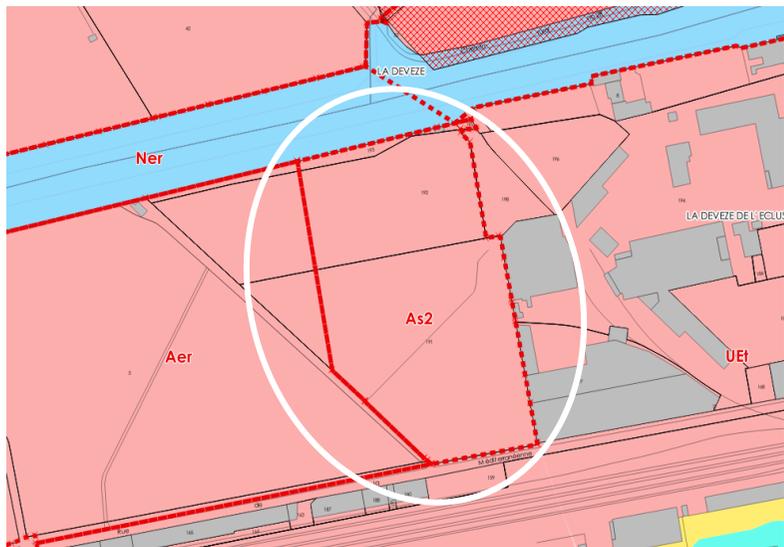
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur As1



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Extrait du zonage du PLU pour le secteur As2



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

As du PLU => en NC1 du POS

***Principales caractéristiques du règlement :***

Conformément à la vocation de la zone, seules les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments techniques liés à la vocation de la zone sont autorisés. Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation et donc réglementée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Dans ce secteur, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

**■ Zone Av :**

---

***Délimitation de la zone :***

Il s'agit de la zone à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.

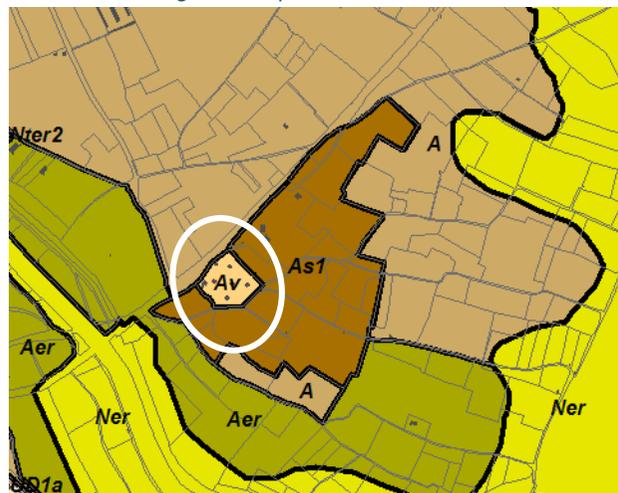
***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

Av du PLU => en NC1 du POS

***Principales caractéristiques du règlement :***

Conformément à la vocation de la zone, seules les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments techniques liés à la vocation de la zone sont autorisés, ainsi que le stationnement des caravanes.

Extrait du zonage du PLU pour le secteur Av



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

## D) ZONES NATURELLES

### ■ Zone N :

---

#### ***Délimitation de la zone :***

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, ne faisant pas partie des espaces remarquables, et n'ayant pas de vocation ludique ou touristique.

Ces espaces sont à protéger en raison de :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- l'existence d'une exploitation forestière
- leur caractère d'espaces naturels.

Conformément à la synthèse relative aux milieux naturels définis dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement, le zonage N du PLU est appliqué sur les secteurs à enjeux environnementaux modérés (biodiversité relativement importante, présence d'inventaires écologiques, espace de fonctionnement des zones humides, présence d'EBC) et faibles (biodiversité localement intéressante, pas de contraintes réglementaires liées à la biodiversité).



***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :***

Zone N du PLU => principalement en 1ND et 2ND au POS

***Principales caractéristiques du règlement :***

Conformément à la vocation d'espace naturel et forestier de la zone, l'objectif est ici de lutter contre le mitage des espaces naturels et encadrer les activités de loisirs ainsi que la fréquentation des sites naturels et forestiers.

Les articles 1 et 2 du PLU interdisent toutes les constructions et occupations du sol, sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics. Par ailleurs, le règlement reprend les recommandations du SCoT du Biterrois définies dans le cadre de l'occupation du sol au sein des espaces remarquables. Sont ainsi autorisés les constructions nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, les cheminements piétonniers et cyclables perméables, les aires de stationnement perméables pour l'accueil du public, les extensions mesurées des bâtiments existants.

■ Zone Ner :

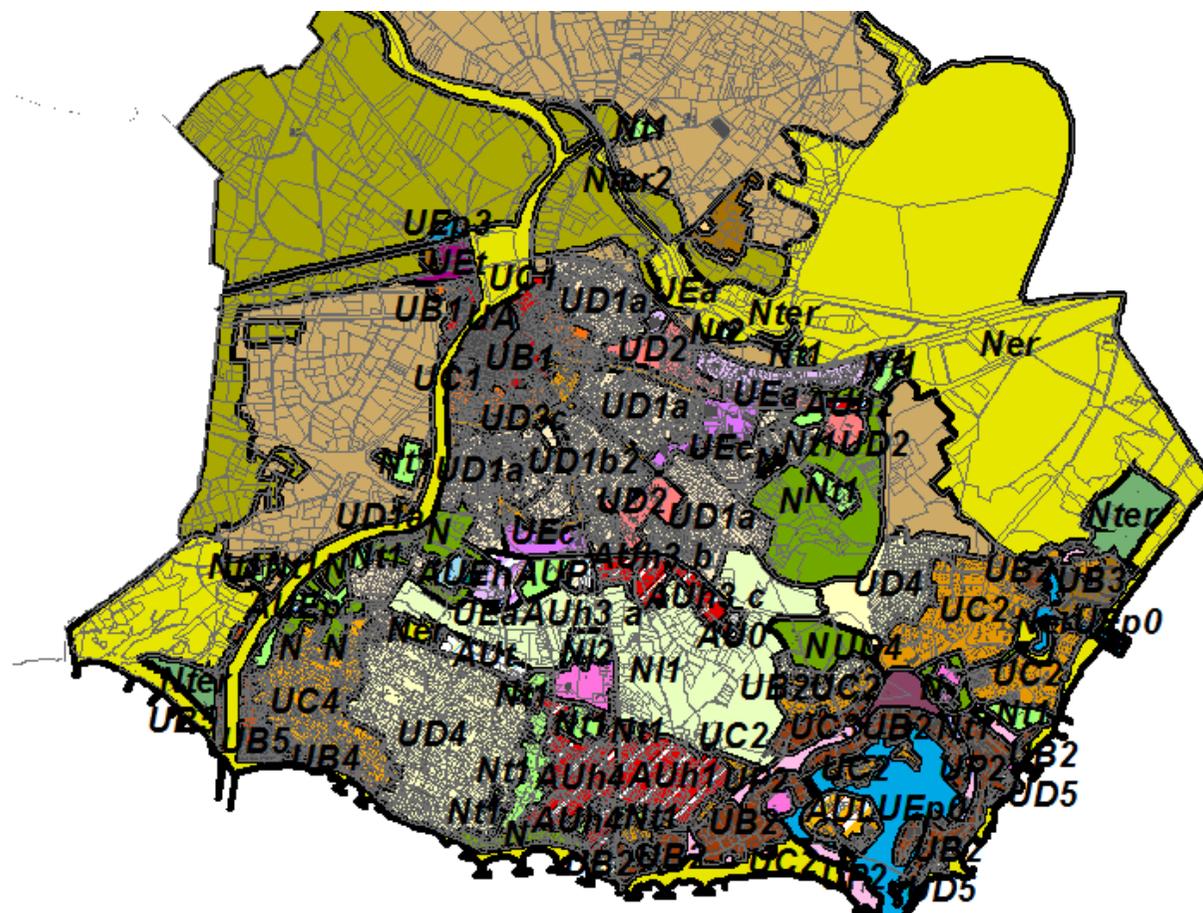
**Délimitation de la zone :**

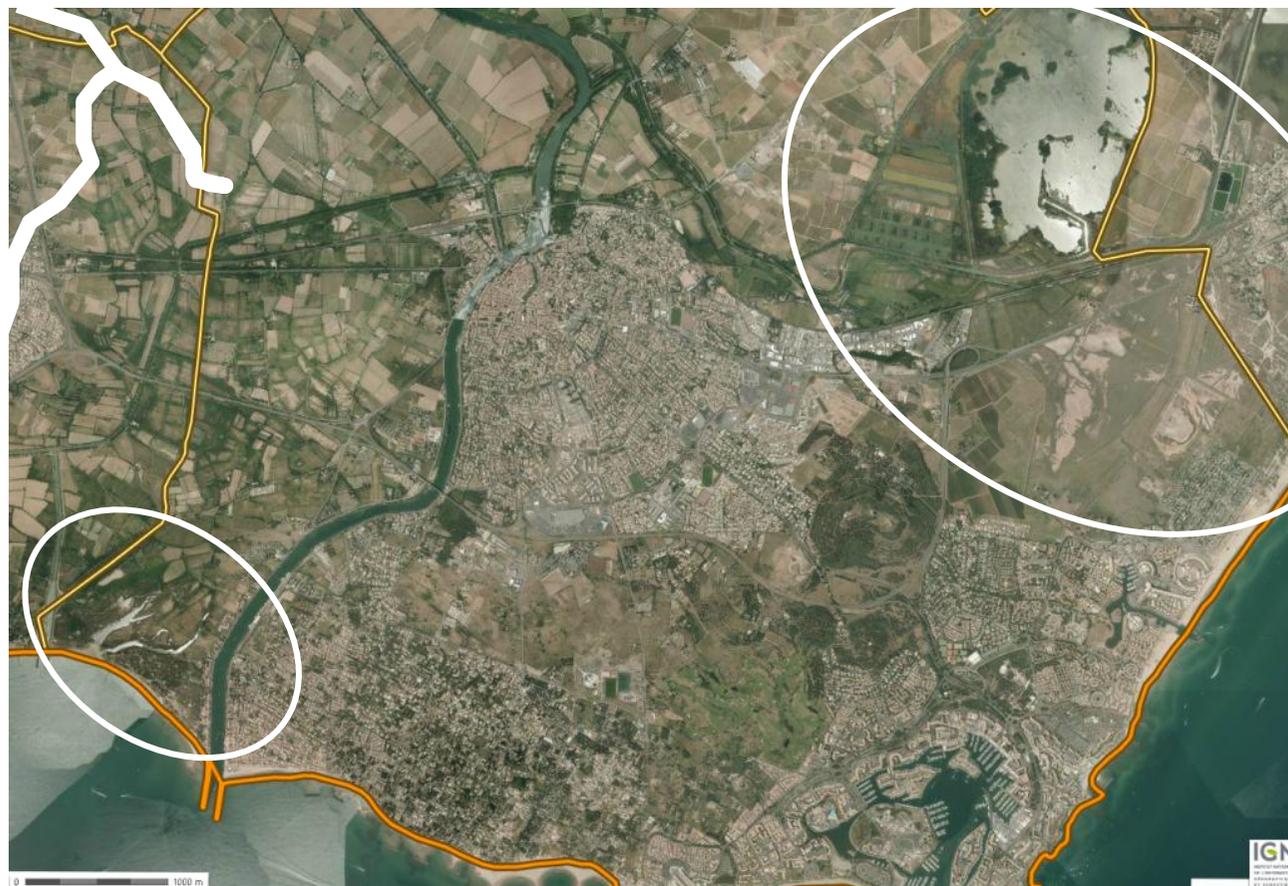
La zone Ner correspond aux espaces remarquables naturels et forestiers, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Conformément à la synthèse relative aux milieux naturels définis dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement, le zonage Ner du PLU est appliqué sur les secteurs à enjeux environnementaux forts dotés d'une biodiversité importante, et de fortes contraintes réglementaires (protection de niveau européen et/ou nationale).

**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

Ner du PLU => principalement en secteur 1ND du POS

Extrait du zonage du PLU pour le secteur Ner (en jaune sur le plan)





Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Principales caractéristiques du règlement :**

Dans le cadre de l'application de la loi Littoral, le SCoT du Biterrois propose une localisation indicative des espaces remarquables qu'il définit en tant que sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Le règlement reprend les recommandations du SCoT du Biterrois définies dans le cadre de l'occupation du sol au sein des espaces remarquables. Sont ainsi autorisés les constructions nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, les cheminements piétonniers et cyclables perméables, les aires de stationnement perméables pour l'accueil du public, les extensions mesurées des bâtiments existants.

■ Zone NL :

---

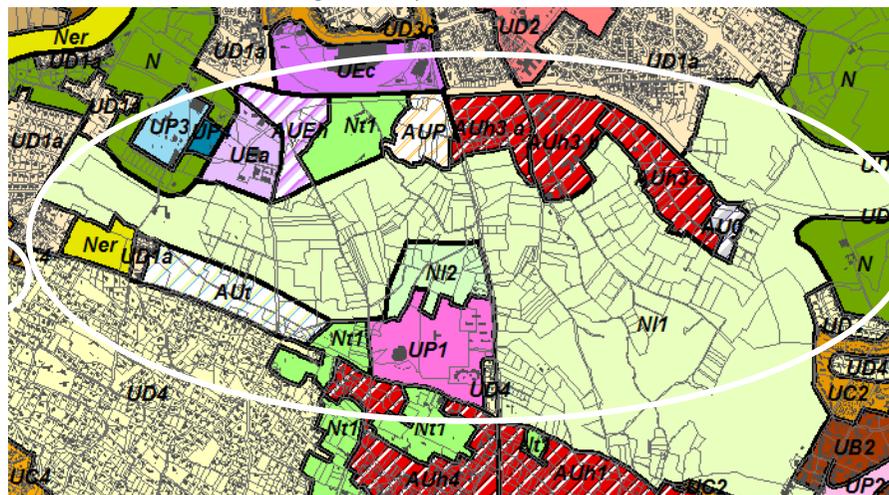
***Délimitation de la zone :***

Les zones NL correspondent aux espaces naturels et forestiers, ne faisant pas partie des espaces remarquables, ayant une vocation ludique.

Elles comprennent les zones :

- NL1 : zone naturelle ludique avec infrastructures légères, concernant notamment le golf existant ;
- NL2 : zone naturelle ludique avec infrastructures adaptées, concernant notamment les constructions agri-naturelles de type ferme pédagogique ou centre équestre et gîtes associés (une douzaine de gîtes au maximum, dans le corps principal du bâtiment).

Extrait du zonage du PLU pour les secteurs NL1, NL2 et NL3



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme :**

NL1 du PLU => principalement NC2 du POS (ou 2 ND du POS)

NL2 du PLU => 6NA du POS

**Principales caractéristiques du règlement :**

Ces zones sont écrites pour permettre la matérialisation d'une "ceinture verte" au cœur de la commune, et la réalisation du projet d'aménagement de pleine nature de la Planèze.

Ainsi, l'urbanisation nord-sud de la Prunette inscrite au POS (zone future à urbaniser) est abandonnée afin de maintenir une "coupure verte" entre le Grau et Agde Ville.

- Le secteur NL1 : le cœur de cette ceinture verte est inscrit en NL1 et doit incarner la bande "sacralisée" de 300 m minimum identifiée dans le SCOT du Biterrois. Il n'a donc pas vocation à être construit, mais juste aménagé à minima pour permettre les activités de pleine nature du projet Planèze : toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles nécessaires à l'ouverture au public, aux cheminements piétonniers et cyclables perméables, ainsi que les aires de stationnement perméables qui permettront de maîtriser la fréquentation du site.
- Le secteur NL2 a été identifié en continuité avec la zone des équipements publics existant au sud de la Planèze, afin de pouvoir y construire un centre équestre et une ferme pédagogique, indispensables à l'animation de la Planèze. Afin de limiter les implantations à des équipements pour des activités de pleine nature, seuls les équipements collectifs ou de service public et les constructions permettant une activité qui peut être reconnue comme "agricole" pourront y être autorisés (c'est le cas des centres équestres et des fermes pédagogiques) ; quelques gîtes associés pourront être développés à proximité immédiate de ces équipements afin de leur assurer une viabilité économique.

**■ Zone Nt :**

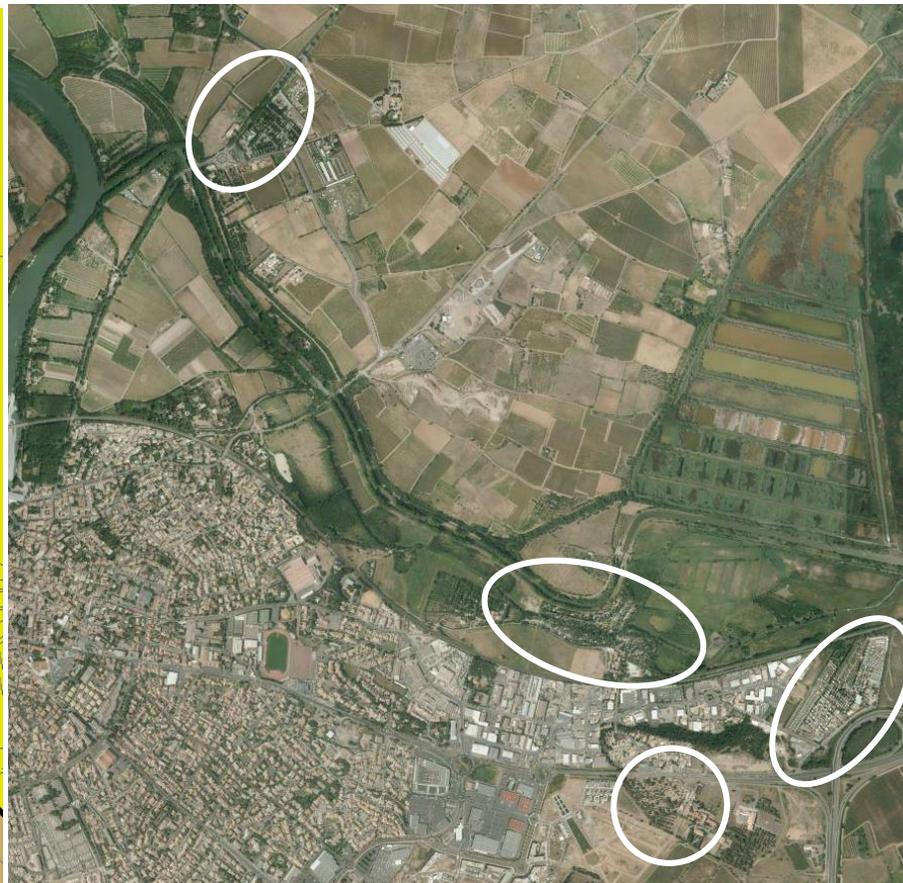
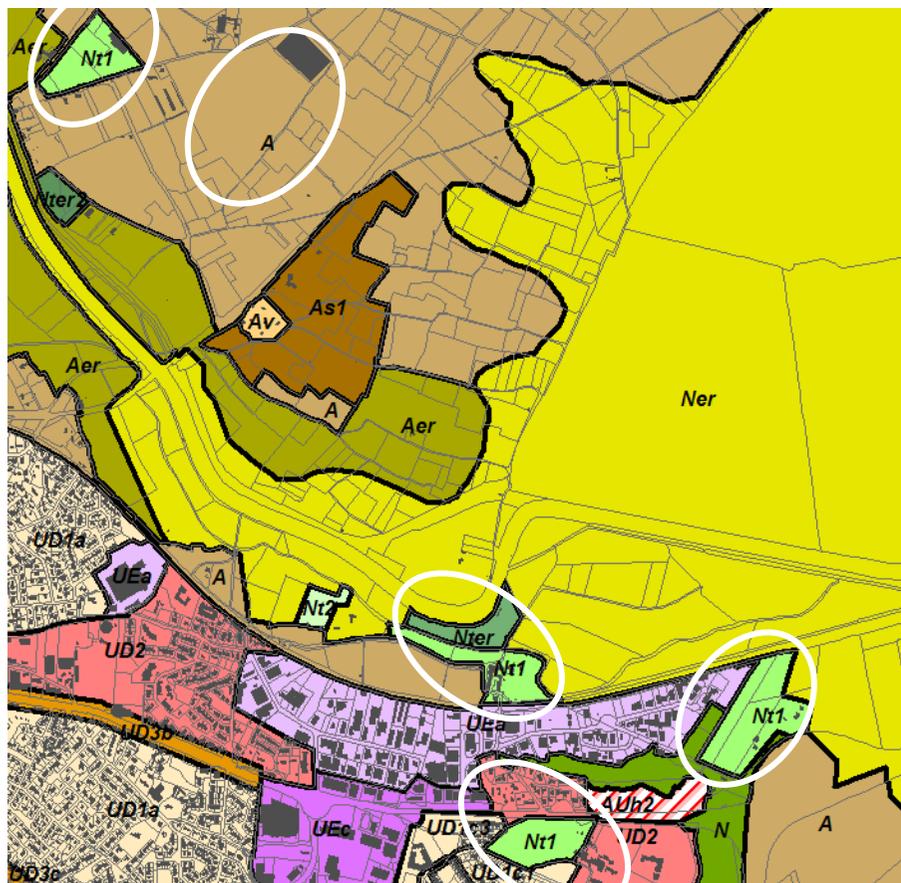
---

**Choix de délimitation de la zone**

Les zones Nt correspondent aux espaces accueillant les campings et aires de camping, réparties en :

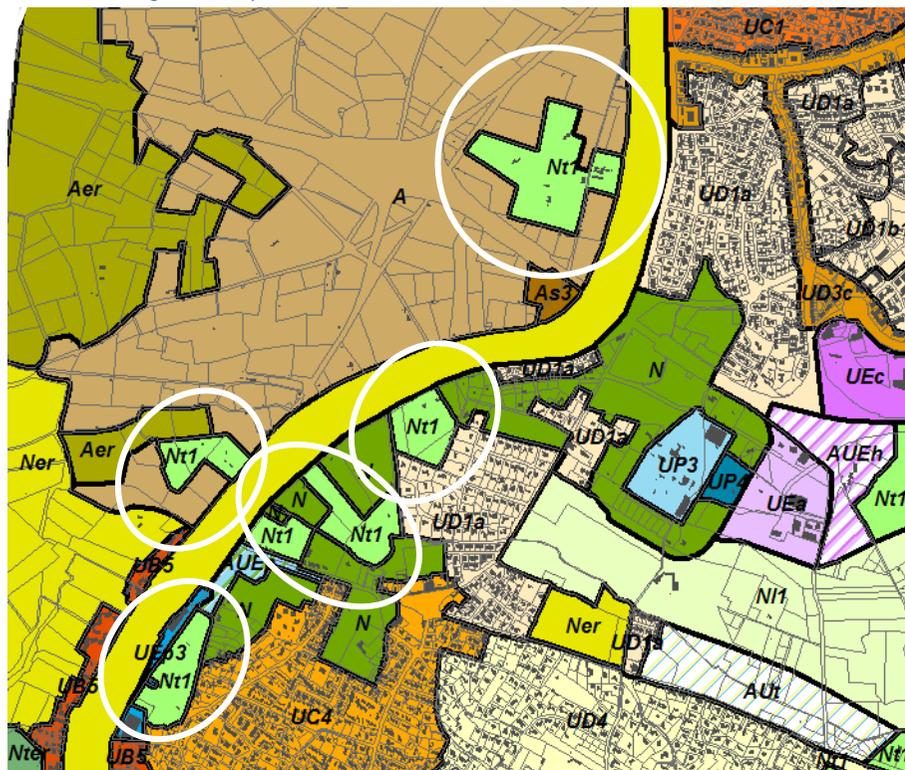
- **Nt1** : secteur de camping, hors espace remarquable ;
- **Nt2** : aire naturelle de camping, hors espace remarquable ;
- **Nter** : secteur de camping, situé en espace remarquable ;
- **Nter2** : aire naturelle de camping, en espace remarquable.

Extrait du zonage du PLU pour le secteur Nt1 au nord et Nt2



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

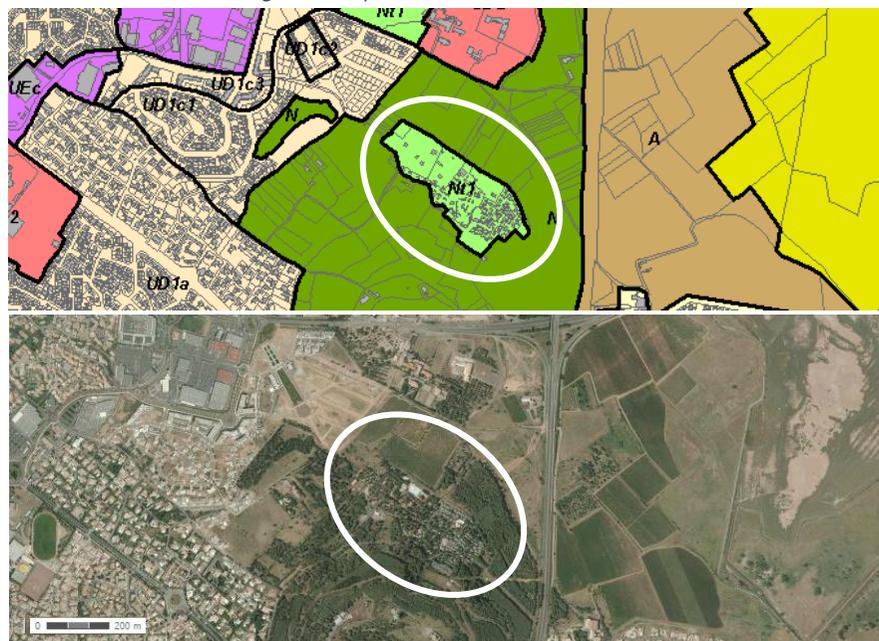
Extrait du zonage du PLU pour le secteur Nt1 au sud-ouest de la commune



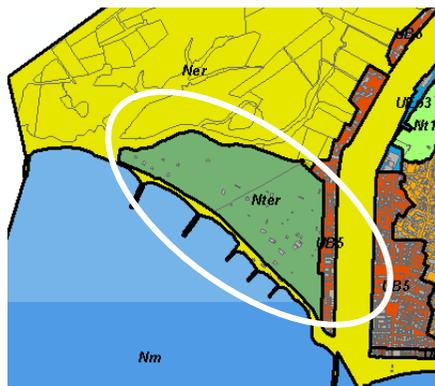
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)



Extrait du zonage du PLU pour le secteur Nt1 à l'est de la commune



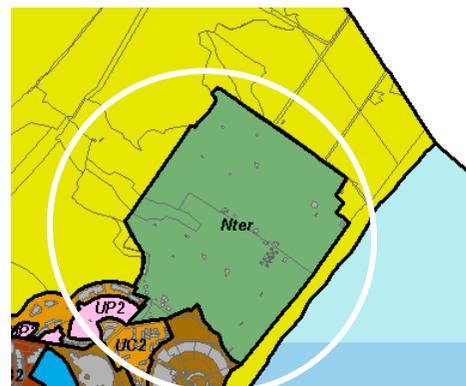
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)



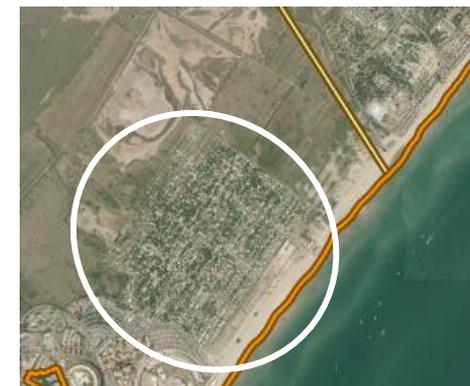
Extrait du zonage du PLU pour le secteur Nter



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)



Extrait du zonage du PLU pour le secteur Nter



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

***Evolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme***

Nt1 du PLU => Principalement en 5NA au POS

Nt2 du PLU => en NC1 au POS

Nter du PLU => en 5NA et 3ND au POS

***Principales caractéristiques du règlement***

Les secteurs de la zone Nt ont comme vocation l'accueil de camping (Nt1 et Nter) et d'aire naturelle de camping (Nt2 et Nter2).

Ainsi, les secteurs Nt2 et Nter2 autorisent une occupation du sol par les aires naturelles de camping, et les équipements communs sous condition d'une bonne intégration paysagère. Les autres constructions et occupations du sol sont interdites, conformément à l'identité d'aire naturelle du secteur.

Le règlement défini pour les secteurs Nt1 et Nter répond à la présence d'une activité de camping au sein de laquelle les infrastructures liées à un fonctionnement de l'activité sont plus nombreuses et diversifiées. Ainsi, les articles 1 et 2 du règlement pour ces secteurs permettent les constructions nécessaires à des équipements collectifs et de services publics, mais également les constructions à destination de bureau, commerce et équipement commun liées à l'activité. Au sein des secteurs Nt1 et Nter sont également permis le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, ainsi que les habitations légères de loisirs.

Conformément à la synthèse relative aux milieux naturels définie dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement, les zonages Nter et Nter2 du PLU sont appliqués sur les secteurs à enjeux environnementaux forts dotés d'une biodiversité importante, de fortes contraintes réglementaires (protection de niveau européen et/ou nationale). Le règlement de ce secteur précise ainsi les conditions d'intégration des aménagements légers liées à la gestion et à l'ouverture au public, aux cheminements piétons et cyclables, ainsi que celles liées à l'aménagement des aires de stationnement destinées à maîtriser la fréquentation des sites.

Les règles de hauteur maximale sont adaptées à la vocation des secteurs : 7,5 m dans le cadre du secteur Nt1 et 5 m dans le cadre du secteur Nt2.

## 2.3.2. TABLEAU DES SURFACES :

A) Tableau des surfaces PLU d'Agde

ZONES U		
UA	Centre historique	15,4
UB1	Faubourgs	34,4
UB2	Centre du Cap d'Agde	114,9
UB3	Autre centralité du Cap d'Agde	16,5
UB4	Front de mer Grau d'Agde	1,6
UB5	Abords de l'Hérault - Grau d'Agde	20,4
UC1	Couronne urbaine d'approche	35,9
UC2	Couronne pavillonnaire du Cap d'Agde	158,0
UC3	Entrée de ville du Cap d'Agde	14,1
UC4	Faubourgs du Grau d'Agde	87,4
UD1	Secteur pavillonnaire contemporain – Agde ville	300,5
UD2	Secteur pavillonnaire contemporain - hauteurs majorées	56,8
UD3	Boulevards urbains	47,2
UD4	Secteur pavillonnaire contemporain - Grau d'Agde	224,0
UD5	Secteur pavillonnaire contemporain réduit du Cap d'Agde	5,3
UEa	Zones d'activités à dominante artisanale et industrielle	40,7
UEc	Zone d'activités à dominante commerciale	38,8
UEp	Zone d'activités portuaires	106,4
UEt	Zone d'activités à dominante tertiaire	10,9
UP1	Zone dédiée aux équipements publics - Planèze	26,5
UP2	Zone dédiée aux équipements publics - Cap d'Agde	52,1
UP3	Station d'épuration	5,6
UP4	Centre technique municipal	1,4
		TOTAL : 1 414,5 hectares

<b>ZONES AU</b>		
AU0	Zone à urbaniser à long terme	2,3
AUEh	Zone de développement à dominante commerciale et hôtelière	7,4
AUEp	Zone de développement à vocation portuaire	2,2
AUh	Zone de développement à vocation résidentielle	131,8
AUL	Projet de l'Île des Loisirs	15,8
AUP	Zone de développement réservée aux équipements publics	6,1
AUt	Zone de développement à vocation touristique	12,0
		TOTAL : 177,5 hectares
<b>ZONES A</b>		
A	Zone agricole	1240,0
Aer	Zone agricole espace remarquable	579,1
As	Zone agricole stockage	20,7
Av	Aire d'accueil des gens du voyage	1,3
		TOTAL : 1 841 hectares
<b>ZONES N</b>		
N	Zone naturelle	193,4
Ner	Espaces remarquables Loi littoral	1083,2
NI1	Zone naturelle à projets ludiques - Golf	231,3
NI2	Zone naturelle à projets ludiques - Planète	8,8
Nt1	Zone naturelle touristique - Campings	108,0
Nt2	Aire naturelle de camping	1,2
Nter	Zone naturelle touristique située en espace remarquable	45,8
Nter2	Aire naturelle de camping -espace remarquable	1,4
		Total : 1672,6 hectares
<b>TOTAL superficie règlementée sur la commune : 5105,7 hectares</b>		

## B) Pour rappel : tableau des surfaces du POS

ZONES URBAINES		Surface en ha
UA		184,5
UB		100,4
IUC		225,4
IIUC		144,3
UD		72,5
IUE		35,1
IIUE		132,9
IIIUE		1,4
UF		5,2
		TOTAL : 901,7 hectares
ZONES URBANISEES DE FAIT OU A URBANISER		Surface en ha
INA		48,7
IINA		202,7
II NA a		223,5
III NA		46,7
IV NA		35,1
VI NA		16,2
NBI		15,9
ZAC		81,1
		TOTAL : 669,8 hectares
ZONES AGRICOLES		Surface en ha
NC		952,7
		TOTAL : 952,7 hectares
ZONES NATURELLES		Surface en ha
VNA		106,4
IND		782,4
IIIND		137,7
IIIIND		1517,8
Fleuve		55,0
		Total : 2 599,3 hectares
<b>TOTAL superficie règlementée sur la commune : 5 123,4 hectares</b>		

**Comparatif des surfaces POS/PLU :**

<b>ZONES URBAINES</b>		Surface en ha
Zones urbaines du POS	901,7	
Zones urbaines du PLU	1414,5	
Différence POS/PLU		<b>+ 512,8</b>
<b>ZONES URBANISEES DE FAIT OU A URBANISER</b>		Surface en ha
Zones à urbaniser du POS	669,8	
Zones à urbaniser du PLU	177,5	
Différence POS/PLU		<b>- 492,3</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>		Surface en ha
Zones agricoles du POS	952,7	
Zones agricoles du PLU	1841	
Différence POS/PLU		<b>+ 888,3</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>		Surface en ha
Zones naturelles du POS	2 599,2	
Zones naturelles du PLU	1672,6	
Différence POS/PLU		<b>-926,6</b>
<b>Différentiel de surfaces totales POS/PLU : -17,7 hectares</b>		

Les différentes nomenclatures des zones ainsi que les réglementations associées ont évolué entre le POS et le PLU et ne permettent pas une comparaison stricte des données.

Néanmoins, le cumul des zones urbaines et à urbaniser nous permet d'observer le total des espaces d'extension urbaine (réalisés ou programmés) depuis le POS.

Ainsi, le cumul des zones urbaines et à urbaniser a augmenté de 20,5 hectares entre les deux documents.

Concernant les zones naturelles et agricoles, le comparatif indique qu'une large surface classée naturelle au POS est désormais classée agricole au PLU. Cela représente plus de 900 hectares qui se localisent essentiellement sur le secteur des Verdisses, au sud-ouest de la commune.

Les surfaces agricoles et naturelles cumulées ont diminué de 38,3 hectares entre le POS et le PLU.

A noter qu'il y a un léger décalage entre la surface totale qui était inscrite au POS et la surface totale inscrite au PLU. Cette différence de 17,7 hectares correspond à 0,4% de la superficie de la commune, ce qui s'explique notamment par l'actualisation du cadastre et l'évolution du trait de côte.

## II.IV. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU

N° OPERATION	LOCALISATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m <sup>2</sup> )
1	RD 13	Port fluvial	CAHM	43 273
2	Protection eaux pluviales Ruisseau le Rieu Mort	Emprise à 12 m (moyen)	Commune	8 362
3	Rue de la Montée de Joly	Emprise à 10 m	Commune	4 493
4	Liaison rue Alsace Lorraine rue de la Fontaine	Emprise à 8 m	Commune	423
5	Parking Mirabeau / Rue des Barrys	Aménagements publics	Commune	3 126
6	Rue Mirabeau	Opération de logements sociaux	Commune	476
7	Ecole de musique	Extension Ecole de musique	Commune	91
8	Rue de Camerone	Aire de retournement	Commune	258
9	Rue de la Piscine	Emprise à 8 m	Commune	2 588
10	Rue des Sept Fonts	Opération de logements mixtes (50 % à minima de logements sociaux)	Commune	10 684
11	Chemin des Sept Fonts Depuis Balmigère jusqu'à rue de Chiminie	Emprise à 15 m	Commune	5 487
12	Rue des Conscrits	Emprise à 10 m	Commune	2 406
13	Rue des Conscrits	Opération de logements sociaux	Commune	3 838
14	Chemin d'Agde au Mont St Loup	Opération de logements sociaux	Commune	2 842
15	Route de Sète	Opération de logements sociaux	Commune	4 640
16a	Route de Sète Section entre le bd périphérique et l'avenue CH. De Gaulle	Emprise à 22 m comprenant 1 chaussée de 7 m, 2 bandes de stationnement de 2,5 m et 2 trottoirs de 5 m	Commune	121
16b	Route de Sète Section entre la limite Est et le bd périphérique	Plate forme de 26 m comprenant 2 chaussées de 7 m, terre plein central de 5 m et 2 accôttements de 3,50 m	Commune	644
17	Giratoire route de Sète	Giratoire	Commune	1592
18	Chemin rural N°72	Emprise à 8 et 12 m	Commune	10 033
19	Bd du Saint Christ depuis Bd Pompidou jusqu'au Grau	Emprise à 15 m comprenant 1 chaussée de 7 m, 1 bande de stationnement de 2 m et 2 trottoirs de 3 m	Commune	156
20	Boulevard des Lucioles	Aménagement d'espaces publics	Commune	8 450
21	Boulevard des Lucioles	Aménagement d'espaces publics	Commune	7 711
22	Chemin de la Prunette	Emprise à 6 m	Commune	1 834
23a	Route de Rochelongue depuis Rue Louis Rumeau jusqu'au giratoire de la Méditerranée	Emprise à 18 m	Commune	11 404

N° OPERATION	LOCALISATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m <sup>2</sup> )
23b	Route de Rochelongue depuis Ch. Raymond Fages jusqu'à route de Notre Dame	Emprise à 22 m	Commune	27 438
23c	Route de Rochelongue depuis route de Notre Dame jusqu'au giratoire P. Vivares	Emprise à 22 m jusqu'au Chemin des Camarines Emprise à 16 m jusqu'au giratoire Prosper Vivares	Commune	17 754
23d	Route de Rochelongue depuis giratoire P. Vivares jusqu'à Imp. De la Batterie	Emprise à 12 m jusqu'à rue JP Poumayrac Emprise à 10 m jusqu'à Imp. De la Batterie	Commune	3 706
24	Av F. Mitterand depuis Rd point Ch. Miquel jusqu'au périphérique	Aménagement d'une voie paysagée de 30 m d'emprise	Commune	19 391
25	Chemin d'Agde au Mont St Loup (depuis Bd Cassin jusqu'à Rue du Luxembourg)	Elargissement à 11 m	Commune	10 463
26	Rue du Luxembourg	Elargissement à 10 m	Commune	2 964
27	Avenue Saint Vincent	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	508
28	La Prunette	Bâtiment CTM	Commune	22 503
29	Route de Guiraudette Depuis périphérique jusqu'à Route de Notre Dame	Emprise à 22 m	Commune	17 071
30	Carrefour RD612 et Route de Rochelongue		Commune	44 536
31	Batipaume	Cimetière et parking paysagés	Commune	32 292
32	Chemin du Petit Pioch Rue des Petits Champs	Emprise à 8 m	Commune	13 189
33	Avenue du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	2 384
34	Rond Point du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	7 407
35	Avenue des Matelots / Héliopolis	Liaison Avenue des Matelots / Héliopolis	Commune	1 449
36	Parc des Arènes au Cap et du musée de l'Ephèbe	Aménagement d'espaces publics	Commune	100 472
37	Avenue des Sergents	Opération d'équipements publics	Commune	1 259
38	Giratoire des Tours de Saint Martin	Aménagement espace public (Actuellement parking Malfato)	Commune	2 348
39	Avenue Saint Vincent	Bassin de Rétenion des eaux pluviales Notre Dame	Commune	24 893
40	Fossé entre St Vincent / Guiraudette	Emprise à 15 m	Commune	13 885
41	Avenue de Saint Vincent depuis Chemin du Pèlerin jusqu'à Chemin du Lavandin	Emprise à 12 m du Ch. du Pèlerin jusqu'à Imp. de Baluffe Emprise à 10 et 12 m de Imp. de Baluffe à Ch. du Lavandin	Commune	12 400
42a	Route de Notre Dame Depuis route de St Vincent jusqu'à chemin de Baluffe	Emprise à 12 m	Commune	6 528

N° OPERATION	LOCALISATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m <sup>2</sup> )
42b	Route de Notre Dame Depuis chemin de Baluffe jusqu'à Route de Guiraudette	Emprise à 15 m	Commune	9 618
43	La Tamarissière	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	30 567
44	Chemin de la Chevrette	Emprise à 10 m	Commune	7 145
45	Impasse du Bouquetin	Emprise à 8 m	Commune	378
46	Chemin du Chevreuil	Emprise à 8 m	Commune	2 260
47	Chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	3 705
48	Chemin du Petit Perroquet et liaison avec chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	2 620
49	Chemin du Grand Perroquet	Emprise à 8 m	Commune	2 138
50	Impasse du Cacatois / Impasse de Ravanalo	Emprises à 6 et 8 m	Commune	4 065
54	Chemin du Lavandin	Emprise à 8 m	Commune	3 434
52	Rue des 3 pins	Emprise à 8 m	Commune	805
53	Rue du Lamanage	Emprise à 10 m	Commune	665
54	Impasse Commandant Méric	Emprise variable de 3,80 à 7 m	Commune	739
55	Chemin des Montilles de Gaillard	Emprise à 8 m	Commune	3 898
56	Chemin de Fin de Siècle	Emprise à 8 m	Commune	6 805
57	Liaison Ange Gardien/Colonie	Emprise à 8 m	Commune	1 249
58	Chemin de la Colonie	Emprise à 8 m	Commune	2 828
59	Impasse de Baluffe	Emprise à 8 m	Commune	4 514
60	Impasse du Merle	Emprise à 8 m	Commune	624
61	Impasse des Aigrettes et liaison Impasse de Baluffe	Emprise à 8 m	Commune	2 012
62	Chemin des Etourneaux	Emprise à 6 m	Commune	882
63	Chemin du Sucre	Emprise à 10 m	Commune	5 781
64	Chemin des Enfants à la Mer	Emprise à 6 m	Commune	2 088
65	Avenue et Chemin du Littoral	Emprise à 9 m	Commune	16 088
66	Impasse du Littoral	Emprise à 8 m	Commune	2 497
67	Chemin de Baluffe	Emprise à 10 m du Ch. de Notre Dame à St Martin jusqu'à chemin du Petit Quist Emprise à 9 m du chemin du Petit Quist à avenue du Littoral	Commune	13 162
68	Impasse Sainte Thérèse	Emprise à 6 m	Commune	3 143
69	Chemin du Mûrier de Sicard	Emprise à 8 m	Commune	2 926
70	Chemin de la Nacelle	Emprise à 6 m	Commune	1 024
71	Impasse des Abreuvoirs	Emprise à 6 m	Commune	2 020

N° OPERATION	LOCALISATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m <sup>2</sup> )
72	Chemin des Abreuvoirs	Emprise à 8 m	Commune	5 594
73	Chemin Jacques Romanse	Emprise à 8 m	Commune	4 751
74	Chemin des Flamants Roses / Impasse des Petits Pins et liaison	Emprises à 8 et 6 m	Commune	2 534
75	Chemin des Alouettes	Emprise à 8 m	Commune	1 907
76	Chemin du Grand Foc et Impasse du Grand Foc	Emprise à 8 m	Commune	3 116
77	Impasse des Gabians	Emprise à 6 m	Commune	675
78	Chemin du Perdigal	Emprise à 8 m	Commune	7 174
79	Chemin de la Tane	Emprise à 6 m	Commune	728
80	Impasse Jacques Romanse	Emprise à 6 m	Commune	1 236
81	Chemin des Blanquettes	Emprise à 8 m	Commune	3 964
82	Chemin du Petit Quist et Impasse du Petit Quist	Emprise à 6 et 8 m	Commune	3 961
83	Impasse de la Rocaille	Emprise à 6 m	Commune	1 020
84	Impasse du Perdigal	Emprise à 6 et 8 m	Commune	2 022
85	Chemin de Guiraudette depuis Notre Dame jusqu'à la mer	Emprise à 10 m jusqu'à l'avenue du Littoral Emprise à 6 m au-delà	Commune	14 867
86	Chemin du Grand Tetras	Emprise à 8 m	Commune	3 974
87	Chemin du Grand Quist	Emprise à 8 m	Commune	9 187
88	Impasse des Ourmes	Emprise à 6 m	Commune	1 131
89	Rue Charles Kalfon	Emprise à 6 m	Commune	864
90	Chemin des Dunes	Emprise à 8 m	Commune	15 042
91	Chemin Calme / Chemin des Araires	Emprise à 6 et 8 m	Commune	3 792
92	Chemin du Camping	Emprise à 8 m	Commune	6 577
93	Chemin de la Charrue	Emprises à 10 m	Commune	4 122
94	Chemin de la Roselière	Emprises à 8 m	Commune	3 756
95	Chemin des Empêtres et création de voie liaison Empêtres/Camping)	Emprise à 8 m Création d'une voie à 8 m	Commune	3 085
96	Chemin des Camarines	Emprises à 8 et 9 m	Commune	8 221
97	Liaison basse Camping/Dunes	Emprise à 8 m	Commune	775
98	Chemin de la Baie de l'Amitié	Emprise à 6 m	Commune	2283
99	Liaison Maurel/Camarines	Emprise à 6 m	Commune	1 744
100	Chemin du Père Maurel	Emprises à 6 et 8 m	Commune	2 691
101	Chemin de la Causse à Notre Dame Depuis route de Rochelongue jusqu'au Cap	Emprise à 15 m	Commune	18 292
102	Chemin du Grand Tetras / Chemin des Camarines	Opération d'équipements publics	Commune	341

2.4.1. ESPACES BOISES CLASSES INSCRITS AU POS ET CONSERVES AU PLU :

**II.V. LES ESPACES BOISES CLASSES :**

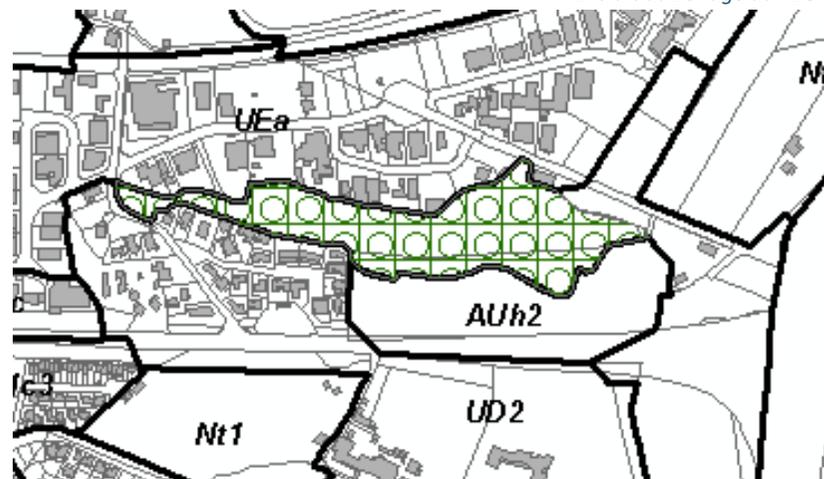
8 secteurs sont concernés par un classement en Espaces Boisés Classés sur le zonage du PLU. La majorité de ces secteurs étaient déjà classés en EBC au POS. Trois sites ont été modifiés entre le POS et le PLU, il s'agit du secteur de l'île des loisirs et du secteur des Arènes et du rond point du bon accueil.

	Surface au POS (ha)	Surface au PLU (ha)	Différence POS/PLU (ha)
Route de Sète	3,5	3,5	=
Tamarissière	21,8	21,8	=
Mont-Saint-Loup	76,4	76,4	=
Mont-Saint-Martin	24,1	23,4	-0,7
Secteur Arènes/Parc de Lano	8,9	12,6	+3,7
Ile des loisirs	5,7	4,0	-1,7
Parc de Belle Isle	0	4,2	+4,2
Agenouillade	0	0,4	+0,4
<b>TOTAL</b>	<b>140,4</b>	<b>146,3</b>	<b>+5,9</b>

Par rapport au POS, le PLU classe 5,9 hectares supplémentaires en Espace Boisé Classé.

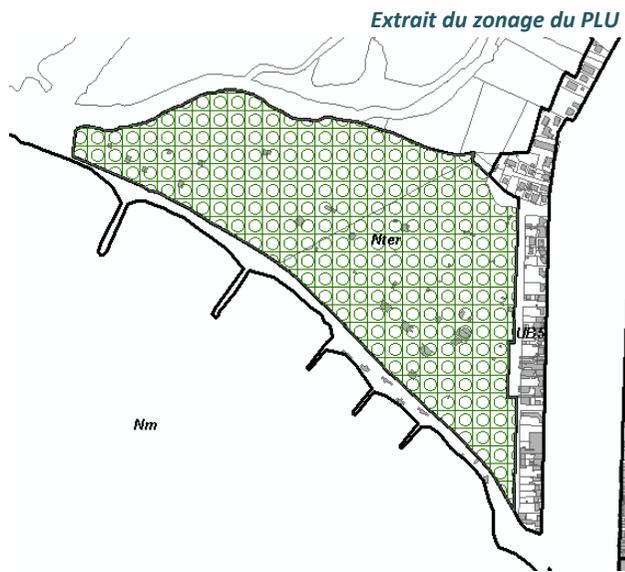
A) SECTEUR ROUTE DE SETE : 3,5 HA D'EBC

Extrait du zonage du PLU



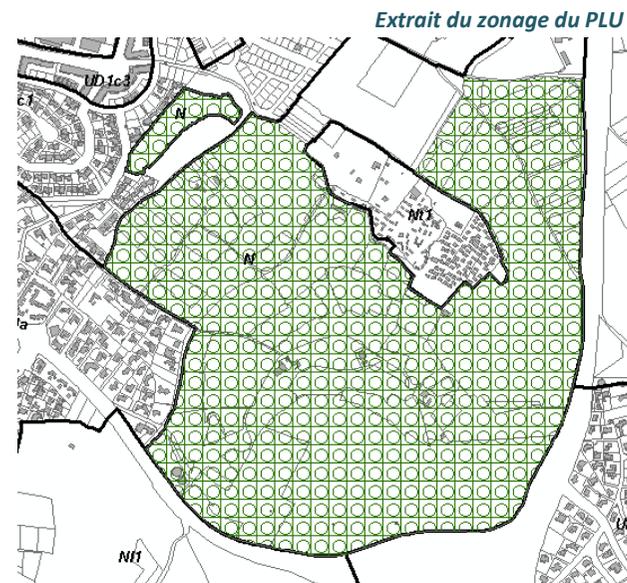
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**B) SECTEUR DE LA TAMARISSIERE : 21,8 HA D'EBC**



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**C) SECTEUR MONT-SAINT-LOUP : 76,4 HECTARES D'EBC**



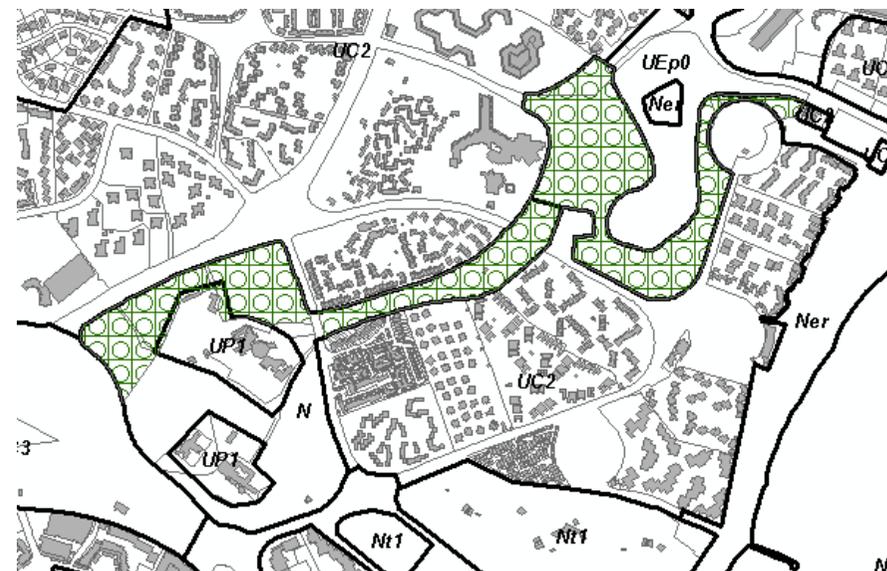
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

## 2.4.2. ESPACES BOISES CLASSES MODIFIEES PAR RAPPORT AU POS :

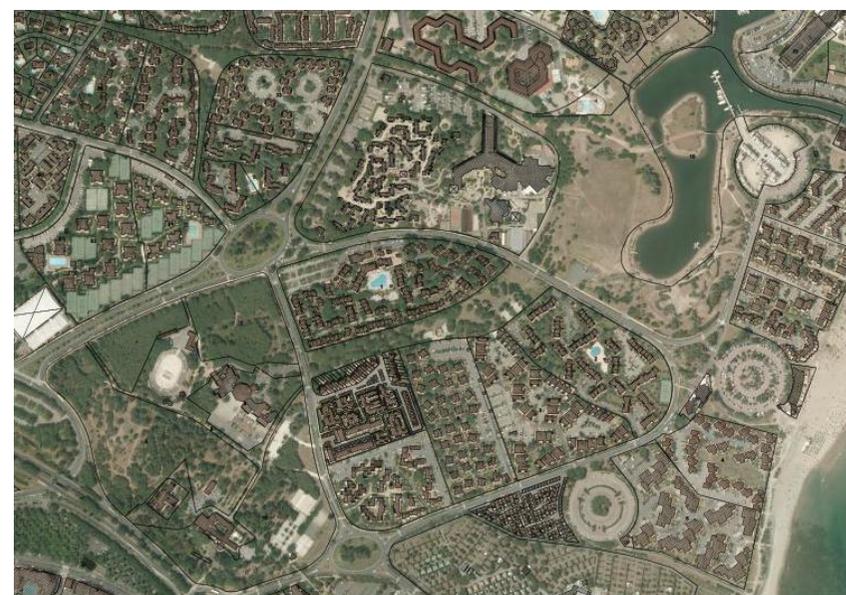
### A) SECTEUR ARENES / PARC DE LANO : 12,6 HECTARES D'EBC DONT 8,9 DEJA CLASSES AU POS ET 3,7 HECTARES NOUVELLEMENT CLASSES

La partie nord du secteur des Arènes fait l'objet d'un classement en EBC.

Extrait du zonage du POS



Extrait du zonage du PLU

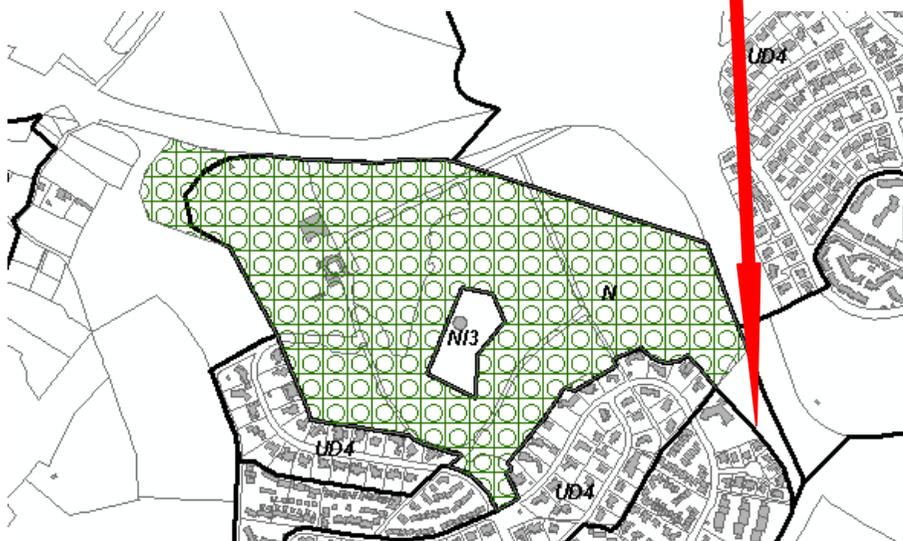


Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

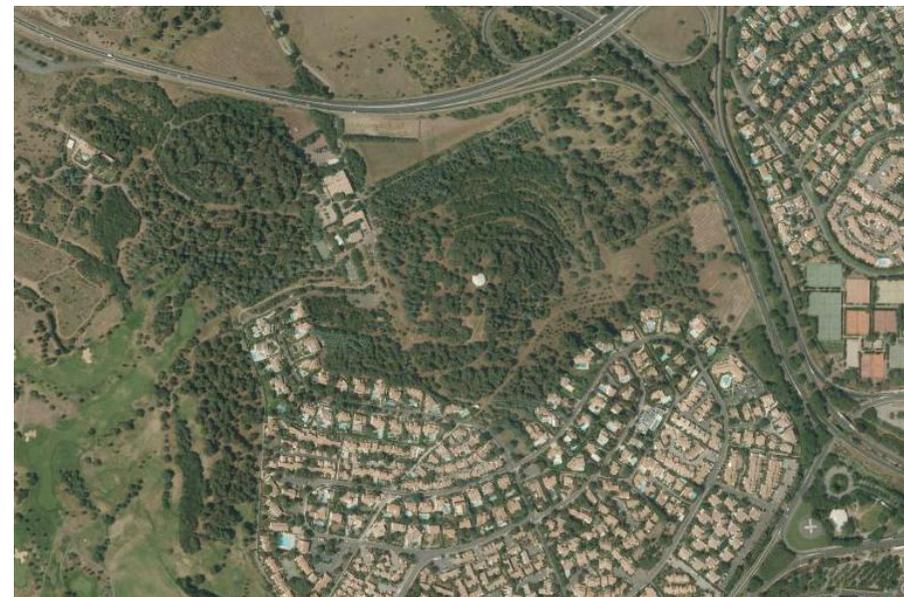
B) Secteur Mont-Saint-Martin : 24,1 hectares d'EBC



Extrait du zonage du POS



Extrait du zonage du PLU



Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

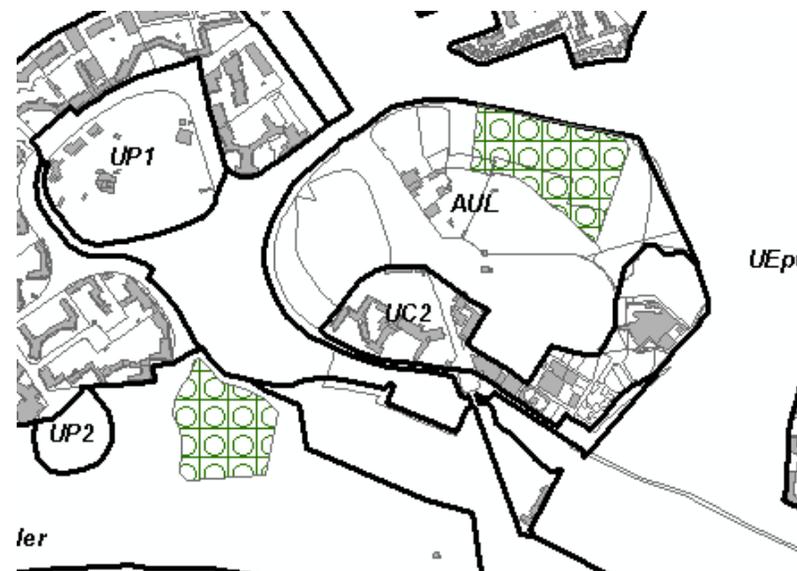
L'EBC de la partie est du secteur, le long du rond point du bon accueil, afin de permettre la réalisation d'un mur anti-bruit pour les habitations situées plus à l'ouest. Cet alignement de pins parasols est par ailleurs reclassé en élément de paysage à conserver pour assurer sa protection.

**C) SECTEUR ÎLE DES LOISIRS : 4,0 HECTARES D'EBC DONT 2,3 HECTARES ETAIENT DÉJÀ CLASSÉS AU POS ET 1,7 HECTARE NOUVELLEMENT CLASSE.**

3,5 hectares classés en EBC au POS sont déclassés.

L'ensemble de l'île des loisirs fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'ouest de l'île sera urbanisé dans ce cadre sur un espace classé au POS en EBC. Le nord de l'île est déjà en partie artificialisé, notamment à l'ouest. Le nord-est sera en partie réaménagé par la création d'équipements publics.

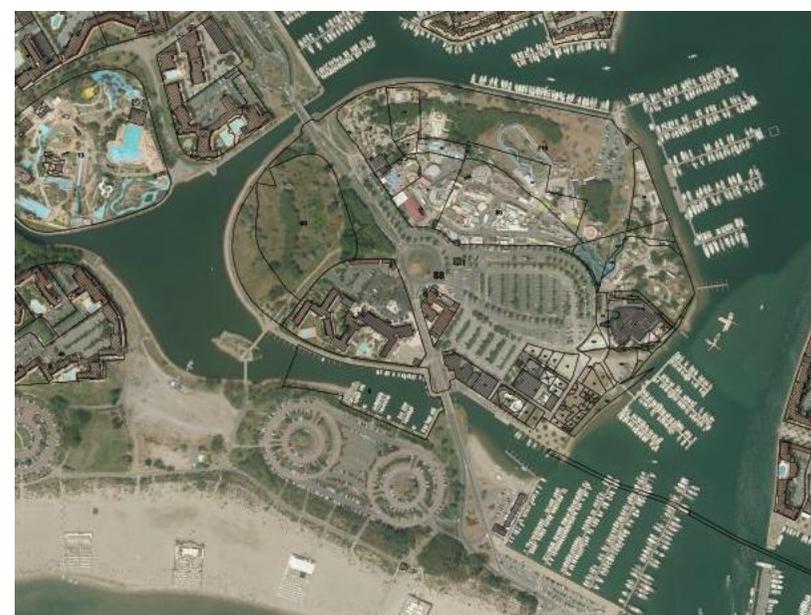
En revanche, un nouvel EBC est créé en continuité de la plage, sur un espace aujourd'hui non végétalisé. Il s'agit, tel que détaillé dans l'orientation d'aménagement et de programmation, de faire émerger un parc intergénérationnel paysager.



Extrait du zonage du PLU



Extrait du zonage du POS



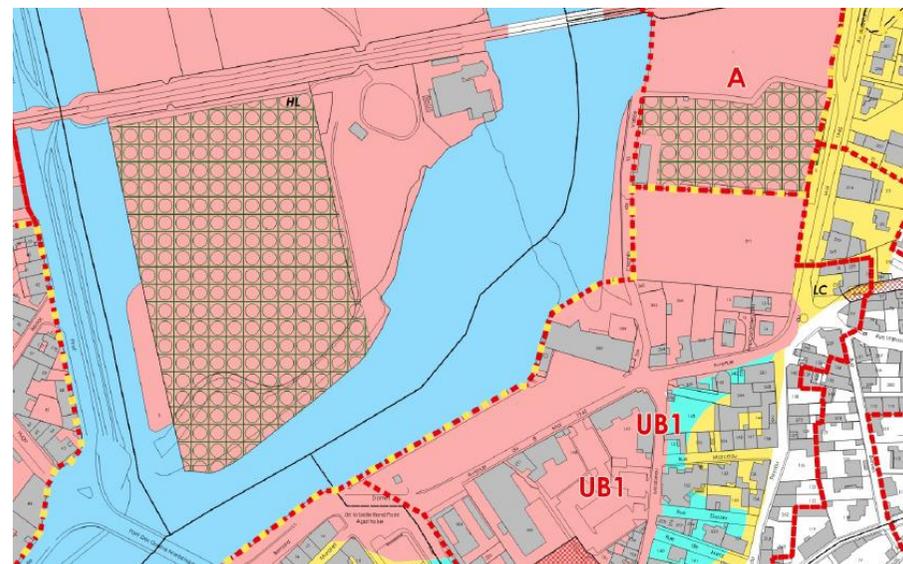
Fond de carte [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**D) SECTEUR PARC DE BELLE ISLE : 4,2 HECTARES D'EBC NOUVELLEMENT CLASSES PAR LE PLU.**

Le parc du monument historique château Laurens et un boisement situé sur l'autre rive de l'Hérault sont classés en EBC par le PLU. A noter que la partie "jardin" la plus proche du monument historique n'est pas classée en EBC car déjà protégée dans le cadre du classement monument historique du château Laurens ; les aménagements qu'on y constate (jardin, orangerie, bassin, pavillon annexe) ne correspondent par ailleurs pas à une destination d'EBC.



Fond de carte [www.geoportail.gov.fr](http://www.geoportail.gov.fr)

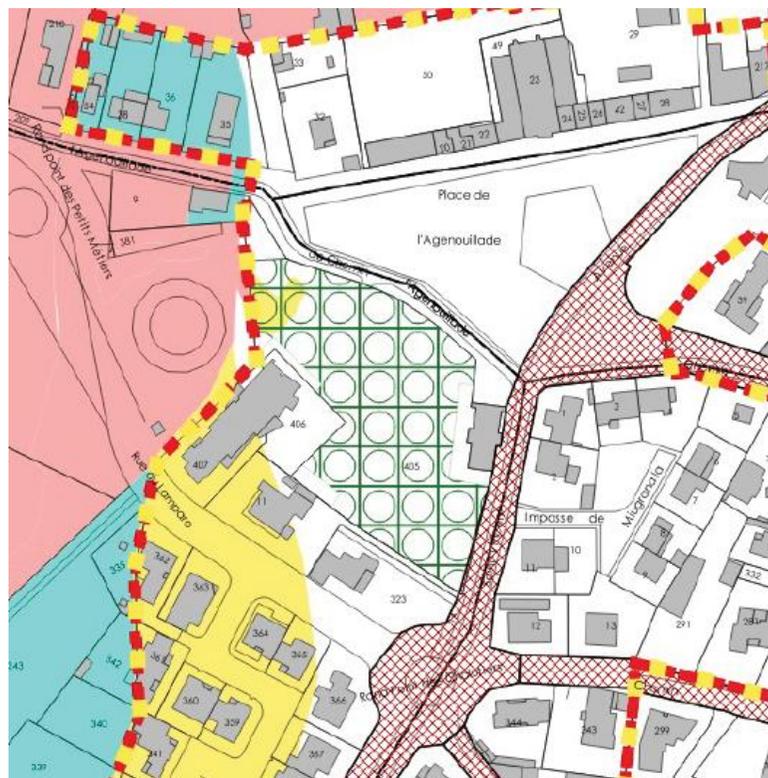


Extrait du zonage du PLU

**E) SECTEUR DE L'AGENOUILLADE : 0,4 HA D'EBC**

Ce secteur, qui abrite un boisement remarquable au sein de l'espace urbain, est nouvellement classé en EBC par le PLU.

*Extrait du zonage du PLU*



*Fond de carte www.geoportail.gouv.fr*



## II.VI. LES BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION :

Le règlement du PLU vise à conserver l'aspect des bâtiments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou paysager pour la commune et à favoriser leur entretien et leur remise en état.

La plupart de ces bâtiments sont repérés dans la liste des monuments historiques annexée au PLU, ou dans l'AVAP. Deux groupes de bâtiments sont également repérés sur le document graphique du PLU pour leur intérêt patrimonial.

Sont autorisés pour ces bâtiments, situés en zone agricole ou naturelle le changement de destination et l'extension (sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site).

Les bâtiments repérés dans le document graphique du PLU sont les maisons éclusières du Bagnas et la maison cantonnière de Prades (voir ci-contre). 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.



## II.VII. LES ELEMENTS REMARQUABLES DE PAYSAGE :

Afin de protéger certains secteurs remarquables repérés dans le diagnostic du PLU, le règlement les classe en « éléments de paysage », au titre de l'article L123-1-5.III.2 du code de l'urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique :

- Berges et ripisylves de l'Hérault (n°1)
- Alignement de pins parasols au Sud-Est du Mont Saint-Martin (n°2)
- Fossés de la Planèze (n°3)
- Herbiers de Posidonies (n°4)
- Boisements remarquables de l'île des loisirs (n°5 et n°6).

Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.