

PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service d'aménagement territorial Ouest
Unité aménagement, planification - PLUi

Montpellier, le **18 AVR. 2019**

Affaire suivie par : M. Jean-Jacques GLEIZES
Mail : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr
Tél. : 04 67 11 10 49

Votre réf :
Notre réf : **2019-044**

Objet : Commune d'Agde – Avis sur la modification n°1 du PLU

Pièces jointes : - note de la DDTM suite à la réunion du 2 août 2018
- prescriptions du SCoT concernant l'application de la loi littoral

Monsieur le Maire,

Vous avez déposé un dossier en Préfecture le 27 février 2019, afin de notifier aux PPA pour avis le projet de modification N°1 du PLU de la commune d'AGDE. Vous avez approuvé le PLU en février 2016. Cette procédure porte sur de nombreux points, notamment la modification de quatre OAP, des modifications de zonage de plusieurs campings, des emplacements réservés, des modifications concernant le règlement écrit.

Une réunion a eu lieu en DDTM le 2 août 2018, afin de présenter votre projet de modification. Vous nous avez transmis votre compte rendu le 13 septembre 2018. Nous vous avons alors fait parvenir un courrier reprenant la position de la DDTM sur les points évoqués, que vous trouverez en pièce jointe.

Concernant la présente modification, de nombreuses remarques faites dans ce courrier n'ont pas été prises en compte. Dans le cadre de l'association, je souhaite vous faire part des observations suivantes :

- les dispositions concernant l'aménagement et la protection du littoral (L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme) n'ont pas été respectés.
- la démonstration de la compatibilité et de la cohérence avec le PADD n'a pas été apportée en termes d'apport démographique notamment.
- l'adéquation besoins/ressources pour l'assainissement et l'eau potable n'a pas été justifiée.

Les modifications portent notamment sur des extensions de surfaces de plancher excessives (plusieurs milliers de mètres carrés), une résidence tourisme de 101 « unités », une résidence senior de 96 « unités », un bâtiment avec 5210 m² d'espaces à vocation d'habitat, 3000m² de ferme équestre et d'éco-lodges,... Plusieurs projets auront un impact fort et irréversible sur le grand paysage agathois (bâtiment autorisé jusqu'à 30 m de haut). La prise en compte de cet impact n'a pas été suffisamment évaluée dans le dossier.

Monsieur Gilles D'Ettore
Maire d'Agde
Hôtel de ville
CS 20007
34306 AGDE cedex

L'ensemble des observations ressortant de l'examen de votre modification N°1 du PLU est regroupé en annexe du présent courrier.

Compte tenu de l'ensemble de ces observations, cette procédure de modification ne me semble donc pas adaptée à la prise en compte de l'ensemble des projets. Par conséquent, je vous recommande de revoir la procédure de modification avant mise à l'enquête publique, et en réduire significativement la portée.

De plus, ce courrier devra être joint à l'enquête publique dans le cas où vous poursuivriez la procédure de modification.

Mes services se tiennent à votre disposition, pour répondre à d'éventuelles interrogations ou besoin d'éclaircissement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

 Le Directeur départemental
des territoires et de la mer,

 Par déléation,
Le Directeur-adjoint

Cédric INDJIRDJIAN

Annexe :

Observations de la DDTM 34 concernant le projet de modification N°1 du PLU d'Agde, pris dans l'ordre du rapport de présentation/exposé des motifs.

Plusieurs documents font référence à un projet équestre. Comme indiqué dans le compte rendu ci-joint, ce projet est en discontinuité de l'urbanisation, en zone naturelle NL2 et dans les espaces proches du rivage (EPR). Il n'est pas conforme au PLU opposable, ni à la loi littoral. Aussi, les documents doivent être modifiés afin de supprimer les références à ce projet équestre.

Pour rappel, le code de l'urbanisme régit spécifiquement les aménagements et la protection du littoral (articles L121-1 à L121-51). Il précise notamment que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants », ces derniers étant déterminés par le SCoT (carte ci-jointe). Cela est valable pour l'urbanisation, mais également pour les campings. De plus, les projets qui se situent dans les espaces proches du rivage (EPR) peuvent bénéficier d'une extension, à condition que celle-ci soit limitée, justifiée et motivée selon des critères liés « à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » (L121-13 du CU). La jurisprudence a indiqué que les campings ne nécessitent pas la proximité immédiate de l'eau.

D'une manière générale, les modifications doivent faire l'objet de justifications plus étayées.

Par ailleurs, il aurait été souhaitable de profiter de cette modification pour inclure les destinations et sous-destinations introduites par la loi ALUR dans le code de l'urbanisme (CU).

A. Le secteur de la Planèze.

La modification concerne ici la modification du règlement et la création d'une OAP, qui va du Mont Saint-Loup aux rives de l'Hérault. Elle correspond à la ceinture verte/parc méditerranéen identifié par l'objectif N°2 du PADD (p26). Elle identifie le cœur de la Planèze comme un espace qui « dessine un paysage de très grande qualité », un « paysage horizontal ».

Or ce cœur en constitue la partie la plus étroite, bordé au sud par le « projet de centre équestre ». Cependant, les terrains sur lesquels il reste identifié constituent véritablement une avancée dans ce cœur de parc pour ne pas dire un étranglement la largeur passant d'environ 650 à 330 mètres au droit de ces terrains. Aussi, les bâtiments qui constitueraient ce centre équestre devront être limités au maximum en nombre et en emprise, avec une hauteur des plus réduites. Or le règlement de la zone NL2 modifié indique que « sont autorisés l'hébergement touristique (dans la limite de 3000m² de surface de plancher répartie entre un corps de ferme et des éco-lodges) ». Cette formulation très vague pourrait aboutir à réserver la presque totalité des 3000 m² au profit des éco-lodges. Le code de l'urbanisme rappelle que la zone N est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (R151-25). Il admet également, à titre exceptionnel, des constructions dans le cadre de STECAL après avis de la CDPENAF (L151-13). Ces terrains se trouvent en discontinuité de l'urbanisation et dans les espaces proches du rivage. De plus la hauteur est modifiée, renvoyant au règlement du SPR. Or le règlement du SPR est lui-même en cours de modification, et pourrait autoriser une hauteur de 12 mètres pour le manège, alors que la hauteur est actuellement limitée à 4 mètres dans ce secteur. L'impact paysager serait donc très important.

Le règlement doit être repris, en supprimant la possibilité de construire ces 3 000 m² de fermes et éco-lodges. Il ne doit pas non plus modifier la règle actuelle des hauteurs, et maintenir une hauteur maximale à 4m.

Enfin, concernant l'ourlet boisé de l'OAP, il est discontinu seulement au sud du cœur de la Planèze. Cette discontinuité doit être supprimée, afin de donner toute sa force à cette trame verte paysagère.

B. Entrée du Cap d'Agde.

L'objet est ici d'augmenter les superficies construites et l'accueil de personnes. Les superficies passeraient de 31 500 m² à 40 000 m², soit une augmentation de 27 %. Les logements eux passeraient de 285 à 430 (233 logements + 101 unités touristiques et 96 unités seniors), soit une augmentation de 50 %. La démonstration de l'absence de remise en cause du PADD en termes d'apport démographique n'a pas été apportée par le rapport de présentation. De plus, l'adéquation besoins/ressources en eau potable et en assainissement n'est pas démontrée.

En l'état, cette évolution doit être revue ou supprimée.

C. Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap.

Création d'une OAP sur le site de l'ancien palais des congrès, et modification du règlement de la zone UB2. Si l'OAP oblige une continuité verte au droit du bâtiment dans le prolongement de ce boulevard très végétalisé, cette OAP permet la construction de 5 210 m² de surface habitable, avec une hauteur maximale de 30 m. Aussi, l'impact paysager sera important, dans un contexte urbain relativement bas (hauteur maximale dans la zone de 14 mètres). Ce doublement de hauteur ne peut qu'être préjudiciable pour l'environnement proche en termes de paysage. La « porosité visuelle et fonctionnelle » affirmé dans l'objectif N°5 du PADD du PLU n'est pas ici assurée. Des logements sont ici également prévus, sans en préciser le nombre. La démonstration de la non remise en cause du PADD en termes d'apport démographique n'a pas été apportée par le rapport de présentation ainsi que l'adéquation besoins/ressources concernant l'eau potable et l'assainissement.

En conséquences, cette nouvelle OAP et les modifications du règlement doivent être revues ou supprimées.

D. Modification de délimitation de la zone NT1 relative au camping « les sables d'Or ».

Ce camping est situé en extension des agglomérations-villages définis par le SCoT. Il se situe de plus dans les espaces proches du rivage (EPR), et pour partie en zone rouge naturelle RN du PPRI (Plan de Prévention des Risques inondation). Une extension limitée est donc théoriquement possible si elle est justifiée et motivée, pour les parties situées au centre et au nord du projet. Or le rapport de présentation n'apporte ni justifications, ni motivations. Aussi, ces extensions ne peuvent être autorisées. Concernant l'extension en partie sud, le SCoT identifie clairement dans son DOG la bande des 100 mètres au droit de ce camping. Aussi, un classement en zone Nt1 irait à l'encontre du SCoT. Les constructions et installations étant interdites dans la bande littorale, ce changement de zonage n'aurait de plus aucun effet sur la constructibilité pour ce camping (article L121-16 du CU).

Pour l'ensemble de ces raisons, aucune modification du zonage ne doit donc être réalisée en périphérie de la zone Nt1 aujourd'hui existante.

E. Modification de délimitation de la zone NT1 relative au camping « Mer et Soleil ».

Ce camping est situé en dehors des « agglomérations-villages » défini par le SCoT, et dans les EPR. Dans ces conditions, il ne peut faire l'objet d'extension, ni de son zonage, ni de son périmètre administratif (L121-8 et suivants du CU).

F. Modification de délimitation de zone NT1 relative au camping « La Mer ».

Ce camping est situé en dehors des « agglomérations-villages » défini par le SCoT, et dans les EPR. Dans ces conditions, il ne peut faire l'objet d'extension, ni de son zonage, ni de son périmètre administratif (L121-8 et suivants du CU).

G. Modification de délimitation de la zone Nt1 relative au camping « Rochelongue ».

Le camping est situé dans les EPR et dans les « agglomérations-villages » définis par le SCoT. Aussi, les modifications du zonage Nt1 autour de ce camping sont possibles. Cependant, une erreur de parcelles s'est glissée dans le rapport de présentation. Le document graphique inclus dans le nouveau zonage Nt1 la parcelle MV195. Cette erreur doit être corrigée, et cette parcelle reclassée en UC2.

H. Modification de délimitation de la zone Nt1 relative au camping « Les Fleurs Bleues ».

Ce camping fait actuellement l'objet d'un contentieux. Il serait donc opportun d'attendre la décision du juge avant toute modification du périmètre de la zone Nt1. De plus, s'il est situé en dehors des espaces proches du rivage, il se trouve en dehors des « agglomérations-villages » définis par le SCoT. Son extension serait dès lors illégale au regard des articles L121-8 et suivants du CU. Enfin, la parcelle se trouve incluse à l'intérieur du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) des Verdisses, et dans une zone rouge naturelle Rn du PPRi.

Pour toutes ces raisons, il ne peut faire l'objet d'extension, ni de son zonage, ni de son périmètre administratif (L121-8 et suivants du CU).

I. Modification de délimitation de la zone UD3.

Le règlement de la zone UD3 interdit les « commerces , situés sur le linaire repéré en tant que tel sur le règlement graphique ». La modification de ce zonage fait en sorte que des commerces existants vont peut-être se situer maintenant dans cette zone, sur ces linéaires. De plus, la rédaction du règlement n'est pas claire. Les commerces sont à la fois interdits le long des linéaires identifiés, et obligatoires sur d'autres sur le règlement graphique. Le règlement écrit reprend ces interdictions, mais les obligations ne sont pas clairement identifiées. De plus, l'obligation de réaliser « *commerce et activités tertiaires (bureaux, ...) en rez-de-chaussée sur au moins la moitié du linéaire de façade le long des voies [...] et ceci pour les opérations de plus de 5 logements et plus* » est d'une application complexe.

Le règlement doit être repris pour plus de clarté.

J. Modification de délimitation de la zone UD2.

Le changement de zonage entraîne pour les parcelles relocalisées en UD1a, une diminution de la hauteur, celle-ci passant de 15 à 9 mètres.

Cette modification doit être mieux justifiée dans le rapport de présentation.

K. Modification de délimitation de la zone UD4.

Sur la forme, la délimitation entre les sous-secteurs UD6a et UD6b doit être plus claire sur le plan de zonage, et le nom de la zone UD6b doit apparaître plus clairement.

Sur le fond, la principale différence revient à l'autorisation, en secteur UD6a des commerces, interdits précédemment. La règle sur les hauteurs de la zone UD6b doit être revue. En effet, la formulation « *la hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à l'existant* » n'est dans la pratique pas utilisable.

Une référence à une hauteur chiffrée doit être privilégiée.

L. Réalisation d'un sous-zonage dans la zone UD5.

La modification entraîne ici une diminution de la hauteur maximale autorisée dans le nouveau sous-secteur UD5a, passant de 9 à 7,5m. Secteur en limite du littoral, cette modification va dans le sens d'une

meilleure prise en compte de l'impact visuel des constructions et de la prise en compte des paysages.
Pendant, cette modification doit être mieux justifiée dans le rapport de présentation.

M. Modification d'une délimitation de la zone As3.

Cette modification a pour conséquence, de fait, de réduire la zone agricole A. En effet, le rapport de présentation rappelle que « 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 principalement à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont essentiellement limitées à cet usage quand elles sont autorisées ». L'intégration en zone As3 d'une partie de cette parcelle nécessiterait donc une procédure de révision allégée.

En l'état, ce changement de zone ne peut être intégré à la modification N°1 du PLU.

N. Correction d'une limite de la zone UP2.

Cette modification revient à corriger une erreur matérielle. En effet, une parcelle n'avait pas été zonée dans le PLU. Or, compte tenu des espaces adjacents, et de la nature actuelle de la parcelle, elle relève davantage du zonage Ner qui la longe, zone naturelle espaces remarquables que d'un zonage UP2.

Cette parcelle doit donc intégrer la zone Ner.

O. Modifications relatives aux emplacements réservés.

Bien qu'une demande ait été faite lors de la réunion du 2 août 2018, les modifications des emplacements réservés ne sont nullement explicitées, notamment concernant les diminutions des terrains réservés aux logements sociaux. En l'état, il est donc impossible de se prononcer sur ces modifications.

P. Modifications relatives au règlement écrit.

Des remarques sur les modifications du règlement ont été faites plus haut.

En plus de ces remarques, les précisions/modifications/suppressions suivantes sont attendues :

- La modification concernant la « *réécriture de la formulation relative à l'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnement nécessaire* » doit être retirée pour toutes les zones. Cependant, pour les secteurs du centre ancien, type UA et UB, les règles concernant les stationnements peuvent être adaptées pour tenir compte de la densité, des difficultés techniques propres à ces secteurs et des emprises au sol parfois très forte. Une taxe d'aménagement à un taux majoré, sur des secteurs identifiés, peut être justifiée par les besoins en stationnement dans un secteur contraint.

- La modification concerne la diminution des jardins privés. Cette diminution pourrait passer de 15 % au maximum à 25 %. Cette modification doit être mieux justifiée.

- p31, concernant les accès « *En est exclu l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde* ». Le règlement doit identifier clairement les zones et secteurs.

- p 44-46, la règle sur les commerces paraît difficile à mettre en œuvre, entre les obligations et les interdictions qui se recoupent, et « l'obligation » de réaliser sur 50 % du linéaire des commerces sous conditions. Une autre rédaction serait souhaitable.

- La règle « *La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à l'existant* » doit être revue, car insuffisamment précise.

- p73 la formule « parc de loisir » ainsi que la formule « des équipements de plage, sportifs, sanitaires et des installations de jeux et attractions » ne doivent pas être rajoutée pour l'ensemble des zones UP. Les zones UP sont destinées à des équipements publics. Le « parc de loisir » ne relève pas d'un équipement public. Aussi, cette modification doit être supprimée.

- p157 la partie rajoutée « et l'hébergement touristique (dans la limite de 3000m² de surfaces de plancher répartie entre un corps de ferme et des éco-lodges) directement lié aux activités » doit être supprimée, car trop imprécise et trop permissive (Cf supra).

o0o

Prescriptions

Application de la Loi Littoral

